

改 正 前	改 正 後																						
裾野市開発行為等の手引き 第 1 編 開発許可制度の概要 ～第 2 節 第 1 2 (1) (略) (2) 開発行為の許可の対象となる規模（法第 29 条第 1 項第 1 号、第 2 項） <table><tr><th colspan="2">区 域 区 分 等</th><th>開発行為の許可が必要となる規模</th></tr><tr><td rowspan="2">都市計画区域</td><td>市街化区域</td><td>1, 000 ㎡以上</td></tr><tr><td>市街化調整区域</td><td>全て</td></tr><tr><td colspan="2">都市計画区域外</td><td>10, 000 ㎡以上</td></tr></table> ※市街化調整区域における開発許可の対象 法律上の原則：開発行為の規模にかかわらず全ての開発行為が許可を要する。 運用上の例外：許可権者の判断により、許可を要する開発行為としてとらえる必要性が極めて低いと考えられる場合には、建築許可手続きによる場合もあり得る。 (開発許可を要する開発行為としてとらえる数値基準) i 盛土をした土地の部分の高さが50cmを超えるもの。 ii 切土をした土地の部分の高さが 1 mを超えるもの。 iii 盛土と切土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分の高さが50cm以下で、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さが 1 mを超えるもの。 iv 前記の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をして行う土地の面積が500㎡を超えるもの。 v 宅地以外の土地を宅地とする場合で、その面積が 500 ㎡を超えるもの。 (新設) 以下～ (略)	区 域 区 分 等		開発行為の許可が必要となる規模	都市計画区域	市街化区域	1, 000 ㎡以上	市街化調整区域	全て	都市計画区域外		10, 000 ㎡以上	裾野市開発行為等の手引き 第 1 編 開発許可制度の概要 ～第 2 節 第 1 2 (1) (略) (2) 開発行為の許可の対象となる規模（法第 29 条第 1 項第 1 号、第 2 項） <table><tr><th colspan="2">区 域 区 分 等</th><th>開発行為の許可が必要となる規模</th></tr><tr><td rowspan="2">都市計画区域</td><td>市街化区域</td><td>1, 000 ㎡以上</td></tr><tr><td>市街化調整区域</td><td>全て</td></tr><tr><td colspan="2">都市計画区域外</td><td>10, 000 ㎡以上</td></tr></table> ※市街化調整区域における開発許可の対象 法律上の原則：開発行為の規模にかかわらず全ての開発行為が許可を要する。 運用上の例外：許可権者の判断により、許可を要する開発行為としてとらえる必要性が極めて低いと考えられる場合には、建築許可手続きによる場合もあり得る。 (開発許可を要する開発行為としてとらえる数値基準) i 盛土をした土地の部分の高さが50cmを超えるもの。 ii 切土をした土地の部分の高さが 1 mを超えるもの。 iii 盛土と切土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分の高さが50cm以下で、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さが 1 mを超えるもの。 iv 前記の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をして行う土地の面積が500㎡を超えるもの。 v 宅地以外の土地を宅地とする場合で、その面積が 500 ㎡を超えるもの。 vi その他の区画形質の変更で、その面積が 500 ㎡を超えるもの。 以下～ 略	区 域 区 分 等		開発行為の許可が必要となる規模	都市計画区域	市街化区域	1, 000 ㎡以上	市街化調整区域	全て	都市計画区域外		10, 000 ㎡以上
区 域 区 分 等		開発行為の許可が必要となる規模																					
都市計画区域	市街化区域	1, 000 ㎡以上																					
	市街化調整区域	全て																					
都市計画区域外		10, 000 ㎡以上																					
区 域 区 分 等		開発行為の許可が必要となる規模																					
都市計画区域	市街化区域	1, 000 ㎡以上																					
	市街化調整区域	全て																					
都市計画区域外		10, 000 ㎡以上																					

改 正 前			改 正 後		
裾野市開発行為等の手引き			裾野市開発行為等の手引き		
第2編 立地基準（都市計画法第34条関係）			第2編 立地基準（都市計画法第34条関係）		
第1節 概要	2-	1	第1節 概要	2-	1
第2節 市街化調整区域内における立地基準の概要		2	第2節 市街化調整区域内における立地基準の概要		2
第1 開発行為の立地基準		2	第1 開発行為の立地基準		2
第2 建築行為の立地基準		3	第2 建築行為の立地基準		3
第3節 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号）		5	第3節 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号）		5
第1 主として当該開発区域の周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第1号）		5	第1 主として当該開発区域の周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第1号）		5
I 都市計画法第34条第1号(日用品店舗)の運用		6	I 都市計画法第34条第1号(日用品店舗)の運用		6
II 都市計画法第34条第1号(公共公益施設(診療所、助産所、社会福祉施設、学校))の運用		9	II 都市計画法第34条第1号(公共公益施設(診療所、助産所、社会福祉施設、学校))の運用		9
第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）		27	第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）		27
第3 温度等特別な条件で政令で定めるもの（第3号）		30	第3 温度等特別な条件で政令で定めるもの（第3号）		30
第4 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第4号）		30	第4 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第4号）		30
第5 農林業等活性化基盤施設（第5号）		31	第5 農林業等活性化基盤施設（第5号）		31
第6 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第6号）		32	第6 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第6号）		32
第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第7号）		32	第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第7号）		32
第8 危険物の貯蔵又は処理のための施設（第8号・令第29条の6） （新設）		33	第8 危険物の貯蔵又は処理のための施設（第8号・令第29条の6） <u>第8の2 災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物（第8号の2・令第29条の7）</u>		<u>33</u>
第9 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の7）		33	第9 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の8）		33
第10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）		37	第10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）		<u>38</u>
第11 条例で指定した市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で予定建築物が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の8）		37	第11 条例で指定した市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で予定建築物が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の9）		<u>39</u>
第12 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の9）		39	第12 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の10）		<u>43</u>
第13 既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条）		41	第13 既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条）		<u>45</u>
第14 開発行為の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）		43	第14 開発行為の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）		<u>46</u>
第4節 市街化調整区域における立地基準（令第36条第1項第3号）		47	第4節 市街化調整区域における立地基準（令第36条第1項第3号）		<u>51</u>
第1 法第43条第1項の許可の対象となる建築行為（令第36条第1項第3号）		47	第1 法第43条第1項の許可の対象となる建築行為（令第36条第1項第3号）		<u>51</u>
第5節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）の基準		49	第5節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）の基準		<u>53</u>
第6節 開発（建築）行為を開発審査会に付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）の基準		49	第6節 開発（建築）行為を開発審査会に付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）の基準		<u>53</u>
第7節 法第42条第1項ただし書きに規定する許可に係る立地基準		49	第7節 法第42条第1項ただし書きに規定する許可に係る立地基準		<u>53</u>

