

関係法令等

1	都市計画法（抄）・都市計画法施行令（抄）	110
2	鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例	127
3	鳥取県開発審査会付議基準	131
4	鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例に基づく 市街化区域に隣接等する土地の区域の指定に係る基本的な考え方	134

(定義)

- 第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。
- 2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。
- 3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。
- 4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。
- 5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。
- 8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。
- 9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。
- 10 この法律において「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- 15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
- 16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

(区域区分)

(特定工作物)

第1条 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 アスファルトプラント
 - 二 クラッシャープラント
 - 三 危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）
- 2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。
- 一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第一条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）
 - 二 墓園

(公共施設)

第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

(都市計画基準)

第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

- 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
 - ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
 - ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域
- 二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの
- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

（開発行為の許可）

第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法第（昭和22年）法律第67号）252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
- 二 おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域
- 三 区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難い場合には、町界、字界等によること。
- 2 用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - 一 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地（同法第四十三条第一項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域
 - 二 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの（許可を要しない開発行為の規模）

第19条 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）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。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 1,000平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 3,000平方メートル未満

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）
第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設

- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、また同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

- の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物
(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)
- 第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。
 - 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
 - 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
 - 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
 - 四 鉄道事業法第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
 - 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
 - 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
 - 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
 - 八 海岸法第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
 - 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
 - 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
 - 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
 - 十二 電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
 - 十三 放送法による放送事業の用に供する放送設備である建築物
 - 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)を設置する施設である建築物
 - 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
 - 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
 - 十七 図書館法第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
 - 十八 社会教育法第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
 - 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法第15条の6第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高

<p>十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの</p>	<p> 年齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第 27 条第 1 項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物 二十 墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 7 項に規定する火葬場である建築物 二十一 と畜場法第 3 条第 2 項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律第 1 条第 2 項に規定する化製場若しくは同条第 3 項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物 二十三 卸売市場法第 4 条第 6 項に規定する中央卸売市場若しくは同法第 13 条第 6 項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物 二十四 自然公園法第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物 二十五 住宅地区改良法第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物 二十六 国、都道府県等（法第 34 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物 ロ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物 ハ 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物 ニ 多数の者の利用に供する庁舎（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ものを除く。）で国土交通省令で定めるもの ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。） 二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第 16 条第 1 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第 17 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法第 2 条第 2 項に規定する水資源開発施設である建築物 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第 18 条第 1 号から第 4 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物 三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第 15 条第 1 号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第 11 条第 3 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物 （開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為） 第 22 条 法第 29 条第 1 項第 11 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 </p>
--	--

- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(許可申請の手続)

- 第30条 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
 - 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
 - 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
 - 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
 - 五 その他国土交通省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

(設計者の資格)

- 第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

(公共施設の管理者の同意等)

- 第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
 - 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
 - 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
 - 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの
- (法第29条第2項の政令で定める規模)

第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

(開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

第22条の3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
 - 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
 - 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあっては、500平方メートル）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模未満であること。
 - 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
 - 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
- 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

第23条 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

(開発許可の基準)

第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又は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、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、**居住環境向上用途誘導地区**、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区(以下「用途地域等」という。)が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限(建築基準法第49条第1項若しくは第2項若しくは第49条の2、**第60条の2の2第4項**若しくは第60条の3第3項(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。))又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。)

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地(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の土地に限る。)について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項(同法第48条第13項に係る部分に限る。)(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定による用途の制限

二 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、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。)が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 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、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等(次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。)が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。)と協議しなければならない。

一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二 当該開発区域を給水区域を含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

三 当該開発区域を供給区域を含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電気事業者及び**同項第11号の3に規定する配電事業者並びに**ガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者

四 当該開発行為に關係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八 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。）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。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 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

（開発行為を行うのに適当でない区域）

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（昭和44年法律第57条）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

第23条の3 法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

第24条 法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

第24条の2 法第33条第1項第12号（法第35条の2第4項において

目的で行う開発行為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若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 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若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）

第24条の3 法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 三 市街地調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（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。第6号及び第7号において同じ。）にあっては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- 五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- 六 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。
- 七 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあっては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。
- 八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が

消防法第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

二 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

六 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該

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その申請の手續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。

一 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政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な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

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

五 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第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的(同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。)に従って行う開発行為

六 都道府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用に供す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

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八 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一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、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

八の二 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

る樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分(道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らか部分及び植物の生育が確保される部分を除く。)について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号(これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

(主として周辺地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

第29条の5 法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。

(危険物等の範囲)

