

「兵庫県の開発許可制度の手引き」改正の主な概要について

兵庫県県土整備部まちづくり局都市計画課開発調整室

I 道路に関する基準（法第33条第1項第2号関係）

1 小幅員区画道路について

小区間で通行上支障のない場合のうち、小幅員区画道路の基準を明確化。

2 「有効幅員」の考え方について

道路占用物のうち、電柱等の占用幅が部分的なものについては、道路管理者が通行上支障ないと認めた場合は、占用部分を有効幅員に含めることとする。

3 袋路状道路とすることができる場合について

(1) 開発区域に新たに設ける袋路状道路が既存の袋路状道路に接続する場合、新たに設ける道路と既存の道路を一体の袋路状道路として基準を適用することとする。

(2) 共通要件及び幅員等により個別要件を設け、基準を明確化。

① 有効幅員を6m以上とする袋路状道路について、原則、総延長を70m以下とし、35mを超える場合は、35m以内ごとに転回広場を設けることとする。また、原則、終端には幅員2mの避難通路を当該道路以外の道路、公園その他避難上有効なものに接続することとする。

② 有効幅員を6m未満とする袋路状道路について、有効幅員を4m以上とし、終端に転回広場を設けることとする。

II 工事完了前の建築制限（法第37条関係）

1 工事完了公告前の建築承認基準の改正

(1) 工事完了公告前の建築承認をするにあたっては、公共施設の工事完了公告がなされ、防災措置や安全性の確保など一定の要件をすべて満足する場合は、建築工事の範囲を限定しないで、建築承認することとする（平成21年4月1日から適用）。

(2) 上記(1)の要件を全て満足しない場合でも、必要最小限の工事に限定して建築承認することとする（建築承認後、上記(1)の要件を全て満足すれば、建築工事の範囲を限定しないで建築承認することも可能）。

2 建築承認の申請手数料の新設（県条例第2条第2項 別表第4 48(3)）

都市計画法第37条に基づく工事完了公告前の建築等に係る承認申請について、手数料を設置する（平成21年4月1日から適用）。

III 審査会基準の追加（法第34条第14号関係）

審査会基準のうち提案基準について、提案基準22「既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局」を新たに追加する（平成21年2月13日から適用）。

IV その他

- ・ 県組織再編に伴う相談窓口、問い合わせ先の変更
- ・ 平成19年11月の「日本標準産業分類」改正に伴う該当業種の修正 など

4 道路に関する基準

(法第33条第1項第2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、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

本号は、自己の居住の用に供する目的以外の開発行為について適用され、開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地周辺に、予定建築物等の用途、敷地規模、配置等に応じて所要の利便施設を確保しようとする規定である。

設計が都市計画に適合しているとは、当該開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲においてできる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している規定である。

(1) 道路の配置

(令第25条第1号)

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。

開発区域内に設けられる道路は、「都市計画において定められた道路」並びに「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害するものでないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮されるものである趣旨の規定である。

開発区域内における道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の計画を取り入れるとともに、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能に留意すること。

「接続する必要があるときは接続し」とは、区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、それらとの関連もあわせて考えること。

住宅団地開発においては、道路のもつ機能ごとに系統的に計画すること。

ア 道路の分類

(ア) 幹線道路

都市計画道路及び開発区域の通過交通量が特に著しく区域外への集約的役割を有する道路。

(イ) 補助幹線道路（主要道路）

開発区域内の骨格となり、近隣区内での幹線としての機能を有する道路。

(ロ) 接続道路

開発区域外の道路から開発区域に接続する主要な道路。

(ハ) 周辺道路

開発区域又は開発区域内の道路に接続する開発区域外の公道

4 道路に関する基準

(法第33条第1項第2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、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

本号は、自己の居住の用に供する目的以外の開発行為について適用され、開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地周辺に、予定建築物等の用途、敷地規模、配置等に応じて所要の利便施設を確保しようとする規定である。

設計が都市計画に適合しているとは、当該開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲においてできる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している規定である。

(1) 道路の配置

(令第25条第1号)

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。

開発区域内に設けられる道路は、「都市計画において定められた道路」並びに「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害するものでないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮されるものである趣旨の規定である。

開発区域内における道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の計画を取り入れるとともに、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能に留意すること。

「接続する必要があるときは接続し」とは、区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、それらとの関連もあわせて考えること。

住宅団地開発においては、道路のもつ機能ごとに系統的に計画すること。

ア 道路の分類

(ア) 幹線道路

都市計画道路及び開発区域の通過交通量が特に著しく区域外への集約的役割を有する道路。

(イ) 補助幹線道路（主要道路）

開発区域内の骨格となり、近隣区内での幹線としての機能を有する道路。

(ロ) 接続道路

開発区域外の道路から開発区域に接続する主要な道路。

(ハ) 周辺道路

開発区域又は開発区域内の道路に接続する開発区域外の公道

(イ) 区画道路

開発区域内の区画構成の基本ともなり、もっぱら沿道宅地へのサービスを目的とする道路。

(ハ) 歩行者専用道路

歩行者、自転車等、自動車以外の交通の用に供するための道路。

(2) 市街化調整区域での計画

(令第25条第3号)

市街化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。）にあつては、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。

市街化調整区域における幅員12m以上の道路の設置基準である。市街化区域では幅員12m以上の道路が、概ね500mメッシュを一応の目安として都市計画決定がされることとなるが、市街化調整区域では街路に限らず原則として都市計画決定はなされない。したがって、市街化調整区域における開発行為にあつては、12m以上の道路が開発区域内の各建築物の敷地から250m以内に設けられるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線街路の密度を要求しているものである。