改 正 前			改 正 後		
以下～ 第1節 概要 （略）			以下～ 第1節 概要 （略）		
第 2 節 市街化調整区域における立地基準の概要			第 2 節 市街化調整区域における立地基準の概要		
第 1 開発行為の立地基準			第 1 開発行為の立地基準		
法第 34 条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及び申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。			法第 34 条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及び申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。		
【趣旨】			【趣旨】		
＊開発許可制度運用指針 I―6―1 法第34条関係（第14号以外）一般的事項（一部抜粋）			＊開発許可制度運用指針 I―6―1 法第34条関係（第14号以外）一般的事項（一部抜粋）		
本条は、市街化調整区域及び居住調整地域において例外的に認められる開発行為を規定したものである。			本条は、市街化調整区域及び居住調整地域において例外的に認められる開発行為を規定したものである。		
＊質疑応答集			＊質疑応答集		
○市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発行為			○市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発行為		
開発許可の申請については、一体の開発行為であるので、一個のものとして取り扱うことになるが、法第34条の基準は、法文上、市街化調整区域に「係る」開発行為に適用されることになっていることから、開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合、全域に当該基準が適用されることになる。			開発許可の申請については、一体の開発行為であるので、一個のものとして取り扱うことになるが、法第34条の基準は、法文上、市街化調整区域に「係る」開発行為に適用されることになっていることから、開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合、全域に当該基準が適用されることになる。		
＊市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、法第34条各号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。			＊市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、法第34条各号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。		
＊市街化調整区域において例外的に認められる開発行為（法第34条各号）			＊市街化調整区域において例外的に認められる開発行為（法第34条各号）		
号	条文趣旨	内 容	号	条文趣旨	内 容
1	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗	・主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者が利用する公共公益施設（診療所、助産所、保育所、社会福祉施設、学校（大学、専修学校、各種学校を除く。））又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（衣料品店、食料品店、薬局、文房具店等の小売業）	1	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗	・主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者が利用する公共公益施設（診療所、助産所、保育所、社会福祉施設、学校（大学、専修学校、各種学校を除く。））又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（衣料品店、食料品店、薬局、文房具店等の小売業）
2	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設	・市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等	2	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設	・市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
3	温度等特別な条件で政令で定めるもの	・政令が未制定であるので、該当するものはなし	3	温度等特別な条件で政令で定めるもの	・政令が未制定であるので、該当するものはなし
4	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	・農林漁業の用に供する建築物（法第29条第1項第2号の適用除外に該当しないもの） ・市街化調整区域で生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等	4	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	・農林漁業の用に供する建築物（法第29条第1項第2号の適用除外に該当しないもの） ・市街化調整区域で生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
5	農林業等活性化基盤施設	・特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の農林業等活性化基盤施設	5	農林業等活性化基盤施設	・特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の農林業等活性化基盤施設
6	県が国等と助成する中	・県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となっ	6	県が国等と助成する中	・県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となっ

改 正 前				改 正 後			
		小企業の共同化・集団化のため施設	て助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業のための施設			小企業の共同化・集団化のため施設	て助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業のための施設
	7	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設	・市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業活動の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの		7	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設	・市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業活動の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの
	8	危険物の貯蔵又は処理のための施設	・危険物の貯蔵、処理に供する建築物（火薬類）		8	危険物の貯蔵又は処理のための施設	・危険物の貯蔵、処理に供する建築物（火薬類）
	(新設)				<u>8の2</u>	<u>市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</u>	
	9	沿道サービス施設・火薬類製造所	・沿道サービス施設（ドライブイン、ガソリンスタンド等） ・火薬類製造所		9	沿道サービス施設・火薬類製造所	・沿道サービス施設（ドライブイン、ガソリンスタンド等） ・火薬類製造所
	10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設			10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設	
	11	条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの			11	条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの	
	12	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為			12	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為	
	13	既存権利の届出に基づく開発行為	・既得権の届出にしたがった建築物等		13	既存権利の届出に基づく開発行為	・既得権の届出にしたがった建築物等
	14	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為	・第1号から第13号までに掲げるもののほか、開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為		14	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為	・第1号から第13号までに掲げるもののほか、開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為
以下～ 第3節 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号） 第8 危険物の貯蔵又は処理のための施設（第8号・令第29条の6） （略）				以下～ 第3節 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号） 第8 危険物の貯蔵又は処理のための施設（第8号・令第29条の6） （略）			
(新設)				<u>第8の2 災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物（第8号の2・令第29条の7）</u>			
第9 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の7）				第9 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の <u>8</u> ）			

改 正 前		改 正 後	
法第 34 条第 8 号 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第 1 種特定工作物で、市街化区域において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 (新設) 法第 34 条第 9 号 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		法第 34 条第 8 号 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第 1 種特定工作物で、市街化区域において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 法第 34 条第 8 号の 2 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 法第 34 条第 9 号 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	
令第 29 条の 6 法第 34 条第 8 号の政令で定める危険物（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項においても同じ。）は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）第 2 条第 1 項の火薬類とする。 2 法第 34 条第 8 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第 12 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。		令第 29 条の 6 法第 34 条第 8 号の政令で定める危険物（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項においても同じ。）は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）第 2 条第 1 項の火薬類とする。 2 法第 34 条第 8 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第 12 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。	
(新設)		令第 29 条の 7 法第 34 条第 8 号の 2（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第 33 条第 1 項第 8 号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。	
令第 29 条の 7 法第 34 条第 9 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。 (1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物 (2) 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物		令第 29 条の 8 法第 34 条第 9 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。 (1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物 (2) 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物	
【趣旨】 * 開発許可制度運用指針 I－6－6 第 8 号、第 9 号関係 令第 29 条の 6 及び令第 29 条の 7 に基づく建築物等は、火薬類取締法に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物等、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物等である。 なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものと解される。 (新設)		【趣旨】 * 開発許可制度運用指針 I－6－6 第 8 号関係 令第 29 条の 6 に基づく建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。 * 開発許可制度運用指針 I－6－7 第 8 号の 2 関係 (1) 本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物又は一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものである。 (2) 代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであること	

改正前	改正後
＊行政実例 (略)	<u>とを確認する必要があると考えられる。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して別記様式第 1 の移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物等又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認することが望ましい。</u> <u>① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。</u> <u>② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。</u> <u>③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。</u> <u>(3) 本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。このため、許可に当たっては、法第79条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すべきである。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第81条第 1 項第 3 号に該当する者として監督処分の対象となり得る。</u> <u>(4) 本号の趣旨に鑑み、本号による許可に伴い除却することとされた従前建築物等については、当該従前建築物等が除却されるまでの間に、当該許可に係る許可申請とは別途、本号、Ⅰ－ 7 － 1 （ 2 ）等の建築物又は第一種特定工作物に係る許可申請において再び従前建築物等として取り扱われることがないよう留意する必要がある。このため、従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者は、本号による移転の対象となった従前建築物等を記録しておくことが望ましい。</u> <u>なお、従前建築物等が複数の地方公共団体にまたがる都市計画区域内において地方公共団体の境界をまたいで移転し、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両者で連携して適切な運用を図ることが望ましい。</u> <u>(5) 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認すべきである。</u> <u>＊開発許可制度運用指針 Ⅰ－ 6 － 8 第 9 号関係</u> <u>令第29条の 8 に基づく建築物又は第一種特定工作物は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物である。</u> <u>なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものと解される。</u> ＊行政実例 (略)