第29条の6 法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法第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。

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

九 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

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合す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

十一 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つておおむね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、**災害の防止その他の事情を考慮して**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つては、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

十二 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当と認められる開発行為として、**災害の防止その他の事情を考慮して**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

十三 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、当該目的に従つて、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。）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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当と認める開発行為

（開発許可の特例）

第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

（許可又は不許可の通知）

第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

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。

（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建築物等）

第29条の8 法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

一 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

二 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

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

第29条の9 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。

一 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

二 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

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 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

五 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

六 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（同法第二条第一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

七 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

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

第29条の10 法第34条第12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。

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

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。

(変更の許可等)

第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

(工事完了の検査)

第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(建築制限等)

第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めるとき。

二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

第31条 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設的设计

2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

(開発行為の廃止)

第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第39条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者(その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第一号法定受託事務(以下単に「第一号法定受託事務」という。))として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国)に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者(第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。)は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

(建築物の建蔽率等の指定)

第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行なう行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

第32条 法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道(管渠を除く。)、運河及び水路
- 二 河川

第33条 法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

（許可に基づく地位の承継）

第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

（開発登録簿）

第46条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
- 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第41条第1項の規定による制限の内容
- 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

（国及び地方公共団体の援助）

第48条 国及び地方公共団体は、市街化区域内における良好な市街地の開発を促進するため、市街化区域内において開発許可を受けた者に対する必要な技術上の助言又は資金上その他の援助に努めるもの

（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新

とする。

(不服申立て)

第50条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為(行政不服審査法第2条第2項に規定する不作為をいう。)又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができる。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日(行政不服審査法(平成二十六年法律第六十八号)第二十三条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日)から2月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第二十四条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第一項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第三十一条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第九条第三項の規定により読み替えられた同法第三十一条第二項から第五項までの規定を準用する。

第51条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。

2 行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分庁が誤って審査請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

(開発審査会)

第78条 第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他のこの法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

2 開発審査会は、委員5人以上をもって組織する。

3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

- 一 破産者で復権を得ない者
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至つたときは、その委員を解任しなければならない。

6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

- 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
- 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は3親等以内の親族の利害に係る事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

(許可等の条件)

第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであ

築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物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相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、**第29条の9各号に掲げる**区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

(開発審査会の組織及び運営に関する基準)

第43条 法第78条第8項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定めるものとする。
- 二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
- 三 開発審査会は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。)のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
- 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

つてはならない。

(報告、勧告、援助等)

第80条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

(監督処分等)

第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認(都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。)を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下この条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(立入検査)

第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(公告の方法等)

第42条 法第52条の3第1項(法第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

2 国土交通大臣、都道府県知事(法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者)、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項(法第57条の4において準用する場合を含む。)又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。

3 都道府県知事は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

〔罰則〕

第91条 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第92条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

一 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者

二 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は都道府県知事の許可を受けないで土地に試掘等を行った者

三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者

四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者

五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者

六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者

七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者

八 第52条第1項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同項の政令で定める物件の堆積を行った者

九 第58条の8の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

一 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第94条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第96条 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例

(平成 21 年 3 月 27 日鳥取県条例第 6 号)

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 11 号及び第 12 号並びに都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。）第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定に基づき、開発許可及び法第 43 条第 1 項の許可（以下「開発許可等」という。）の基準について、法及び政令で定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市街化不適當区域 政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域並びに政令第 29 条の 9 第 1 号から第 5 号までに掲げる区域（災害を防止し、又は軽減するための施設の整備その他の防災対策措置が講じられていると知事が認める区域を除く。）及び同条第 6 号に掲げる区域をいう。
- (2) 住宅建築禁止区域 地区計画において住宅を建築してはならないこととされている区域、特別用途地区のうち市町村の条例により住宅を建築してはならないこととされている区域及び工業専用地域をいう。
- (3) 大規模連たん区域 直近にある建築物の敷地（建築物等が建設される土地、及びその周辺の土地（当該建築物等を使用し又は管理する者が、その効用を増加させるため、所有権その他の権原に基づいて使用し又は管理するものに限る。）をいう。以下同じ。）から 50 メートル以内にその敷地の全部又は一部がある建築物が 50 以上連たんしている区域をいう。
- (4) 自己用住宅 建築主が自己の日常生活の用に供する住宅をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法及び政令で使用する用語の例による。

(市街化区域と一体的な地域)

第 3 条 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、大規模連たん区域内の土地（市街化不適當区域内に所在するものを除く。）のうち、次に掲げる要件を備えたものの区域とする。