なお、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに設ける必要はない。開発区域内に設ける幅員12m以上の道路の配置等は開発区域のみならず、都市全体を考慮して定めるべきである。

(3) 敷地が接する道路の幅員

(令第25条第2号)

予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じて、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（小區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つて、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、この限りではない。

敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定することにより、最小限度必要な道路の密度、間隔を確保しようとするものであり、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路と接することなく、直接開発区域外の既存の道路と接する場合も、この基準が適用される。

(規則第20条)

令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1000平方メートル未満のものにあつては、6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

(イ) 区画道路

開発区域内の区画構成の基本ともなり、もっぱら沿道宅地へのサービスを目的とする道路。

(ハ) 歩行者専用道路

歩行者、自転車等、自動車以外の交通の用に供するための道路。

(2) 市街化調整区域での計画

(令第25条第3号)

市街化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。）にあつては、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。

市街化調整区域における幅員12m以上の道路の設置基準である。市街化区域では幅員12m以上の道路が、概ね500mメッシュを一応の目安として都市計画決定がされることとなるが、市街化調整区域では街路に限らず原則として都市計画決定はなされない。したがって、市街化調整区域における開発行為にあつては、12m以上の道路が開発区域内の各建築物の敷地から250m以内に設けられるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線街路の密度を要求しているものである。

なお、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに設ける必要はない。開発区域内に設ける幅員12m以上の道路の配置等は開発区域のみならず、都市全体を考慮して定めるべきである。

(3) 敷地が接する道路の幅員

(令第25条第2号)

予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じて、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（小區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つて、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、この限りではない。

敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定することにより、最小限度必要な道路の密度、間隔を確保しようとするものであり、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路と接することなく、直接開発区域外の既存の道路と接する場合も、この基準が適用される。

(規則第20条)

令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1000平方メートル未満のものにあつては、6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

(ア) 令第25条第2号本文所定の取扱い
敷地が接する道路の幅員は次の表による

敷地の区分		道路の幅員
住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡以上又は第2種特定工作物の敷地		9m以上
住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満	多雪地帯で、道路管理者が積雪時における交通の確保のための措置を講ずる必要があると認めるとき	8m以上
	その他	6m以上

最小幅員を6mとしたのは、自動車交通を考える場合、電柱、側溝等道路構造物も含めれば、必要最小限度の幅員であると考えられることによる。消防活動等に際し、消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員としては、最低6mは要する。

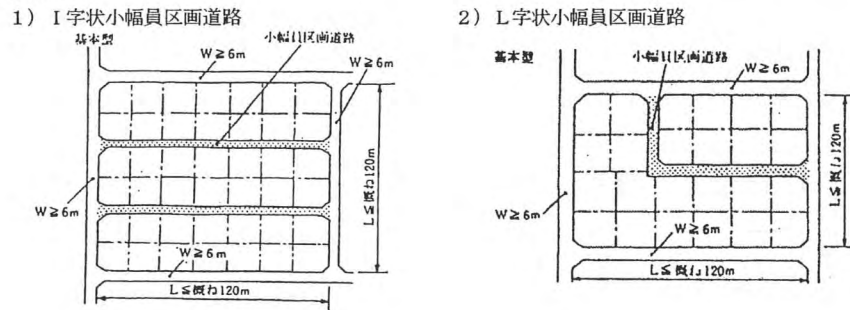
多雪地帯では、積雪時における交通の確保のため必要と認められる場合は、8mとしているのは、冬季の積雪時であっても、幅員を6m確保しようとするためには、最低両側に1mづつ程度の余裕が必要であるとの考えによる。

住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地で、その規模が1,000㎡以上のものについて9m以上としたのは、この程度の規模のものになれば、当然大型車等による頻繁な交通が予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員の9mにあわせたものである。

(イ) 令第25条第2号()書き(小區間で通行上支障のない場合)の取扱い
(イ) - 1 小幅員区画道路

- 主として住宅目的の開発行為において、原則として幹線道路に直接接続していない区画道路で、次に掲げる事項に該当する場合は、その有効幅員を4m以上とすることができる。
- 1 開発区域の周辺に幅員6m以上の道路がすでにあり、開発区域内のこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小區間のものであること。
 - 2 幅員6m以上の道路又は歩行者専用道路等に囲まれた概ね250m以下の四方の区域の中の小區間の区画道路であること。
 - 3 沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状のものであること。

[参考図]



(ア) 令第25条第2号本文所定の取扱い
敷地が接する道路の幅員は次の表による

敷地の区分		道路の幅員
住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡以上又は第2種特定工作物の敷地		9m以上
住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満	多雪地帯で、道路管理者が積雪時における交通の確保のための措置を講ずる必要があると認めるとき	8m以上
	その他	6m以上

最小幅員を6mとしたのは、自動車交通を考える場合、電柱、側溝等道路構造物も含めれば、必要最小限度の幅員であると考えられることによる。消防活動等に際し、消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員としては、最低6mは要する。

多雪地帯では、積雪時における交通の確保のため必要と認められる場合は、8mとしているのは、冬季の積雪時であっても、幅員を6m確保しようとするためには、最低両側に1mづつ程度の余裕が必要であるとの考えによる。