改 正 前		改 正 後	
以下～ 第10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号） （略）		以下～ 第10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号） （略）	
第11 条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の8）		第11 条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の9）	
法第 34 条第 11 号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの		法第 34 条第 11 号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの	
令第 29 条の 8 法第 34 条第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。		令第 29 条の 9 <u>法第 34 条第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。</u> <u>（1）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域</u> <u>（2）地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</u> <u>（3）急傾斜地崩壊危険区域</u> <u>（4）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域</u> <u>（5）特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域</u> <u>（6）水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域</u> <u>（7）前各号に掲げる区域のほか、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域</u>	
【趣旨】 ＊開発許可制度運用指針 I－6－8 第11号関係 (1) 本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあっては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共		【趣旨】 ＊開発許可制度運用指針 I－6－ <u>10</u> 第11号関係 (1) <u>本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあっては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共</u>	

改正前	改正後
施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。 (2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。 ①「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。 ②「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置の関係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。 ③「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。 ④「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。 ⑤「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圈単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。 ⑥「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。 (3) 令第29条の8において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、優良な農地等、優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき区域、災害の発生のおそれがある区域を含まないこととされている。具体的には、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法に規定する保安林等の区域が考えられる。また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域マスタープラン等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。 この他、区域指定に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。 ①条例で区域を指定する際に、農地等が含まれる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。また、当該区域内に4ヘクタールを超える農地等が含まれるときには、都道府県農地転用担当部局を通じて地方農政局農地転用担当部局との間において十分連絡調整を行うこと。	施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。 (2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。 ①「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。 ②「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的関係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。 ③「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。 ④「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。 ⑤「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圈単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。 ⑥「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。 (3) 条例区域（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域又は同条第12号若しくは令第36条第1項第3号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）は市街化調整区域において特例的に開発等を許可する区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。 条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を図示すること、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。 また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。 令第29条の9各号に掲げる区域の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望3-18ましい。 なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

改 正 前	改 正 後
②条例で指定する区域には、原則として、森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。 ③条例で区域を指定する際に、土砂災害防止法第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域が含まれる場合には、開発許可担当部局と砂防部局の間において、土砂災害特別警戒区域の指定のための調査の実施状況等について十分連絡調整を行うこと。また、条例により指定した区域内の土地が土砂災害特別警戒区域として指定された場合には、当該区域の見直しを検討することが望ましい。 (4) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。 (5) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。	(4) 令第29条の9において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、同条第1号から第6号までに掲げる区域のほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととされている。具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それら以外の区域についても条例区域に含まないこととするのを妨げるものではない。 また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。 (5) 令第29条の9、第29条の10及び第36条第1項第3号ハにおいて、令第29条の9各号に掲げる区域については条例区域に含まないこととされていることに、その運用については次の点に留意すべきである。 ①令第29条の9各号に掲げる区域を条例区域に含まないこと。ただし、次に掲げる区域を除く。 イ 令第29条の9各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域 ロ イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域 ②令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではないこと。 イ 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域 ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域 ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域 ③令第29条の9第6号に掲げる区域については、以下の点に留意すること。 イ 施行規則第27条の6第1号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域に含むのではなく、将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。 ロ 施行規則第27条の6第2号の浸水した場合に想定される水深については、一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある水深3.0mを目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、浸水した場合に想定される水深の閾値として3.0mが用いられていない場合には、2.0mとすることも考えられる。当該水深は、想定最大規模降雨に基づく浸水により想定される水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく浸水により想定される水深によることを妨げるものではない。

改 正 前		改 正 後	
第12 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の9）		ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続 が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。 i）洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域 ii）開発許可等（開発許可又は法第43条第1項の許可をいう。④において同じ。）に際し法第41条第1項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第34条第11号、第12号又は令第36条第1項第3号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域 iii） i）又はii）と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域 なお、ii）の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けること等が考えられる。 ニ 施行規則第27条の6第2号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの水深未満と なる土地の区域であっても条例区域に含まないことも考えられる。 ホ 施行規則第27条の6第3号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域に含まないことも考えられる。 ④ 条例区域に農地等が含まれることとなる場合には、農林漁業との健全な調和を図る観点、さらには開発許可事務・農地転用許可事務相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。 ⑤ 条例区域には、原則として森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる (6) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。 (7) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。	
法第34条第12号 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの		法第34条第12号 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの	

改 正 前		改 正 後	
令第 29 条の 9 法第 34 条第 12 号の政令 (法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。 【趣旨】 * 開発許可制度運用指針 I — 6 — 9 第12号関係 (1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。 条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合せで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。 条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。 (2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」なものであることが定型的に認められるものが必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。 居住調整地域に関する都市計画を定めたときは、居住調整地域に関して本号に基づく条例を定める必要があるかについては、適切に判断することが望ましい。本号に基づく条例を定める場合、立地適正化計画の内容を踏まえて地域の実情に沿った運用を行うことが可能となるが、条例制定に当たっては、対象とされる特定開発行為が「開発区域の周辺における住宅地化を促進するおそれがないと認められ、かつ、居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適當」なものであることが定型的に認められるものが必要がある。 なお、居住調整地域に係る条例は、必ずしも市街化調整区域に係る条例と同等の内容である必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域に係る条例を見直すこととするか、市街化調整区域に係る条例と居住調整地域に係る条例とで差異が生じることを許容するかについても、市町村が適切に判断するべきである。 (3) 条例で区域を指定する場合には、I — 6 — 8 (3) と同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。 * 質疑応答集 (略)		令第 29 条の 10 法第 34 条第 12 号の政令 (法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。 【趣旨】 * 開発許可制度運用指針 I — 6 — 11 第12号関係 (1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。 条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合せで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。 条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。 (2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」なものであることが定型的に認められるものが必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。 居住調整地域に関する都市計画を定めたときは、居住調整地域に関して本号に基づく条例を定める必要があるかについては、適切に判断することが望ましい。本号に基づく条例を定める場合、立地適正化計画の内容を踏まえて地域の実情に沿った運用を行うことが可能となるが、条例制定に当たっては、対象とされる特定開発行為が「開発区域の周辺における住宅地化を促進するおそれがないと認められ、かつ、居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適當」なものであることが定型的に認められるものが必要がある。 なお、居住調整地域に係る条例は、必ずしも市街化調整区域に係る条例と同等の内容である必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域に係る条例を見直すこととするか、市街化調整区域に係る条例と居住調整地域に係る条例とで差異が生じることを許容するかについても、市町村が適切に判断するべきである。 (3) 条例で区域を指定する場合には、I — 6 — 10 (3) から (5) までと同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。 * 質疑応答集 (略)	

改 正 前	改 正 後
第13 既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条） 法第 34 条第 13 号 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。） 令第 30 条 法第 34 条第 13 号（法第 35 条の2 第4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5 年とする。 規則第 28 条 法第 34 条第 13 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1 号に掲げるものを除く。）とする。 (1) 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容） (2) 土地の所在、地番、地目及び地積 (3) 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的 (4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容 【趣旨】 ＊開発許可制度運用指針 I―6―10 第13号関係 (1) 本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、経過的に許可しうることとしたものである。 (2) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。 (3) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。 (4) 開発行為を行うため農地法第5 条の規定による許可を受けなければならない場合にあつては、市街化調整区域又は居住調整地域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。 (5) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。 以下～ 略	第13 既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条） 法第 34 条第 13 号 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。） 令第 30 条 法第 34 条第 13 号（法第 35 条の2 第4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5 年とする。 規則第 28 条 法第 34 条第 13 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1 号に掲げるものを除く。）とする。 (1) 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容） (2) 土地の所在、地番、地目及び地積 (3) 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的 (4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容 【趣旨】 ＊開発許可制度運用指針 I―6―12 第13号関係 (1) 本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、経過的に許可しうることとしたものである。 (2) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。 (3) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。 (4) 開発行為を行うため農地法第5 条の規定による許可を受けなければならない場合にあつては、市街化調整区域又は居住調整地域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。 (5) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。 以下～ 略