- (1) 市街化区域（住宅建築禁止区域を除く。）と市街化調整区域（住宅建築禁止区域を含む。）との境界から 1 キロメートル以内にその区域の全部又は一部がある町等（市町村の区域内の町又は大字（これらに相当するものを含む。）をいう。以下同じ。）の区域内に所在すること。
- (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条に規定する道路に接する土地であること。
- (3) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 3 条第 12 項に規定する給水区域（同条第 2 項に規定する水道事業に係るものに限る。）内に所在すること。
- (4) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）第 14 条の 4 第 1 項に規定する生活排水処理施設（市町村が整備したものに限る。）により下水を排除することができるものとして当該市町村が定める区域内に所在すること。

2 指定区域は、当該指定区域の所在する市町村の長の申出により、知事が鳥取県開発審査会の意見を聴いて定め、告示するものとする。

(環境の保全上支障がある予定建築物等の用途)

第 4 条 法第 34 条第 11 号の条例で定める用途は、建築基準法別表第 2 (イ) 項第 1 号又は第 2 号に掲げる建築物（地階を除く階数が 3 以下の自己用住宅に限る。）以外の用途とする。

(市街化を促進しない開発行為等)

第 5 条 法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為及び政令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設は、別表の左欄に掲げる目的に応じ、同表の中欄に掲げる区域（市街化不適當区域を除く。）において同表の右欄に掲げる用途に供するために行うものとする。

(適用除外)

第 6 条 この条例の規定は、特例市及び事務処理市町村の区域については、適用しない。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 21 年 10 月 1 日から施行する。ただし、第 1 条から第 3 条までの規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例は、その施行の日以降の申請に係る開発許可等について適用し、同日前の申請に係る開発許可等については、なお従前の例による。

附 則

この条例は、平成 28 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、別表第 10 項の改正規定は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後にされる開発許可の申請について適用し、同日前にされた開発許可の申請については、なお従前の例による。

(施行期日)

この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

別表(第 5 条関係)

1 市街化調整区域(区域区分に関する都市計画が決定されたことにより市街化区域と市街化調整区域に分断された町等の市街化区域内の部分を含む。)内に継続所有地(区域区分に関する都市計画が決定された日(以下「区分決定日」という。)以前から所有している土地(区分決定日以前から所有	その本家者の継続所有地若しくは区分決定日以前から宅地であった土地の区域又はその本家者等の自己用住宅の敷地から 50 メートル以内に	建築基準法別表第 2 (イ) 項第 1 号に掲げる建築物
---	---	------------------------------