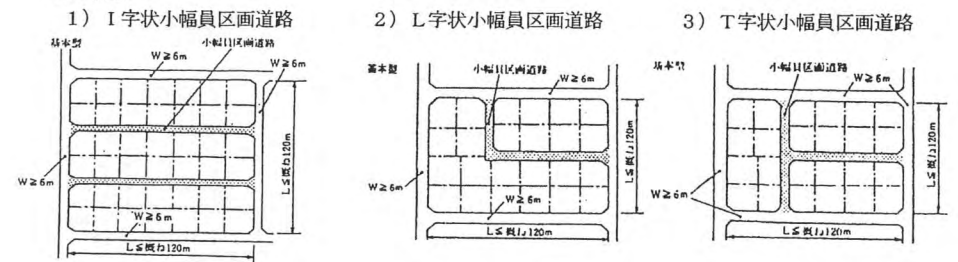
住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地で、その規模が1,000㎡以上のものについて9m以上としたのは、この程度の規模のものになれば、当然大型車等による頻繁な交通が予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員の9mにあわせたものである。

(イ) 令第25条第2号()書き(小區間で通行上支障のない場合)の取扱い
小區間で通行上支障がない場合は、次のいずれかの場合をいう。

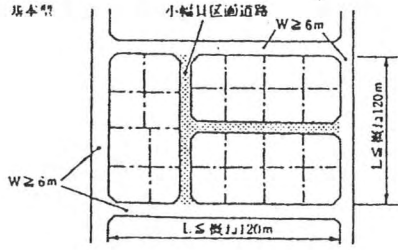
(イ) - 1 小幅員区画道路

- 主として住宅目的の開発行為において、原則として幹線道路に直接接続していない区画道路で、次に掲げる事項に該当する場合は、その有効幅員を4m以上とすることができる。
- 1 開発区域の周辺に幅員6m以上の道路がすでにあり、開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小區間のものであること。
 - 2 沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状のものであること。
 - 3 幅員6m以上の道路によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中の区画道路であること。
 - 4 幅員6m以上の道路を挟んで、小幅員道路が連続する場合で、その合計が概ね250mを越えない場合に限ること。

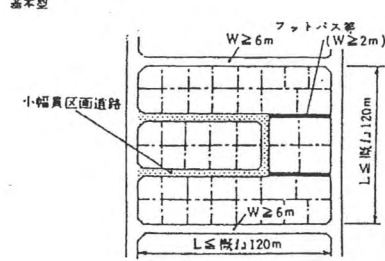
[参考図]



3) T字状小幅員区画道路



4) U字状小幅員区画道路



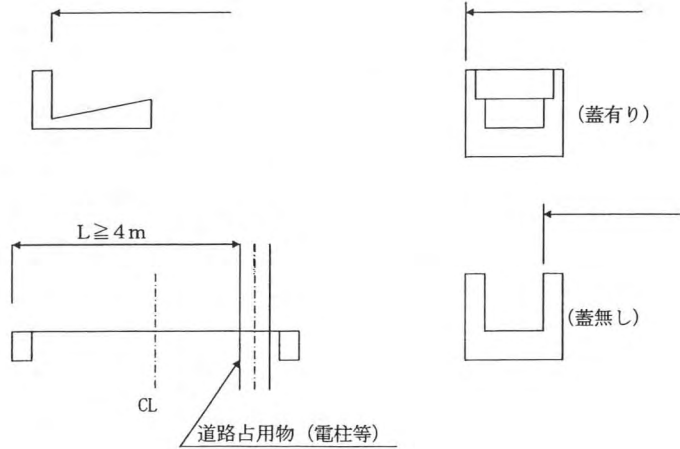
(イ) - 2 規模が小さな開発行為による袋路状道路

当該道路に面する戸数が10戸以下、かつ、当該道路の延長が35m以下で、次の事項の全てに該当する場合は、その袋路状道路の有効幅員を4m以上とすることができる。

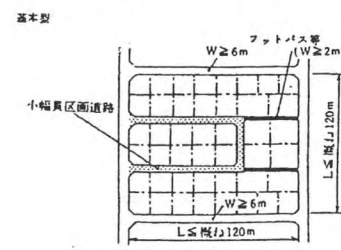
- 1 当該市町が、開発区域の周辺の状況等により将来とも他の道路との接続の必要がないと認めたものであること。
- 2 当該市町が道路基準を定めている場合は、道路幅員、転回広場等がその基準に適合していること。
- 3 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- 4 消防活動に支障がない旨の同意が得られること。

有効幅員について

「有効幅員」の考え方は、次に掲げる図による。

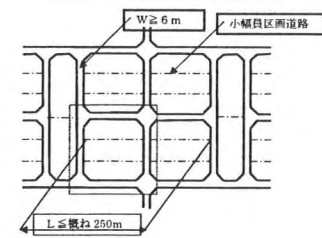


4) U字状小幅員区画道路



[参考図]

小幅員区画道路の延長制限



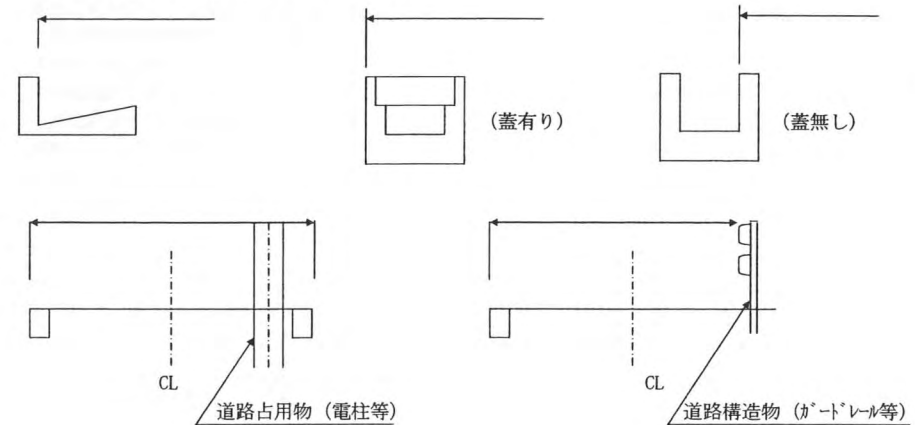
(イ) - 2 規模が小さな開発行為による袋路状道路

- (1) 当該市町が、開発区域の周辺の状況等により将来とも他の道路との接続の必要がないと認めたものであること。
- (2) 当該道路及び接続する既存道路の道路管理者の同意が得られること。
- (3) 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- (4) 消防本部の消防活動に支障がない旨の同意が得られること。
- (5) 転回広場の構造基準に適合すること。
- (6) 袋路状道路の有効幅員は4m以上であること。
- (7) 当該道路に面する戸数が10戸以下かつ、当該道路の延長が35m以下であること。
- (8) 道路の終端に転回広場を設けること。ただし、当該市町が道路基準を定めている場合は、道路幅員、転回広場等がその基準に適合していること。