改 正 前		改 正 後	
裾野市開発行為等の手引き 第3編 裾野市開発許可技術的指導基準 第1節 概要 3- 1 第1 技術基準の意義 1 1 優良な宅地水準の確保 1 2 公共施設の適正な管理 1 第2 開発行為の目的及び規模による技術基準の適用区分 2 第2節 用途地域等への適合 3 第3節 道路、公園等の空地 4 第1 基本的事項 4 1 概要 4 2 街区の形態等 5 3 宅地の面積 5 第2 道路等に関する基準 6 1 令第25条第1号（道路全般の基準） 8 2 令第25条第2号（予定建築物等の敷地が接する道路の最小幅員） 9 (1) 予定建築物等の敷地が接すべき道路幅員 10 (2) 最小幅員 10 (3) 有効幅員 10 (4) 令第25条第2号括弧書の運用（小区間道路） 11 (5) 令第25条第2号ただし書の運用（1敷地の単体的な開発行為に適用） 11 (6) 敷地が道路に接する長さ（静岡県建築基準条例） 15 3 令第25条第3号（市街化調整区域における20ha以上の開発行為に係る規制） 18 4 令第25条第4号（接続される開発区域外の道路幅員） 19 5 道路の一般的事項 20 6 道路の構造 20 (1) 舗装・横断勾配 20 (2) 排水施設 20 (3) 縦断勾配 20 (4) 階段状道路の禁止 21 (5) 袋路状道路の禁止 21 (6) 街角のすみ切り 23 (7) 歩道 25 (8) 交通安全施設 28 (9) 駐車場 29 (10) その他 30 【参考】道路の位置の指定基準（裾野市） 30 第3 公園等に関する基準 41		裾野市開発行為等の手引き 第3編 裾野市開発許可技術的指導基準 第1節 概要 3- 1 第1 技術基準の意義 1 1 優良な宅地水準の確保 1 2 公共施設の適正な管理 1 第2 開発行為の目的及び規模による技術基準の適用区分 2 第2節 用途地域等への適合 3 第3節 道路、公園等の空地 4 第1 基本的事項 4 1 概要 4 2 街区の形態等 5 3 宅地の面積 5 第2 道路等に関する基準 6 1 令第25条第1号（道路全般の基準） 8 2 令第25条第2号（予定建築物等の敷地が接する道路の最小幅員） 9 (1) 予定建築物等の敷地が接すべき道路幅員 10 (2) 最小幅員 10 (3) 有効幅員 10 (4) 令第25条第2号括弧書の運用（小区間道路） 11 (5) 令第25条第2号ただし書の運用（1敷地の単体的な開発行為に適用） 11 (6) 敷地が道路に接する長さ（静岡県建築基準条例） 15 3 令第25条第3号（市街化調整区域における20ha以上の開発行為に係る規制） 18 4 令第25条第4号（接続される開発区域外の道路幅員） 19 5 道路の一般的事項 20 6 道路の構造 20 (1) 舗装・横断勾配 20 (2) 排水施設 20 (3) 縦断勾配 20 (4) 階段状道路の禁止 21 (5) 袋路状道路の禁止 21 (6) 街角のすみ切り 23 (7) 歩道 25 (8) 交通安全施設 28 (9) 駐車場 29 (10) その他 30 【参考】道路の位置の指定基準（裾野市） 30 第3 公園等に関する基準 41	

改 正 前			改 正 後		
1	公園等の配置	41	1	公園等の配置	41
(1)	公園、緑地、広場の定義	41	(1)	公園、緑地、広場の定義	41
(2)	公園、緑地、広場の面積	3-42	(2)	公園、緑地、広場の面積	3-42
①	令第25条第6号（開発面積0.3ha以上5ha未満の場合）	43	①	令第25条第6号（開発面積0.3ha以上5ha未満の場合）	43
②	令第25条第6号ただし書	43	②	令第25条第6号ただし書	43
③	令第25条第7号（開発面積5ha以上の場合）	43	③	令第25条第7号（開発面積5ha以上の場合）	43
④	公園等の整備の対象	44	④	公園等の整備の対象	44
⑤	第二種特定工作物に対する不適用	44	⑤	第二種特定工作物に対する不適用	44
2	公園等の施設計画	44	2	公園等の施設計画	44
3	再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用	46	3	再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用	46
第4	消防水利に関する基準	47	第4	消防水利に関する基準	47
第4節	排水施設	49	第4節	排水施設	49
第1	排水施設の基本計画	49	第1	排水施設の基本計画	49
第2	開発区域内の排水施設	49	第2	開発区域内の排水施設	49
1	計画の基本	49	1	計画の基本	49
2	計画雨水量	49	2	計画雨水量	49
(1)	算定方法	49	(1)	算定方法	49
(2)	流出係数	50	(2)	流出係数	50
(3)	降雨強度	50	(3)	降雨強度	50
①	5年確率降雨強度	50	①	5年確率降雨強度	50
②	調整池の容量計算に用いる降雨強度	51	②	調整池の容量計算に用いる降雨強度	51
3	計画汚水量	51	3	計画汚水量	51
4	計画排水量	51	4	計画排水量	51
(1)	設計流速	51	(1)	設計流速	51
(2)	排水量の算定	51	(2)	排水量の算定	51
5	排水施設の構造等	52	5	排水施設の構造等	52
第3	雨水貯留施設	54	第3	雨水貯留施設	54
1	放流先と雨水貯留施設	54	1	放流先と雨水貯留施設	54
(1)	調整池設置基準	54	(1)	調整池設置基準	54
(2)	放流先の流下能力の検討等	55	(2)	放流先の流下能力の検討等	55
①	放流先河川等の流下能力の算定式	55	①	放流先河川等の流下能力の算定式	55
②	放流先河川等の流下能力に対応する降雨強度（r）の算定式	56	②	放流先河川等の流下能力に対応する降雨強度（r）の算定式	56
(3)	各断面地点における1年確率降雨強度（r'）の算定式	56	(3)	各断面地点における1年確率降雨強度（r'）の算定式	56
(4)	判定	57	(4)	判定	57
2	調整池の構造形式（一般的な分類）	57	2	調整池の構造形式（一般的な分類）	57
3	調整池の設計基準	57	3	調整池の設計基準	57
(1)	調整池容量の計算方法	58	(1)	調整池容量の計算方法	58
(2)	降雨強度	59	(2)	降雨強度	59
①	開発区域の面積が50ha未満の場合	59	①	開発区域の面積が50ha未満の場合	59