<p>していた土地との交換分合（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他の法令の規定に基づく交換分合をいう。以下同じ。）により区分決定日以後に取得したもの、区分決定日以前に所有していた者から区分決定日以後に相続により取得したもののその他これらと同様の事情であると認められるものを含む。）をいう。以下同じ。）を有し、当該継続所有地に建設された自己用住宅に居住している者（以下「本家者」という。）又はこの項の規定その他の法令の規定に基づいて区分決定日以後に市街化調整区域内に自己用住宅を建設し、これに居住している者（以下これらを「本家者等」という。）と同居し、又は同居していた2親等以内の親族であつて、次のいずれかの事由により現在居住している住宅に引き続き居住することが困難なもの（本家者等と同居することが困難な者に限る。以下「継続居住困難者」という。）が、自己用住宅を建設する目的（当該継続居住困難者、その同居者又はその本家者等が、当該本家者等の居住する市町村の区域内に他に当該継続居住困難者の自己用住宅とすることができる建築物を所有しておらず、かつ、当該市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地も所有していない場合に限る。）</p> <p>(1) 婚姻、出産等による同居者の増加 (2) 独立して生活するのが適当と認められる世帯の分離 (3) 家業、同居者の介護等のためのより広い居住空間の確保 (4) 就職等に伴う県外からの移住 (5) 災害による住宅の損壊、家主からの退去要請その他やむを得ない事情</p>	<p>その敷地の全部若しくは一部がある建築物が連たんしている区域（いずれも、本家者等の居住する町等の区域又はこれに隣接する町等の区域に限る。）</p>	
<p>2 土地収用法第3条各号のいずれかに該当するものに関する事業の施行のため自己の所有する建築物等（建築物又は第1種特定工作物をいう。以下同じ。）を移転し、又は除却する必要のある者が、当該建築物等（以下「移転等に係る建築物等」という。）に代わる建築物等（その者の所有する一団の土地の一部が当該事業の用地となった場合にあつては、その残地に建設することができないものに限る。以下「代替建築物等」という。）を建設する目的（その者又はその同居者（以下「移転者」という。）が、当該事業が施行される市町村の区域内に他に代替建築物等とすることができる建築物等を所有しておらず、かつ、当該市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地も所有していない場合に限る。）</p>	<p>当該事業が施行される市町村の区域（移転等に係る建築物等が市街化区域内に所在する場合にあつては、当該事業に係る土地収用法第16条の規定による事業の認定の日以前から移転者が所有している土地（当該認定の日以前から所有していた土地との交換分合により当該認定の日以後に取得したもの、及び当該認定の日以前に所有していた者から当該認定の日以後に相続により取得したものを含む。）又は当該事業の起業者が代替建築物等の用地としてあつせん土地の区域に限る。）</p>	<p>移転等に係る建築物等と同一の用途の建築物（敷地の面積及び延床面積が、移転等に係る建築物等の敷地の面積及び延床面積の、それぞれ1.5倍を超えないものに限る。）</p>
<p>3 大規模連たん区域において、次のいずれかに該当する継続居住困難者が、自己用住宅を建設する目的（当該継続居住困難者、その同居者又はその本家者が、当該大規模連たん区域の所在する市町村の区域内に他に当該継続居住困難者の自己用住宅とすることができる建築物を所有しておらず、かつ、当該市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地も所有していない場合に限る。）</p> <p>(1) 当該大規模連たん区域内に継続所有地のある者 (2) 当該大規模連たん区域内に10年以上継続して居住している者 (3) 区分決定日以後に当該大規模連たん区域内に移転等に係る建築物等に代わるものとして自己用住宅を建設し、これに居住している者</p>	<p>大規模連たん区域（左欄第1号に掲げる者については、その継続所有地の区域に限る。）</p>	<p>建築基準法別表第2（イ）項第1号又は第2号に掲げる建築物</p>
<p>4 大規模連たん区域において、次のいずれかに該当する者が、自己の業務の用に供する工場、事務所又は店舗（以下「自己の工場等」という。）を建設する目的</p> <p>(1) 区分決定日以前から当該大規模連たん区域内に居住している者の世帯に属する者 (2) 前項第3号に掲げる者</p>	<p>大規模連たん区域</p>	<p>自己の工場等（敷地の面積が1,000平方メートルを超えず、かつ、店舗にあつては延床面積が500平方メートルを超えないものに限る。）</p>
<p>5 集会所その他これに類する施設（次に掲げる要件を備えたものに限る。以下「集会所等」という。）を建設する目的</p> <p>(1) 当該集会所等が建設される町等に居住する者（以下「周辺住民」という。）が主として利用することになると見込まれること。 (2) 周辺住民の地縁に基づいて形成された団体により管理・運営されること。 (3) 他の用途と併用されるものでないこと。</p>	<p>周辺住民が居住する町等の区域</p>	<p>集会所等</p>
<p>6 既存の建築物等を増築し、又は改築する目的</p>	<p>既存の建築物等の敷地又はその隣接地の区域</p>	<p>既存の建築物等と同一の用途の建築物等（敷地の面積が既存の建築物等の敷地面</p>