開発区域に新たに設ける袋路状道路が接続する既設道路が、袋地状である場合には、開発区域内に新たに設ける道路と当該既設の袋地状部分を合わせて一体の袋路状道路とし、上記基準を適用する。

有効幅員について

「有効幅員」の考え方は、次に掲げる図による。



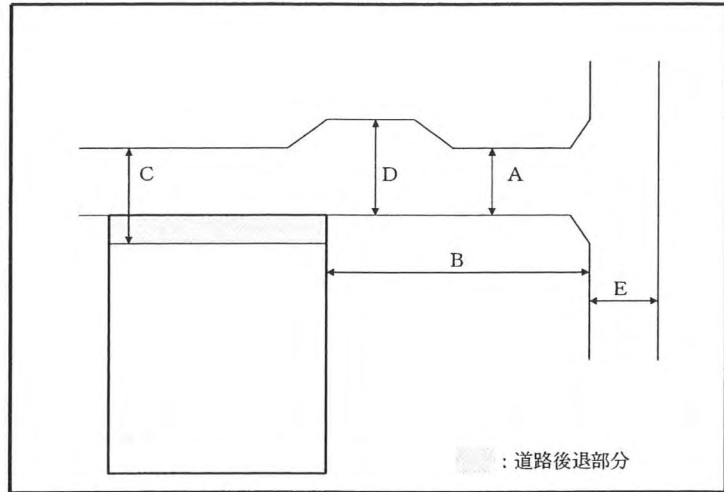
※ 電柱等で占用幅が部分的なものについては、道路管理者が通行上支障がないと認めた場合は、有効幅員に含むことができる。

(ウ) 令第25条第2号ただし書き（一般地の単体的な開発行為が接する既存道路）の取扱い

(規則第20条の2)
 令第25条第2号ただし書きの国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4メートル以上あること。

(ウ) - 1 予定建築物の用途が共同住宅の場合の具体事例



① 開発区域が接する道路の幅員について：図上A

主として共同住宅（長屋住宅を含む）の開発行為は次の表による（開発区域の面積、戸数による幅員が異なる場合は、上位の道路幅員とする。）。ただし、当該道路に別途道路計画が定められている場合等は、道路管理者と許可権者が協議の上、それによることができる。

なお、道路区域内の道路構造物の改築等（道路側溝の蓋掛け、法面撤去又は法起こし等）により、道路整備を行わなければならない。

開発区域の面積	戸数	道路幅員 (m)
$S < 3,000 \text{ m}^2$	$T < 20 \text{ 戸}$	$4 \text{ m} \leq A$
$3,000 \text{ m}^2 \leq S < 10,000 \text{ m}^2$	$20 \text{ 戸} \leq T < 100 \text{ 戸}$	$5 \text{ m} \leq A$
$10,000 \text{ m}^2 \leq S$	$100 \text{ 戸} \leq T$	本文所定の幅員

S：開発区域の面積 T：戸数 A：道路幅員

② ①の道路幅員を有する既存道路の延長について：図上B

次のいずれかによる。

1. 開発区域が接する前面道路が到達する交差点、かつ、前面道路と同等以上の幅員（図上E）を有する交差点までとする。
2. 交通上支障がない交差点までとする。なお、「交通上支障がない交差点」とは申請地周辺の交通事情をふまえて、道路管理者と許可権者が協議のうえ判断するものとする。

③ 開発区域が接する部分の道路後退について：図上C

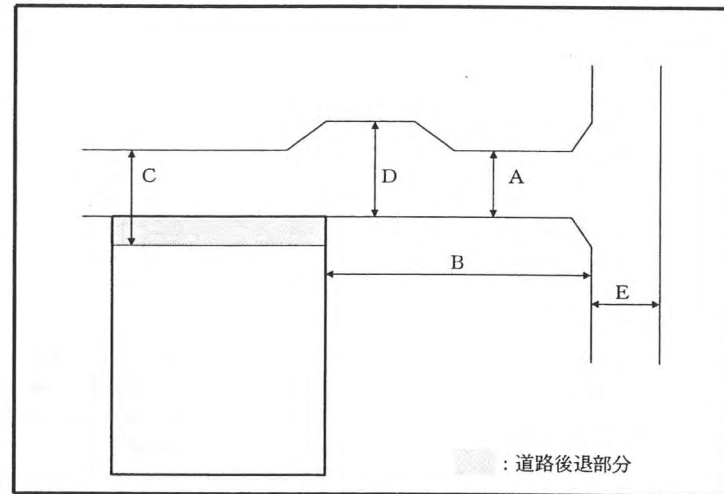
原則6mとする。ただし、当該道路について、別途道路計画が定められている場合等は、この限りで

(ウ) 令第25条第2号ただし書き（一般地の単体的な開発行為が接する既存道路）の取扱い

(規則第20条の2)
 令第25条第2号ただし書きの国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4メートル以上あること。