改 正 前		改 正 後	
② 開発区域の面積が50ha以上の場合	60	② 開発区域の面積が50ha以上の場合	60
4 調整池の構造等	61	4 調整池の構造等	61
(1) 堤体	61	(1) 堤体	61
(2) 余裕高	3-61	(2) 余裕高	3-61
(3) 余水吐	61	(3) 余水吐	61
(4) 流入管	62	(4) 流入管	62
(5) 放流口	62	(5) 放流口	62
(6) 堆砂施設（泥溜り）	63	(6) 堆砂施設（泥溜り）	63
(7) 放流管	64	(7) 放流管	64
(8) 安全施設	64	(8) 安全施設	64
(9) その他	65	(9) その他	65
5 調整池の容量及び断面計算例（東部の場合）	66	5 調整池の容量及び断面計算例（東部の場合）	66
(1) 許容放流量	66	(1) 許容放流量	66
(2) 必要調整容量の算出	67	(2) 必要調整容量の算出	67
(3) 放流口断面の検討	67	(3) 放流口断面の検討	67
(4) 余水吐の検討	67	(4) 余水吐の検討	67
(5) 放流管の断面検討	68	(5) 放流管の断面検討	68
(6) オリフィスからの許容放流量	68	(6) オリフィスからの許容放流量	68
【参考】縦列調整池の容量計算	69	【参考】縦列調整池の容量計算	69
【参考】流域変更した場合の調整池の計算例	69	【参考】流域変更した場合の調整池の計算例	69
6 洪水調整池の多目的利用	70	6 洪水調整池の多目的利用	70
(1) 公園等兼用の場合	70	(1) 公園等兼用の場合	70
(2) 駐車場兼用の場合	71	(2) 駐車場兼用の場合	71
(3) 地下調整池	71	(3) 地下調整池	71
7 浸透型流出抑制施設	72	7 浸透型流出抑制施設	72
(1) 適用範囲	72	(1) 適用範囲	72
(2) 設置禁止地区	72	(2) 設置禁止地区	72
(3) 浸透能力調査	73	(3) 浸透能力調査	73
(4) 浸透型施設の浸透量の算定	73	(4) 浸透型施設の浸透量の算定	73
(5) 維持管理	73	(5) 維持管理	73
8 調整池の帰属	73	8 調整池の帰属	73
9 工事施工中の仮の防災調整池等	73	9 工事施工中の仮の防災調整池等	73
10 既設調整池の廃止・縮小・改変に関する取扱い	74	10 既設調整池の廃止・縮小・改変に関する取扱い	74
第4 沈砂池	75	第4 沈砂池	75
第5節 給水施設	77	第5節 給水施設	77
第6節 地区計画等への適合	80	第6節 地区計画等への適合	80
第7節 公共・公益的施設等の配分	81	第7節 公共・公益的施設等の配分	81
第8節 宅地の安全性	82	第8節 宅地の安全性	82
第1 軟弱地盤対策	83	第1 軟弱地盤対策	83

改 正 前			改 正 後		
第 2	がけの上端部に続く地盤面の処理	84	第 2	がけの上端部に続く地盤面の処理	84
第 3	切土	84	第 3	切土	84
1	切土後の地盤のすべり防止措置	84	1	切土後の地盤のすべり防止措置	84
2	小段の配置とのり面の勾配	84	2	小段の配置とのり面の勾配	84
第 4	盛土	3-87	第 4	盛土	3-87
1	令第28条第 4 号（締固め等の措置）	87	1	令第28条第 4 号（締固め等の措置）	87
2	令第28条第 5 号（段切等の措置）	87	2	令第28条第 5 号（段切等の措置）	87
3	盛土に係る設計の指針	88	3	盛土に係る設計の指針	88
第 5	がけ	92	第 5	がけ	92
1	擁壁を要するがけ・要しないがけ	93	1	擁壁を要するがけ・要しないがけ	93
(1)	擁壁を要するがけ	93	(1)	擁壁を要するがけ	93
(2)	(1)のうち、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけ	94	(2)	(1)のうち、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけ	94
(3)	規則第23条第1項第2号の「この場合において……」以下のみなし規定の意義	95	(3)	規則第23条第1項第2号の「この場合において……」以下のみなし規定の意義	95
(4)	一体のがけとみなすもの・みなさないもの	96	(4)	一体のがけとみなすもの・みなさないもの	96
2	適用除外	96	2	適用除外	96
3	がけのがけ面保護	96	3	がけのがけ面保護	96
第 6	擁壁	97	第 6	擁壁	97
1	擁壁の形式	97	1	擁壁の形式	97
2	設計方針	100	2	設計方針	100
(1)	構造計算及び実験の原則	100	(1)	構造計算及び実験の原則	100
(2)	計算方法	100	(2)	計算方法	100
(3)	擁壁の種類別添付資料	103	(3)	擁壁の種類別添付資料	103
(4)	地震時の検討	104	(4)	地震時の検討	104
3	設計条件	104	3	設計条件	104
(1)	擁壁部材（鋼材・コンクリート）の許容応力度	105	(1)	擁壁部材（鋼材・コンクリート）の許容応力度	105
(2)	地盤の許容応力度	107	(2)	地盤の許容応力度	107
(3)	摩擦係数	109	(3)	摩擦係数	109
4	石積工の構造	109	4	石積工の構造	109
5	構造細目	109	5	構造細目	109
(1)	配筋	110	(1)	配筋	110
(2)	水抜き	110	(2)	水抜き	110
(3)	透水マット	111	(3)	透水マット	111
(4)	隅角部の補強	112	(4)	隅角部の補強	112
(5)	伸縮目地	112	(5)	伸縮目地	112
(6)	根入れ	113	(6)	根入れ	113
第 7	地下水対策	116	第 7	地下水対策	116
第 8	関係通達	116	第 8	関係通達	116
1	特殊擁壁等の技術的取扱い	116	1	特殊擁壁等の技術的取扱い	116
第 9 節	開発不適地の除外	118	第 9 節	開発不適地の除外	118