		積の1.5倍を超えず、かつ、延床面積が既存の建築物等の延床面積の2倍を超えないものに限る。）
7 次のいずれかの事由により移転される建築物等（以下「移転建築物等」という。に代わる建築物等（ 法第34条第8号の2の規定の適用を受ける建築物等を除く。 ）を建設する目的 (1) 鳥取県建築基準法施行条例第2条第1項の規定により指定された災害危険区域内又は同条例第4条各号に定める区域内に所在すること。 (2) 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第8条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域内に所在すること。 (3) 地すべり等防止法第24条第4項の規定により公表された関連事業計画に基づいて行うものであること。 (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の規定による勧告を受けたこと。 (5) 建築基準法第10条第1項の規定による勧告を受けたこと。 (6) 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項の規定により指定された浸水被害防止区域内に所在すること。	移転建築物等の所在する市町村の区域 移転建築物等と同一の用途の建築物等（敷地の面積及び延床面積が、移転建築物等の敷地の面積及び延床面積の、それぞれ1.5倍を超えないものに限る。）	
8 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（以下「田園住宅計画」という。）に基づき、優良田園住宅（自己用住宅に限る。）を建設する目的	田園住宅計画に定められた同条第2項第1号に規定する土地の区域	建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げる建築物
9 当該区域の所在する市町村の区域内に他に自己用住宅とすることができ、建築物を所有しておらず、かつ、当該市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地も所有していない者が、自己用住宅を建設する目的	区分決定日以前に造成工事が完了し又は施行中であった住宅団地として知事が鳥取県開発審査会の議を経て認定したものの区域、又は土地区画整理法第2条第8項に規定する施行区域	建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げる建築物
10 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第7項に規定する生活介護、同条第8項に規定する短期入所、同条第13項に規定する就労移行支援、同条第14項に規定する就労継続支援若しくは同条第15項に規定する共同生活援助又は老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第5項に規定する小規模多機能型居宅介護事業若しくは同条第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する建築物等（市町村の長が必要と認めたものに限る。以下「社会福祉施設」という。）を建設する目的	当該市町村の長が適当と認めた区域	社会福祉施設（敷地面積が3,000平方メートルを超えず、かつ、延床面積が1,500平方メートル以下のものに限る。）
11 居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物の用途を変更して有効活用する目的	幹線道路（交通量の多い道路をいう。）沿いの区域（所在する市町村の長の申出により、知事が鳥取県開発審査会の意見を聴いて定め、告示する区域に限る。）	店舗、事務所その他これらに類する建築物
12 次のいずれかに該当する建築物に居住する目的（当該建築物に居住しようとする者が、当該建築物の所在する市町村の区域内に他に自己用住宅とすることができる建築物を所有しておらず、かつ、当該市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地も所有していない場合に限る。） (1) 建築後5年以上経過し、現に居住その他の使用がなされていない建築物（以下「空家」という。） (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第1項に基づく助言若しくは指導がなされ除却された空家又は同条第10項前段の規定により除却された空家（以下「除却された空家」という。）の敷地に新たに建設する自己用住宅	空家の敷地の区域又は除却された空家の敷地若しくはその隣接地の区域	建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げる建築物（除却された空家の敷地に建設する場合は、敷地の面積が除却された空家の敷地面積の1.5倍を超えず、かつ、延床面積が除却された空家の延床面積の2倍を超えないものに限る。）

<p>13 次に掲げる場合において、法第29条第1項第2号に該当することにより同項の許可を受けることなく建設された自己用住宅であって、建築後5年以上居住その他の使用がなされたものを増築し、又は改築する目的</p> <p>(1) 当該自己用住宅の居住者が法第29条第1項第2号に規定する者に該当しなくなった場合</p> <p>(2) 相続により当該自己用住宅を承継した者が居住する場合</p>	<p>既存の建築物の敷地又はその隣接地の区域</p>	<p>建築基準法別表第2(イ)項第1号又は第2号に掲げる建築物(敷地の面積が既存の建築物の敷地面積の1.5倍を超えず、かつ、延床面積が既存の建築物の延床面積の2倍を超えないものに限る。)</p>
---	----------------------------	---

備考 この表において「隣接地」とは、既存の建築物、既存の建築物等又は除却された空家の敷地に隣接する土地及び公共の用に供される道路その他の施設によって当該敷地と隔てられている土地であって、当該施設の敷地が存在しないものとした場合に当該敷地に隣接することとなるものをいう。

鳥取県開発審査会付議基準

(平成 21 年 1 月 22 日鳥取県開発審査会承認)
 一部改正 (平成 21 年 12 月 14 日鳥取県開発審査会承認)
 一部改正 (平成 24 年 2 月 14 日鳥取県開発審査会承認)
 一部改正 (令和 4 年 2 月 1 日鳥取県開発審査会承認)
 一部改正 (令和 4 年 6 月 22 日鳥取県開発審査会承認)

都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号) 第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令 (昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。) 第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づき、知事が鳥取県開発審査会に付議する基準 (以下「付議基準」という。) は、別表左欄の項目に応じ、同表右欄の付議基準を全て満たしているものとする。

附 則
 (施行期日)

1 この付議基準は、平成 21 年 10 月 1 日から施行する。
 (経過措置)

2 この付議基準は、その施行の日以降の申請に係る開発許可等について適用し、同日前の申請に係る開発許可等については、なお従前の例による。
 (従前の開発審査会付議基準等の廃止)

3 用途変更の取り扱いについて (平成 4 年 11 月 25 日開発審査会承認) をはじめとする従前の付議基準及び鳥取県開発審査会付議案件の特例
 取扱い規則 (平成 9 年 3 月 22 日付施行) は廃止する。

附 則
 この付議基準は、平成 21 年 12 月 21 日から施行する。

附 則
 この付議基準は、平成 24 年 2 月 16 日から施行する。

附 則
 この付議基準は、平成 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則
 この付議基準は、平成 4 年 7 月 7 日から施行する。