(ウ) - 1 予定建築物の用途が共同住宅の場合の具体事例



① 開発区域が接する道路の有効幅員について：図上A

主として共同住宅（長屋住宅を含む）の開発行為は次の表による（開発区域の面積、戸数による幅員が異なる場合は、上位の道路幅員とする。）。ただし、当該道路に別途道路計画が定められている場合等は、道路管理者と許可権者が協議の上、それによることができる。

開発区域の面積	戸数	道路の有効幅員 (m)
$S < 3,000 \text{ m}^2$	$T < 20 \text{ 戸}$	$4 \text{ m} \leq A$
$3,000 \text{ m}^2 \leq S < 10,000 \text{ m}^2$	$20 \text{ 戸} \leq T < 100 \text{ 戸}$	$5 \text{ m} \leq A$
$10,000 \text{ m}^2 \leq S$	$100 \text{ 戸} \leq T$	本文所定の幅員

S：開発区域の面積 T：戸数 A：道路の有効幅員

② ①の道路の有効幅員を有する既存道路の延長について：図上B

次のいずれかによる。

1. 開発区域が接する前面道路が到達する交差点、かつ、前面道路と同等以上の幅員（図上E）を有する交差点までとする。
2. 交通上支障がない交差点までとする。なお、「交通上支障がない交差点」とは申請地周辺の交通事情をふまえて、道路管理者と許可権者が協議のうえ判断するものとする。

③ 開発区域が接する部分の道路後退について：図上C

原則有効幅員は6mとする。ただし、当該道路について、別途道路計画が定められている場合等は、この限りでない。なお、当該道路の有効幅員がA < 5mの場合は、有効幅員は5mとする。

ない。なお、当該道路の幅員が $A < 5$ mの場合は、5 mとする。

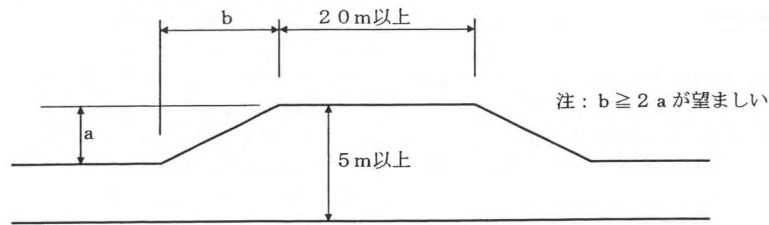
④ 待避所の設置等について：図上D

①の表により、幅員が4 m以上必要とされる道路で、整備後の（整備しない場合は現在の）当該道路の幅員が5 m未満である場合に設置する。ただし、図上の全長において $A \geq 5$ mである場合、 $A \geq 4$ mで交通量が極めて少ない場合、又は、図上Cにおいて待避所の設置と同等の機能を有していると認められる場合は、この限りでない。

〈待避所設置にかかる指導の目安〉

- 1 待避所相互間の距離は、300 m以内とすること。
- 2 待避所相互間の道路の大部分が待避所から見通すことができること。
- 3 待避所の長さは20 m以上とし、その区間の車道の幅員は5 m以上とすること。

ただし、待避所の長さの確保が周辺の状況から極めて困難と認められる場合には、実況に応じた形状とすることもやむを得ないこととする。



(ウ) - 2 予定建築物の用途が住宅以外の場合

住宅以外の開発行為については、予定建築物の用途及び業務の内容により、大型トラック等が出入りする場合、業務用車、乗客の乗用車等が頻繁に出入りする場合等が想定されるので、緩和規定は原則として適用しないこととする。

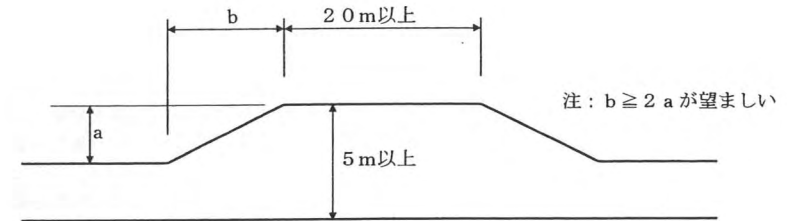
④ 待避所の設置等について：図上D

①の表により、有効幅員が4 m以上必要とされる道路で、整備後の（整備しない場合は現在の）当該道路の有効幅員が5 m未満である場合に設置する。ただし、図上の全長において $A \geq 5$ mである場合、 $A \geq 4$ mで交通量が極めて少ない場合、又は、図上Cにおいて待避所の設置と同等の機能を有していると認められる場合は、この限りでない。

〈待避所設置にかかる指導の目安〉

- 1 待避所相互間の距離は、300 m以内とすること。
- 2 待避所相互間の道路の大部分が待避所から見通すことができること。
- 3 待避所の長さは20 m以上とし、その区間の車道の有効幅員は5 m以上とすること。

ただし、待避所の長さの確保が周辺の状況から極めて困難と認められる場合には、実況に応じた形状とすることもやむを得ないこととする。



(ウ) - 2 予定建築物の用途が住宅以外の場合

住宅以外の開発行為については、予定建築物の用途及び業務の内容により、大型トラック等が出入りする場合、業務用車、乗客の乗用車等が頻繁に出入りする場合等が想定されるので、緩和規定は原則として適用しないこととする。

(エ) 袋路状道路の禁止

(規則第24条第5号)

道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

行き止まり道路を禁止する規定であるが、開発区域の規模又は形状により全面的に禁止することは現実的に多少の無理があり、共同住宅の場合等設計によってはかえってうまく処理できる場合もあるため、避難上と車両の通行上の二点から考えて支障がない場合は、緩和する規定である。