改 正 前			改 正 後		
第 1	災害危険区域	118	第 1	災害危険区域	120
第 2	地すべり防止区域	119	第 2	地すべり防止区域	120
第 3	土砂災害特別警戒区域	119	第 3	土砂災害特別警戒区域	121
第 4	急傾斜地崩壊危険区域	120	第 4	急傾斜地崩壊危険区域	122
(新設)			第 5	浸水被害防止区域	122
第10節	環境への配慮義務	122	第10節	環境への配慮義務	3-124
第 1	樹木の保存・表土の保全	3-122	第 1	樹木の保存・表土の保全	124
1	設計の基本	122	1	設計の基本	124
2	樹木の保存	123	2	樹木の保存	125
3	表土の保全	124	3	表土の保全	126
第 2	緩衝帯	126	第 2	緩衝帯	128
1	法第33条第1項第10号の趣旨	126	1	法第33条第1項第10号の趣旨	128
2	騒音、振動等	126	2	騒音、振動等	128
3	騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等	126	3	騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等	128
4	緩衝帯の幅員	127	4	緩衝帯の幅員	129
・工場立地法との関係	127		・工場立地法との関係	129	
5	緩衝帯の構造	127	5	緩衝帯の構造	129
6	建築等の禁止	128	6	建築等の禁止	130
7	緩衝帯の設置条件等の緩和	128	7	緩衝帯の設置条件等の緩和	130
8	開発区域内の2以上の用途が混在する場合	128	8	開発区域内の2以上の用途が混在する場合	130
9	第二種特定工作物の緩衝帯	128	9	第二種特定工作物の緩衝帯	130
10	既存工場Aに隣接して増設敷地Bを増設する場合の取扱い	129	10	既存工場Aに隣接して増設敷地Bを増設する場合の取扱い	131
第11節	輸送の便	130	第11節	輸送の便	132
第12節	申請者の資力・信用	131	第12節	申請者の資力・信用	134
第13節	工事施行者の能力	133	第13節	工事施行者の能力	135
第14節	妨げとなる権利者の同意	134	第14節	妨げとなる権利者の同意	136
第 1	土地の範囲	134	第 1	土地の範囲	136
第 2	権利の客体	134	第 2	権利の客体	136
第 3	権利の主体	134	第 3	権利の主体	136
第 4	相当数の同意の意義	134	第 4	相当数の同意の意義	136
第 5	妨げとなる権利の意義	135	第 5	妨げとなる権利の意義	137
第 6	「妨げとなる権利者の同意」と「道路等公共施設の用に供する土地の帰属」の関係	136	第 6	「妨げとなる権利者の同意」と「道路等公共施設の用に供する土地の帰属」の関係	138
第 7	開発許可後権利者の同意が取り消された場合の取扱い	137	第 7	開発許可後権利者の同意が取り消された場合の取扱い	139
第15節	法第43条第 1 項の許可に係る技術基準	139	第15節	法第43条第 1 項の許可に係る技術基準	141
第16節	法第42条第 1 項ただし書きに規定する許可に係る技術基準	141	第16節	法第42条第 1 項ただし書きに規定する許可に係る技術基準	143
以下～	第1節概要 (略)		以下～	第1節概要 (略)	

第2 開発行為の目的及び規模による技術基準（法第 33 条第 1 項各号）の適用区分
（開発行為の目的：定義規定を参照）

開発行為の目的 技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用
1号 用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○
2号 道路、公園等の空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3号 排水施設	○	○	○	○	○	○
4号 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
5号 地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○
6号 公共公益施設	○	○	○	○	○	○
7号 地盤の安全等	○	○	○	○	○	○
8号 開発不適地の除外	○	×	○	×	○	×
9号 樹木・表土の保全 （1ha 以上）	○	○	○	○	○	○
10号 緩衝帯（1ha 以上）	○	○	○	○	○	○
11号 輸送の便（40ha 以上）	○	○	○	○	○	○
12号 申請者の資力・信用	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	業務用小 × 業務用大 ○	○	業務用小 × 業務用大 ○
13号 工事施行者の能力	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	業務用小 × 業務用大 ○	○	業務用小 × 業務用大 ○
14号 権利者の同意	○	○	○	○	○	○

（注）業務用大とは規模が 1ha 以上、業務用小とは規模が 1ha 未満

第2 開発行為の目的及び規模による技術基準（法第 33 条第 1 項各号）の適用区分
（開発行為の目的：定義規定を参照）

開発行為の目的 技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用
1号 用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○
2号 道路、公園等の空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3号 排水施設	○	○	○	○	○	○
4号 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
5号 地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○
6号 公共公益施設	○	○	○	○	○	○
7号 地盤の安全等	○	○	○	○	○	○
8号 開発不適地の除外	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
9号 樹木・表土の保全 （1ha 以上）	○	○	○	○	○	○
10号 緩衝帯（1ha 以上）	○	○	○	○	○	○
11号 輸送の便（40ha 以上）	○	○	○	○	○	○
12号 申請者の資力・信用	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	業務用小 × 業務用大 ○	○	業務用小 × 業務用大 ○
13号 工事施行者の能力	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	業務用小 × 業務用大 ○	○	業務用小 × 業務用大 ○
14号 権利者の同意	○	○	○	○	○	○

（注）業務用大とは規模が 1ha 以上、業務用小とは規模が 1ha 未満

以下～ 第4節 排水施設 第3 雨水貯留施設 2 調整池の設計基準（略）

以下～ 第4節 排水施設 第3 雨水貯留施設 2 調整池の設計基準（略）

改正前		改正後	
4 調整池の構造等 ～略～ ① 放流口の径は、5cm 以上となるよう設計すること。 ② 放流口の前面にはスクリーンを設置することとし、その表面積は、放流口の断面積の少なくとも 20 倍以上とし、その形状は多面体を標準とする。また、スクリーンの網目は 5cm 以上とするが、放流口が小さい場合はその径の 2／3 程度とする。 (注) 監視の目が届かない調整池、水深が深く異物の除去が困難な位置にオリフィスがあるような調整池では、スクリーンは表面積を大きく、また、余水吐の上端まで達するような縦形スクリーンを採用するなどの工夫が必要である。 ③ オリフィス板、スクリーンの材質はステンレス製を標準とすること。 ④ 調整池からの最小放流量は、時間降雨強度 15 mm以上又は 24 時間程度で空になる放流量を確保すること。 (注) 開発区域から放流先までの水路の改修区間や既設道路の拡幅及び取付道路の設置を市町の土地利用の指導等により開発区域に含める場合があるが、通常、道路部や水路部は直接放流することになる。小規模な開発行為においては、この部分が全体の面積に占める割合が 10 数％以上となり、許容放流量が計算上はマイナスになる場合も生ずる。 このようなケースでは、道路や河川部分については、調整池の容量、許容放流量の計算の対象面積から除外することもやむを得ない。 以下～ 第8節 宅地の安全性 第8 関係通達（略） 第 9 節 開発不適地の除外 法第 33 条第 1 項第 8 号 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 8 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。 令第 23 条の 2 法第 33 条第 1 項第 8 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域とする。		4 調整池の構造等 ～略～ ① 放流口の径は、<u>原則として</u> 5cm 以上となるよう設計すること。<u>ただし、現場条件上やむを得ない場合、かつ目詰まりのおそれがない場合はこの限りでない。</u> ② 放流口の前面にはスクリーンを設置することとし、その表面積は、放流口の断面積の少なくとも 20 倍以上とし、その形状は多面体を標準とする。また、スクリーンの網目は 5cm 以上とするが、放流口が小さい場合はその径の 2／3 程度とする。 (注) 監視の目が届かない調整池、水深が深く異物の除去が困難な位置にオリフィスがあるような調整池では、スクリーンは表面積を大きく、また、余水吐の上端まで達するような縦形スクリーンを採用するなどの工夫が必要である。 ③ オリフィス板、スクリーンの材質はステンレス製を標準とすること。 ④ 調整池からの最小放流量は、時間降雨強度 15 mm以上又は 24 時間程度で空になる放流量を確保すること。 (注) 開発区域から放流先までの水路の改修区間や既設道路の拡幅及び取付道路の設置を市町の土地利用の指導等により開発区域に含める場合があるが、通常、道路部や水路部は直接放流することになる。小規模な開発行為においては、この部分が全体の面積に占める割合が 10 数％以上となり、許容放流量が計算上はマイナスになる場合も生ずる。 このようなケースでは、道路や河川部分については、調整池の容量、許容放流量の計算の対象面積から除外することもやむを得ない。 以下～ 第8節 宅地の安全性 第8 関係通達（略） 第 9 節 開発不適地の除外 法第 33 条第 1 項第 8 号 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 8 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域<u>及び特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域（次条第 8 号の 2 において「災害危険区域等」という。）</u>その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。 令第 23 条の 2 法第 33 条第 1 項第 8 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域とする。	