別表

項目	付議基準
共通	政令第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる区域において行われる開発行為等については、想定される災害を防止し、又は軽減するための施設の整備その他の防災対策措置が講じられていること。
社寺仏閣及び納骨堂	1 申請者が宗教法人法の認証を受けた宗教法人又は地元代表者であること 2 地域的性格の強い鎮守、社等の建築物又は宗教法人の行う儀式、教化育成施設又はこれらに付属する社務所等で、宿泊施設及び休憩施設を含まないこと 3 施設利用者のうち市街化調整区域内居住者が 50% を超えること
研究施設	研究対象が市街化調整区域内に存すること
従業員宿舍	1 入居者の勤務先の事業所が適法に建築されていること 2 当該事業所と同一敷地内又は隣接地に建築される 3 階以下のものであること 3 入居者が当該事業所の従業員及びその家族に限定されていること 4 隣接土地所有者の同意を得ていること
大規模連たん区域内の公営住宅	1 大規模連たん区域内に建設されること 2 主としてその大規模連たん区域及びその周辺地域に居住している者を入居対象とすること
自然的土地利用レクリエーション施設	1 運動・レジャー施設にあつては、次の要件を満たすこと ア 第二種特定工作物に該当しないこと イ 周辺の環境等に適合し、地域の土地利用計画に整合していること ウ 必要最小限の建築物であつて、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること エ 用途の変更が容易でないこと オ 自然公園法その他の法令に適合していること 2 宿泊施設にあつては、次の要件を満たすこと ア 利用目的及び利用者の属性から見て、宿泊機能が必要であること イ 周辺の宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること
産業振興地域の工場等	1 鳥取県地域産業活性化基本計画に基づく産業集積区域内に立地する、その対象業種の工場等であること 2 周辺地域の労働力を必要とすること、優れた自然環境を必要とすること等により、市街化区域内に適地がないと認められる場合、又は自然条件、社会経済条件等を総合的に勘案して、やむを得ないと認められる場合であること
特定流通業務施設	1 物流総合効率化法に規定する特定流通業務施設 (貨物自動車運送事業法に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く) 又は倉庫業法に規定する倉庫業の倉庫であること 2 物流総合効率化法に基づき、周辺の市街化を促進するおそれがなく、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相当と認められる旨の意見が、知事からあつた施設であること