なお、規則第24条第5号の「当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合」については、当然比較的近い将来具体化するものに限られる。

袋路状道路とすることができる場合

次に掲げる事項のすべてに該当する場合には、袋路状道路とすることができる。

- (1) 開発区域の周辺の状況等により、将来とも他の道路との接続の必要がないと認められること。
- (2) 道路幅員、転回広場、避難通路が開発許可基準に適合し、道路管理者の同意を得ることができること。
- (3) 消防活動に支障がない旨の同意が得られること。

(エ) - 1 規模が小さな開発行為による袋路状道路で有効幅員を4m以上とすることができる場合

当該道路に面する戸数が10戸以下、かつ、当該道路の延長が35m以下で、次の事項のすべてに該当する場合は、その袋路状道路の有効幅員を4m以上とすることができる。

- (1) 当該市町が、開発区域の周辺の状況等により将来とも他の道路との接続の必要がないと認められたものであること。
- (2) 当該市町が道路基準を定めている場合は、道路幅員、転回広場等がその基準に適合していること。
- (3) 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- (4) 消防活動に支障がない旨の同意が得られること。

(エ) - 2 袋路状道路で転回広場を要しない場合

次に掲げる事項のすべてに該当する場合には、転回広場を要しない。

- (1) 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- (2) 当該道路に面する戸数が10戸以下
- (3) 当該道路の延長が35m以下、かつ、道路幅員が6m以上

(エ) 袋路状道路の禁止

(規則第24条第5号)

道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

行き止まり道路を禁止する規定であるが、開発区域の規模又は形状により全面的に禁止することは現実的に多少の無理があり、また、幹線道路に区画道路を接続すべきでない場合等状況によってはかえってうまく処理できるときもあるため、避難上と車両の通行上の二点から考えて支障がない場合は、袋路状道路の設置を可能とする規定である。

また、規則第24条第5号の「当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合」については、当然比較的近い将来具体化するものに限られる。

なお、開発区域に新たに設ける袋路状道路が接続する既存道路が、袋路状である場合には、開発区域内に新たに設ける道路と当該既存の袋路状部分を合わせて一体の袋路状道路として基準を適用する。

袋路状道路とすることができる場合

次の〔共通要件〕及び〔個別要件〕に該当する場合には、袋路状道路とすることができる。

〔共通要件〕

次に掲げる要件に該当すること。

- (1) 開発区域の周辺の状況等により将来とも他の道路との接続の必要がないと認められたものであること。
- (2) 当該道路及び接続する既存道路の道路管理者の同意が得られること。
- (3) 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- (4) 消防本部の消防活動に支障がない旨の同意が得られること。
- (5) 転回広場を設置する場合は、転回広場の構造基準に適合すること。

〔個別要件〕

次のいずれかに該当すること。

(エ) - 1 有効幅員を6m以上とする袋路状道路

- (1) 袋路状道路の有効幅員は6m以上であること。
- (2) 原則として、道路の総延長は70m以下であること。
- (3) 道路の延長が35mを超える場合は、35m以内ごとに転回広場を設けること。ただし、当該市町が道路基準を定めている場合は、道路幅員、転回広場等がその基準に適合していること。
- (4) 原則として、終端には、幅員2mの避難通路を当該道路以外の道路及び公園その他避難上有効なものに接続していること。

(エ) - 2 小規模な開発行為により設置される有効幅員を6m未満とすることができる袋路状道路

- (1) 袋路状道路の有効幅員は4m以上であること。
- (2) 当該道路に面する戸数が10戸以下かつ、当該道路の延長が35m以下であること。
- (3) 道路の終端に転回広場を設けること。ただし、当該市町が道路基準を定めている場合は、道路幅員、転回広場等がその基準に適合していること。

※ 転回広場

(エ) - 3 転回広場を要しない袋路状道路

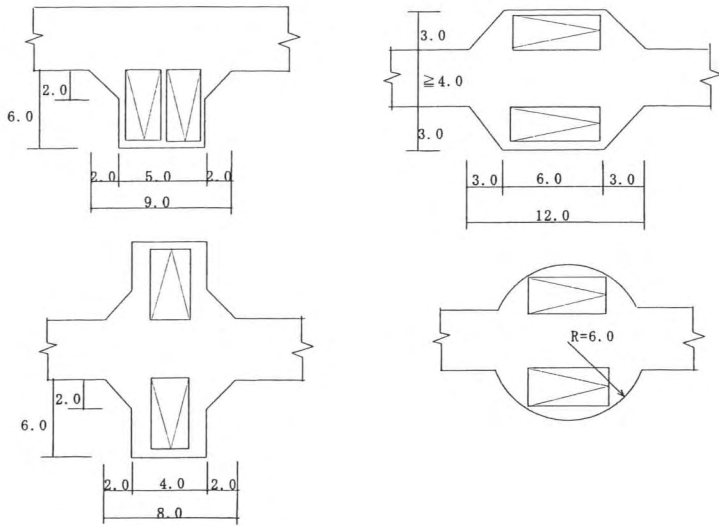
1) 道路の中間に設ける場合

- (1) 袋路状道路の有効幅員は6m以上であること。
- (2) 当該道路に面する戸数が10戸以下かつ、当該道路の延長が35m以下であること。

[転回広場の構造基準]