改正前	改正後
第 33 条第 8 号は、原則として、開発区域内に、建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止法による地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律による土砂災害特別警戒区域、その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域（令第 23 条の 2：急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域）内の土地を含んではならないことを規定している。 これらの区域については、それぞれの規制法により必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においても、このような区域における市街化の進展を抑制しようとする趣旨である。 従って、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域又は急傾斜地崩壊危険区域内での開発行為は原則として許可しないものである。しかし、第 33 条第 1 項第 8 号ただし書において、「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるとき」は例外的に許可し得るものとされていることから、当該各規制法の所管部局と十分協議・調整の上、各規制法においても許可等が可能であり、かつ、災害を防止するための措置が十分取られている場合（敷地の安全性が確保されるものに限り、建築物により災害防止対策を講ずるものを除く。）は、弾力的に対処するものとする。 （新設）	第 33 条第 8 号は、原則として、開発区域内に、建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止法による地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律による土砂災害特別警戒区域、<u>特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域</u>、その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域（令第 23 条の 2：急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域）内の土地を含んではならないことを規定している。 これらの区域については、それぞれの規制法により必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においても、このような区域における市街化の進展を抑制しようとする趣旨である。 従って、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、<u>浸水被害防止区域又は</u>急傾斜地崩壊危険区域内での開発行為は原則として許可しないものである。しかし、第 33 条第 1 項第 8 号ただし書において、「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるとき」は例外的に許可し得るものとされていることから、当該各規制法の所管部局と十分協議・調整の上、各規制法においても許可等が可能であり、かつ、災害を防止するための措置が十分取られている場合（敷地の安全性が確保されるものに限り、建築物により災害防止対策を講ずるものを除く。）は、弾力的に対処するものとする。 <u>* 開発許可制度運用指針 I－5－5 第 8 号関係（開発行為を行うのに適当でない区域）</u> <u>法第 3 3 条第 1 項第 8 号の基準は、災害の発生のおそれがあり開発行為を行うのに適当でない区域である建築基準法第 3 9 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 3 3 年法律第 3 0 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 4 4 年法律第 5 7 号）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 1 2 年法律第 5 7 号。以下「土砂災害防止法」という。）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成 1 5 年法律第 7 7 号）第 5 6 条第 1 項の浸水被害防止区域（以下「開発不適区域」という。）について、市街化を進展させる行為を抑止しようすることを趣旨とするものであり、その運用に際しては、次の事項に留意すべきである。</u> <u>（1）法第 3 3 条第 1 項第 8 号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」は、開発不適区域における開発を例外的に許容する場合を規定している。本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。</u> <u>① 開発不適区域のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合</u> <u>② 開発区域の面積に占める開発不適区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設 置すること等により開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合</u> <u>③ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合</u> <u>④ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合</u> <u>⑤ ①から④までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合</u> <u>（2）「自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」は本号の適用を受けないが、開発不適区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。</u> <u>（3）土砂災害防止法第 4 条第 1 項の基礎調査により土砂災害特別警戒区域に相当する土地の区域の範囲が明</u>

改 正 前	改 正 後
第 1 災害危険区域 建築基準法 (災害危険区域) 第 39 条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。 2 災害危険区域内における居住の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。 静岡県建築基準条例（昭和 48 年条例第 17 号） (指定) 第3条第1項 法第39条第1項の規定により災害危険区域として指定する区域は、次の各号に掲げる区域とする。 1 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の規定により知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域 2 前号に掲げる区域のほか、津波、高潮、出水等により危険が生ずるおそれのある区域のうち、知事が指定する区域 (建築の制限) 第 4 条 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、当該建築物の構造若しくは敷地の状況又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 2 条第 3 項に規定する急傾斜地崩壊防止工事等の施行により、知事ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがないと認める場合は、この限りでない。 第 4 条は、第 3 条により指定された災害危険区域内での、居住の用に供する建築物（住宅、共同住宅、寄宿舎等）の建築を規制している。	らかとなったものの、いまだ当該区域の指定が行われていない区域は本号の適用を受けないが、当該区域において開発行為（自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を含む。（4）において同じ。）の許可の申請があった場合には、当該区域における土砂災害の危険性或将来における土砂災害特別警戒区域への指定見込み等について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。 (4) その他本号の適用を受けない土砂災害防止法第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域、津波防災地域づくりに関する法律（平成 2 3 年法律第 1 2 3 号）第 5 3 条第 1 項の津波災害警戒区域等災害の発生のおそれのある区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について、当該申請者に適切に情報提供を行うこと。 (5) (2) から (4) までにおける災害の危険性或開発不適区域の指定状況等の情報提供に当たっては、開発許可担当部局と防災担当部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。 (6) 都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内における水防法（昭和 2 4 年法律第 1 9 3 号）第 1 5 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が I－6－1 0 (5) ③ロの水深以上となる土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可に際し、法第 7 9 条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切に対応することが望ましい。 第 1 災害危険区域 建築基準法 (災害危険区域) 第 39 条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。 2 災害危険区域内における居住の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。 静岡県建築基準条例（昭和 48 年条例第 17 号） (指定) 第3条第1項 法第39条第1項の規定により災害危険区域として指定する区域は、次の各号に掲げる区域とする。 1 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の規定により知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域 2 前号に掲げる区域のほか、津波、高潮、出水等により危険が生ずるおそれのある区域のうち、知事が指定する区域 (建築の制限) 第 4 条 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、当該建築物の構造若しくは敷地の状況又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 2 条第 3 項に規定する急傾斜地崩壊防止工事等の施行により、知事ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがないと認める場合は、この限りでない。 第 4 条は、第 3 条により指定された災害危険区域内での、居住の用に供する建築物（住宅、共同住宅、寄宿舎等）の建築を規制している。