有料老人ホーム	<ol style="list-style-type: none"> 1 老人福祉法に規定する有料老人ホームであること 2 当該老人ホームの設置及び運営が国の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は県が策定する指導指針の基準に適合し、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること 3 利用権方式又は賃貸方式であること(分譲方式のものは対象外) 4 市街化調整区域に立地する医療、介護機能と密接に連携する必要があること等により、市街化区域に立地することが困難又は不相当であること 5 福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同意していること 6 敷地面積が3,000㎡以下、延床面積が1,500㎡以下であること。ただし、立地場所の隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。
適合高齢者専用賃貸住宅	<ol style="list-style-type: none"> 1 介護保険法施行規則に規定する適合高齢者専用賃貸住宅であること 2 指定居宅サービス事業者又は指定地域密着型サービス事業者により特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであり、かつ、県及び市町村の介護保険担当部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること 3 市街化調整区域に立地する病院が有する医療機能と密接に連携する必要があること等により、市街化区域に立地することが困難又は不相当であること 4 福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同意していること 5 敷地面積が3,000㎡以下、延床面積が1,500㎡以下であること。ただし、立地場所の隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。
介護老人保健施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 介護保険法に規定する介護老人保健施設であること 2 協力病院が近隣に所在すること等により、市街化調整区域に立地することもやむを得ないと認められること 3 介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであること 4 敷地面積が3,000㎡以下、延床面積が1,500㎡以下であること。ただし、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。
社会福祉施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 社会福祉法に規定する社会福祉事業の用に供する施設、更生保護事業法に規定する更生保護事業の用に供する施設又は社会福祉法の対象とならない施設にあっては県若しくは市町村が社会福祉を目的として推進している事業の用に供する施設であること 2 設置・運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること 3 次のいずれかに該当する事情が認められること <ol style="list-style-type: none"> ア 近隣の医療施設、社会福祉施設等と密接に連携する必要があること イ 利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要があること ウ 当該施設のサービスの特性から、周辺の環境等の活用が必要であること 4 敷地面積が3,000㎡以下、延床面積が1,500㎡以下であること。ただし、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。
医療施設関係	<ol style="list-style-type: none"> 1 医療法に規定する病院、診療所又は助産所であること 2 設置・運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること 3 次のいずれかに該当する事情が認められること <ol style="list-style-type: none"> ア 救急医療の充実が求められる地域で、患者等の搬送手段の確保のために周辺の交通基盤等の活用が必要であること イ 当該医療施設の入院患者等にとって、周辺の療養環境が必要であること ウ 病床過剰地域に設置された病院が、病床不足地域に移転する場合であること
学校関係	<ol style="list-style-type: none"> 1 学校教育法に規定する学校、専修学校又は各種学校であること 2 教育環境の確保のため、周辺の資源、環境等が必要であること 3 文教政策上、適切であると認められるものであること
居住者の変更	<ol style="list-style-type: none"> 1 居住者の変更が悪質、計画的に行われていないと認められること 2 変更後の用途が、従前の用途と同一であること 3 変更後の居住者が、同一市町村内に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内に適切な土地を確保することが困難なこと 4 次のいずれかの場合に該当し、やむを得ないと認められること <ol style="list-style-type: none"> ア 現在居住している住居について、被災、立退き、借家等の事情がある場合 イ 現在居住している住居が市街化調整区域内で、過密、狭小等の事情がある場合 ウ 農林水産業に従事する目的で帰郷し、地域に定住する場合
既存不適格建築物の移転	<ol style="list-style-type: none"> 1 既存の建築物及び設備が住環境保全上著しく有害であり、地域住民、関係行政機関等から移転の要請があったこと 2 市街化区域に適切な土地を確保するのが困難なこと 3 移転先の敷地が従前とほぼ同程度の規模であること 4 周辺の土地利用及び環境と調和がとれたものであること 5 移転先の隣接土地所有者及び地元町内会長等の同意が得られていること 6 移転完了後、既存の建築物を速やかに撤去すること
葬祭場施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 隣接土地所有者及び地元町内会長等の同意が得られていること 2 敷地が集落の境界付近にある場合は、隣接集落の町内会長等の同意が得られていること
既存集落内の事業所	<ol style="list-style-type: none"> 1 米子市箕杖屋地区及び南部地区の存する集落の区域（以下「既存集落」という。）であること。 2 土地の利用が、次の要件と満たすこと。 <ol style="list-style-type: none"> ア 騒音、振動、臭気等を発生させ、周辺の環境に著しい影響を及ぼすおそれがない場合。

	<p>イ 住民の日常生活に不足している機能を補うことが認められる場合。</p> <p>ウ 周辺の土地利用との調和が図られている場合。</p> <p>3 既存集落で行う事業が、次の要件を満たすこと。</p> <p>ア 創業から5年以上経過しており、安定した経営状態であることが認められる場合。</p> <p>イ 申請者又は法人の役員等が、既存集落が属する公民館地区に10年以上居住する者である場合。</p> <p>4 自己用の業務に供する事務所、又は作業場等に係る建築物を建築するものであって、次のいずれかに掲げる事業であること。</p> <p>ア 介護保険法に規定する訪問介護、又は訪問看護に係る事業</p> <p>イ 建設業法に規定する土木工事業、建築工事業、電気工事業、管工事業に係る事業</p> <p>5 新築又は増改築に係る敷地面積が1000㎡以下、延床面積が500㎡以下であること。ただし、既存建築物を用途変更する場合にあっては、この限りでない。</p> <p>6 人口減少及び高齢化による地域活動の課題解決について、積極的に協力する等を目的に、地域活動の支援に関する協定等を地元自治会等と締結すること。</p>
その他	<p>真にやむを得ない事情が認められ、周辺における市街化を促進するおそれがなく、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相当と認められること</p>

鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例に基づく
市街化区域に隣接等する土地の区域の指定に係る基本的な考え方

(平成 21 年 7 月 13 日鳥取県開発審査会承認)

一部改正 (令和 4 年 2 月 1 日鳥取県開発審査会承認、令和 4 年 4 月 1 日施行)

都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)に基づく市街化調整区域に係る開発許可等について、審査基準の明確化及び審査事務の迅速化を図るため、都市計画法の規定により県の条例で定めることができる開発許可等の基準として鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例 (平成 21 年条例第 6 号。以下「条例」という。)が平成 21 年 3 月 27 日に公布され、同年 10 月 1 日以降の申請に係る開発許可等について適用されることとなった。