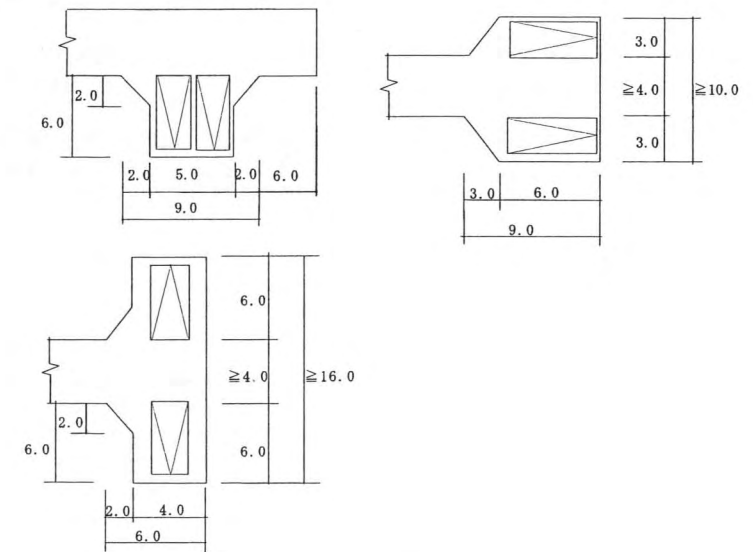
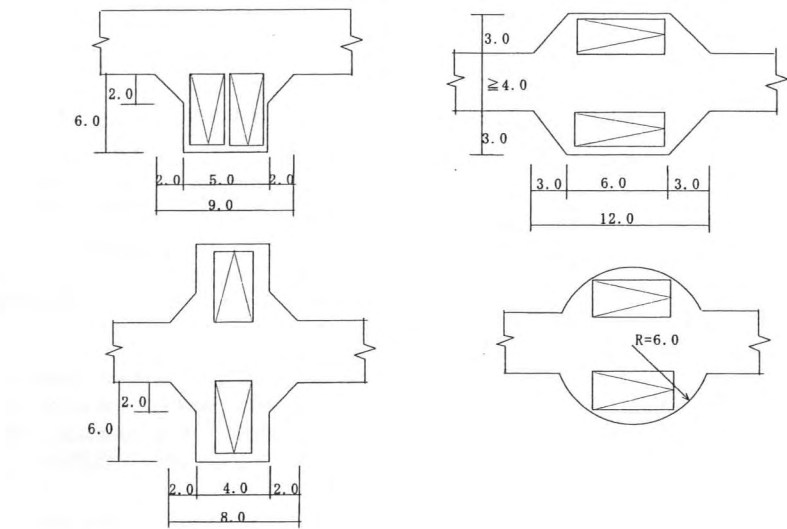
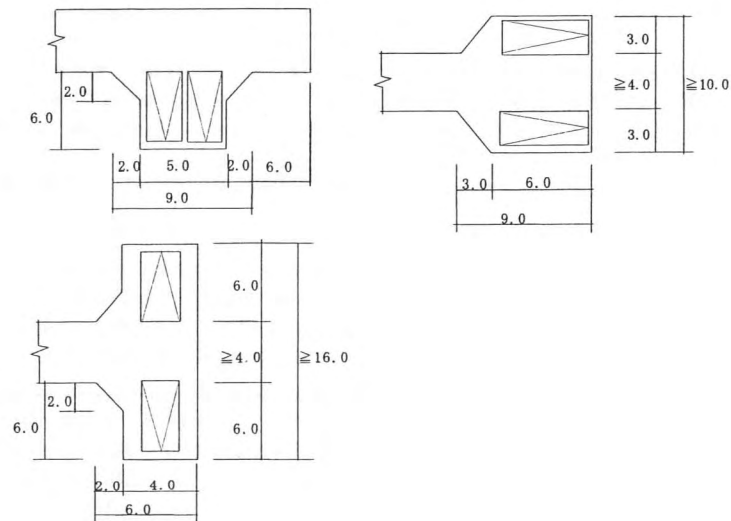
(市町において転回広場に関する道路基準を定めている場合は、その基準による。)

1) 道路の中間に設ける場合



2) 道路の終端に設ける場合

2) 道路の終端に設ける場合



(4) 開発区域外の道路との接続

(令第25条第4号)

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つては、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。

(ア) 令第25条第4号本文所定の取扱い

開発区域の主要な道路が接続されるべき開発区域外の道路の幅員は次の表による。

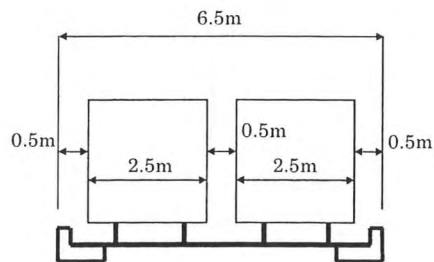
予定建築物の用途	道路の幅員	備 考
主として住宅	6.5m以上	開発区域内の主要な道路が左記表以上である場合は主要な道路幅員となるよう指導する。
その他	9m以上	

開発区域内の主要な道路が開発区域外の道路に接続すべき旨の規定である。

「開発区域外の道路」とは、開発区域外の既存の道路を指しているものである。接続道路の幅員については、特に定めはないが、通常は開発区域内の主要な道路の幅員とするのが妥当である。

接続される開発区域外の道路の幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応することができるために9mとし、「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つては、6.5メートル」としている。これは、住宅地の場合、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅2.5mの車両のすれ違いをも一応満足するものであり、又、市街地に設けられている一般国道及び県道又は市町道のほとんどが含まれることとなる道路構造令の第4種の道路の最小幅員とも符合するものである。

ただし、トラフィック機能を期待しない道路（最大車幅2.5mを有するバス等が通行しない道路）については、当該道路管理者と許可権者との協議の上、道路の幅員は6mとすることができる。



(4) 開発区域外の道路との接続

(令第25条第4号)

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つては、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。