改正前		改正後	
第 4 条ただし書は、鉄筋コンクリート又は鉄骨鉄筋コンクリート造等の堅固な構造で、がけに面する部分に開口部のないもの等構造的に安全なもの、災害危険区域内であっても敷地の状況等により安全と認められるもの、又は急傾斜地崩壊防止工事が施工された区域等で、知事が災害発生による被害を受けるおそれがないと認める場合についての緩和規定である。		第 4 条ただし書は、鉄筋コンクリート又は鉄骨鉄筋コンクリート造等の堅固な構造で、がけに面する部分に開口部のないもの等構造的に安全なもの、災害危険区域内であっても敷地の状況等により安全と認められるもの、又は急傾斜地崩壊防止工事が施工された区域等で、知事が災害発生による被害を受けるおそれがないと認める場合についての緩和規定である。	
第 2 地すべり防止区域 地すべり等防止法 (地すべり防止区域の指定) 第 3 条第 1 項 主務大臣は、この法律の目的を達成するため必要があると認めるときは、関係都道府県知事の意見をきいて、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域をいう。以下同じ。）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいもの（以下これらを「地すべり地域」と総称する。）であって、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができる。 (行為の制限) 第 18 条 地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。 1 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為（政令で定める軽微な行為を除く。） 2 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為（政令で定める軽微な行為を除く。） 3 のり切又は切土で政令で定めるもの 4 ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるもの（以下「他の施設等」という。）の新築又は改良 5 前各号に掲げるもののほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの 2 都道府県知事は、前項の許可の申請があった場合において、当該許可の申請に係る行為が地すべりの防止を著しく阻害し、又は地すべりを著しく助長するものであると認めるときは、これを許可してはならない。 3 都道府県知事は、第 1 項の許可に、地すべりを防止するため必要な条件を附することができる。		第 2 地すべり防止区域 地すべり等防止法 (地すべり防止区域の指定) 第 3 条第 1 項 主務大臣は、この法律の目的を達成するため必要があると認めるときは、関係都道府県知事の意見をきいて、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域をいう。以下同じ。）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいもの（以下これらを「地すべり地域」と総称する。）であって、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができる。 (行為の制限) 第 18 条 地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。 1 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為（政令で定める軽微な行為を除く。） 2 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為（政令で定める軽微な行為を除く。） 3 のり切又は切土で政令で定めるもの 4 ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるもの（以下「他の施設等」という。）の新築又は改良 5 前各号に掲げるもののほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの 2 都道府県知事は、前項の許可の申請があった場合において、当該許可の申請に係る行為が地すべりの防止を著しく阻害し、又は地すべりを著しく助長するものであると認めるときは、これを許可してはならない。 3 都道府県知事は、第 1 項の許可に、地すべりを防止するため必要な条件を附することができる。	
第 3 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (土砂災害警戒区域) 第 6 条第 1 項 都道府県知事は、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、		第 3 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (土砂災害警戒区域) 第 6 条第 1 項 都道府県知事は、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、	

改 正 前		改 正 後	
当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）として指定することができる。 （土砂災害特別警戒区域） 第 8 条第 1 項 都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地等の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 4 号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる。 （特定開発行為の制限） 第 9 条第 1 項 特別警戒区域内においては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為については、この限りでない。 2 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）以外の用途でないものをいう。 令第 6 条 法第 9 条第 2 項の政令で定める社会福祉施設、学校及び医療施設は、次に掲げるものとする。 1 老人福祉施設（老人介護支援センターを除く。）、有料老人ホーム、身体障害者社会参加支援援護施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設、保護施設（医療保護施設及び宿所提供施設を除く。）、児童福祉施設（児童自立支援施設を除く。）、母子福祉施設、母子健康センターその他これらに類する施設 2 特別支援学校及び幼稚園 3 病院、診療所及び助産所 （許可の基準） 第 11 条 都道府県知事は、第 9 条第 1 項の許可の申請があったときは、前条第 1 項第 3 号及び第 4 号に規定する工事（以下「対策工事等」という。）の計画が、特定予定建築物における土砂災害を防止するために必要な措置を政令で定める技術的基準に従い講じたものであり、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令		当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）として指定することができる。 （土砂災害特別警戒区域） 第 8 条第 1 項 都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地等の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 4 号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる。 （特定開発行為の制限） 第 9 条第 1 項 特別警戒区域内においては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為については、この限りでない。 2 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）以外の用途でないものをいう。 令第 6 条 法第 9 条第 2 項の政令で定める社会福祉施設、学校及び医療施設は、次に掲げるものとする。 1 老人福祉施設（老人介護支援センターを除く。）、有料老人ホーム、身体障害者社会参加支援援護施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設、保護施設（医療保護施設及び宿所提供施設を除く。）、児童福祉施設（児童自立支援施設を除く。）、母子福祉施設、母子健康センターその他これらに類する施設 2 特別支援学校及び幼稚園 3 病院、診療所及び助産所 （許可の基準） 第 11 条 都道府県知事は、第 9 条第 1 項の許可の申請があったときは、前条第 1 項第 3 号及び第 4 号に規定する工事（以下「対策工事等」という。）の計画が、特定予定建築物における土砂災害を防止するために必要な措置を政令で定める技術的基準に従い講じたものであり、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令	

改 正 前		改 正 後	
の規定に違反していないと認めるときは、その許可をしなければならない。 第 4 急傾斜地崩壊危険区域 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (急傾斜地崩壊危険区域の指定) 第 3 条第 1 項 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見をきいて、崩壊するおそれのある急傾斜地（第 2 条第 1 項：傾斜度が 30 度以上である土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、第 7 条第 1 項各号に掲げる行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。 (行為の制限) 第 7 条第 1 項 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(中略) 1 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為 2 ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造 3 のり切、切土、掘さく又は盛土 4 立木竹の伐採 5 木竹の滑下又は地引による搬出 6 土石の採取又は集積 7 前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの (新設)		の規定に違反していないと認めるときは、その許可をしなければならない。 第 4 急傾斜地崩壊危険区域 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (急傾斜地崩壊危険区域の指定) 第 3 条第 1 項 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見をきいて、崩壊するおそれのある急傾斜地（第 2 条第 1 項：傾斜度が 30 度以上である土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、第 7 条第 1 項各号に掲げる行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。 (行為の制限) 第 7 条第 1 項 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(中略) 1 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為 2 ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造 3 のり切、切土、掘さく又は盛土 4 立木竹の伐採 5 木竹の滑下又は地引による搬出 6 土石の採取又は集積 7 前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの 第 5 浸水被害防止区域 特定都市河川浸水被害対策法 (浸水被害防止区域の指定等) 第 56 条第 1 項 都道府県知事は、流域水害対策計画に定められた第 4 条第 2 項第 12 号に掲げる浸水被害防止区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた都市浸水想定を踏まえ、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為(都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 12 項に規定する開発行為をいう。次条第 1 項において同じ。)及び一定の建築物(居室(建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 4 号に規定する居室をいう。以下同じ。)を有するものに限る。以下同じ。)の建築(同法第 2 条第 13 号に規定する建築をいう。以下同じ。)又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定することができる。 (特定開発行為の制限)	

改正前	改正後
以下 略	第 57 条第 1 項 浸水被害防止区域内において、開発行為のうち政令で定める土地の形質の変更を伴うものであって当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物(以下「予定建築物」という。)の用途が制限用途であるもの(以下「特定開発行為」という。)をする者は、あらかじめ、当該特定開発行為をする土地の区域に係る都道府県(当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合にあっては、当該指定都市等)の長(第 59 条から第 65 条までにおいて「都道府県知事等」という。)の許可を受けなければならない。 2 前項の制限用途とは、次に掲げる予定建築物の用途をいい、予定建築物の用途が定まっていない場合においては、当該予定建築物の用途は制限用途であるものとみなす。 一 住宅(自己の居住の用に供するものを除く。) 二 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設(政令で定めるものに限る。) 三 前二号に掲げるもののほか、浸水被害防止区域内の区域のうち、洪水又は雨水出水の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれが大きい区域として市町村の条例で定めるものごとに、当該市町村の条例で定める用途(許可の基準) 第 59 条 都道府県知事等は、第 57 条第 1 項の許可の申請があったときは、特定開発行為に関する工事の計画が、擁壁の設置その他の洪水又は雨水出水が発生した場合における特定開発区域内の土地の安全上必要な措置を国土交通省令で定める技術的基準に従い講ずるものであり、かつ、その申請の手続がこの法律及びこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、その許可をしなければならない。 以下 略