条例第 3 条第 2 項の規定により、知事が法第 34 条第 11 号の市街化区域と隣接等する土地の区域を定める際に鳥取県開発審査会の意見を聴くこととされているが、鳥取県開発審査会は以下の項目により指定区域の適否の判断を行い、知事に意見を述べるものとする。

1 市街化区域に隣接又は近接している土地の区域であること

市街化区域 (地区計画において住宅を建築してはならないこととされている区域、特別用途地区のうち市町村の条例により住宅を建築してはならないこととされている区域及び工業専用区域を除く。)から 1 キロメートル以内にその区域の全部又は一部がある町等 (市町村の区域内の町又は大字 (これらに相当するものを含む。)をいう。)の区域内に所在すること。

2 建築物が 50 以上連たんしていること

建築物の敷地相互間の距離が 50 メートル以内で建築物 (市街化区域内に存するものを含み、店舗、工場、学校等住宅以外の建築物についても、建築物の敷に算定できるものとする。)が 50 以上連たんしていること。

なお、建築物の数の算定は敷地単位で行うこととし、主たる建築物に車庫、物置その他の附属建築物がある場合でも 1 建築物と算定し、マンション、アパート等の共同住宅については、1 棟をもって 1 建築物と算定する。

3 公共施設が整備されていること

指定区域は、原則として公共投資による新たな公共施設の整備を必要としない地域を対象とするものであることから、次の各号のいずれにも該当することを要件とする。

(1) 道路の要件

指定区域は、単体の建築物を想定した場合の下限を規定した建築基準法第 42 条に規定する道路 (原則 4 メートル以上) に接する土地の区域であること。

(2) 上水道の要件

上水道は、水道法第 3 条第 12 項に規定する給水区域 (同条第 2 項に規定する水道事業に係るものに限る。)内に所在すること。

(3) 排水の要件

排水路その他の排水施設は、水質汚濁防止法第 14 条の 4 第 1 項に規定する生活排水処理施設 (市町村が整備した公共下水道、農林漁業集落排水施設、コミュニティプラント)により下水を排除することができるものとして当該市町村が定める区域内に所在すること。

なお、公共下水道事業等の進捗状況を勘案して市町村の長がやむを得ないと認めた場合は、計画区域を指定区域の対象とできるものとする。

4 指定区域から除外すべき土地の区域が含まれていないこと

次の各号に定める土地の区域は、指定区域から除外すべき土地の区域であり、指定区域に含まれていないこと。

(1) 都市計画法施行令 (昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)第 29 条の 9 第 1 号から第 5 号までに掲げる区域 (災害を防止し、又は軽減するための施設の整備その他の防災対策措置が講じられていると知事が認める区域を除く。以下「知事が認める区域」という。)及び同条第 6 号に掲げる区域

(別表参考)

(2) 鳥取県建築基準法施行条例 (昭和 47 年条例第 43 号) 第 4 条各号に定める区域 (知事が認める区域を除く。)

(3) 農業振興地域の整備に関する法律 (昭和 44 年法律第 58 号) 第 8 条第 2 項第 1 号に規定により定められた農用地区域

(4) 農地法 (昭和 27 年法律第 229 号) 第 4 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地 (いわゆる甲種農地及び第一種農地)

(5) 自然公園法 (昭和 32 年法律第 161 号) 第 13 条第 1 項の規定により指定された特別地域

(6) 鳥取県立自然公園条例 (昭和 38 年条例第 2 号) 第 11 条第 1 項の規定により指定された特別地域

(7) 森林法 (昭和 26 年法律第 249 号) 第 25 条第 1 項又は第 25 条の 2 第 1 項の規定により指定された保安林 (同法第 30 条及び第 30 条の 2 の規定により告示した保安林予定森林を含む。)の区域

5 指定区域の境界線等について

指定区域の境界は、道路、鉄道、河川、水路、その他土地の範囲を明示するのに適当な地形、地物、字界若しくは前項各号の区域界 (以下、「地形地物等」という。)により定めること。

なお、指定区域は、周辺の土地利用の状況からみてやむを得ないと認められる場合を除き、地形地物等により囲まれた街区と認められる一団の土地のうち、現に建築物の敷地に供されている土地の面積の合計が 2 分の 1 以上の区域であること。

別表（４（１）関係）

政令第29条の9第1号	鳥取県建築基準法施行条例第2条第1項の規定により指定された災害危険区域
同 第2号	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
同 第3号	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項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
同 第4号	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項の規定により指定された土砂災害警戒区域
同 第5号	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
同 第6号	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（同法第二条第一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

（参考）指定区域のイメージ図