(ア) 令第25条第4号本文所定の取扱い

開発区域の主要な道路が接続されるべき開発区域外の道路の幅員は次の表による。

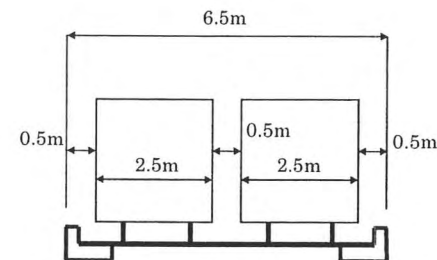
予定建築物の用途	道路の幅員	備 考
主として住宅	6.5m以上	開発区域内の主要な道路が左記表以上である場合は主要な道路幅員となるよう指導する。
その他	9m以上	

開発区域内の主要な道路が開発区域外の道路に接続すべき旨の規定である。

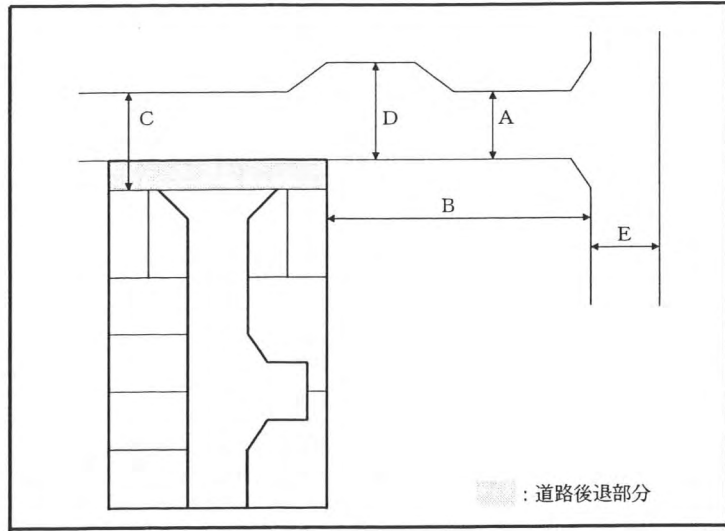
「開発区域外の道路」とは、開発区域外の既存の道路を指しているものである。接続道路の幅員については、特に定めはないが、通常は開発区域内の主要な道路の幅員とするのが妥当である。

接続される開発区域外の道路の幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応することができるために9mとし、「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つては、6.5メートル」としている。これは、住宅地の場合、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅2.5mの車両のすれ違いをも一応満足するものであり、又、市街地に設けられている一般国道及び県道又は市町道のほとんどが含まれることとなる道路構造令の第4種の道路の最小幅員とも符合するものである。

ただし、トラフィック機能を期待しない道路（最大車幅2.5mを有するバス等が通行しない道路）については、当該道路管理者と許可権者との協議の上、道路の幅員は6mとすることができる。



(イ) 令第25条第4号後段()書き(車両の通行に支障がない道路)の取扱い
 予定建築物の用途が住宅の場合の具体事例



① 開発区域が接する道路の幅員について：図上A

開発行為は次の表による(開発区域の面積、戸数による幅員が異なる場合は、上位の道路幅員とする。)。ただし、当該道路に別途道路計画が定められている場合等は、道路管理者と許可権者が協議の上、それによることができる。

なお、道路区域内の道路構造物の改築等(道路側溝の蓋掛け、法面撤去又は法起こし等)により、道路整備を行わなければならない。

・主として戸建て住宅の開発行為

開発区域の面積		戸数	道路幅員(m)
$S < 10,000$	m^2	$T < 50$ 戸	$4m \leq A$
$10,000$	$m^2 \leq S < 20,000$	50 戸 $\leq T < 100$ 戸	$5m \leq A$
$20,000$	$m^2 \leq S < 30,000$	100 戸 $\leq T < 150$ 戸	$6m \leq A$
$30,000$	$m^2 \leq S$	150 戸 $\leq T$	※本文所定の幅員

・主として共同住宅(長屋住宅を含む)の開発行為

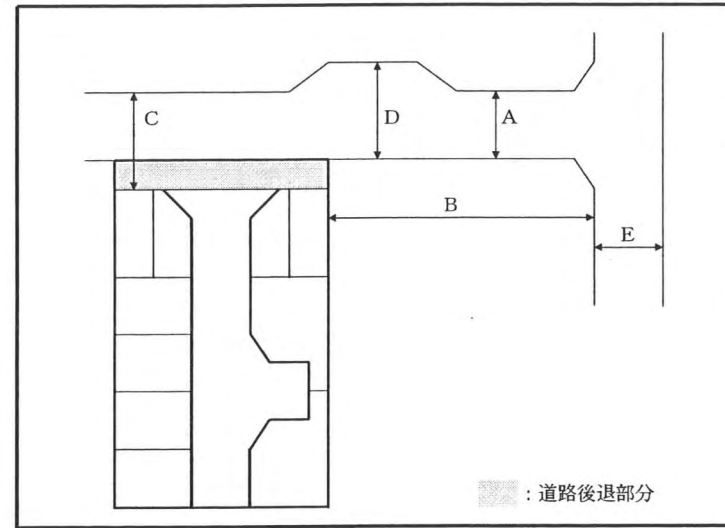
開発区域の面積		戸数	道路幅員(m)
$S < 3,000$	m^2	$T < 20$ 戸	$4m \leq A$
$3,000$	$m^2 \leq S < 10,000$	20 戸 $\leq T < 100$ 戸	$5m \leq A$
$10,000$	$m^2 \leq S < 15,000$	100 戸 $\leq T < 200$ 戸	$6m \leq A$
$15,000$	$m^2 \leq S$	200 戸 $\leq T$	※本文所定の幅員

S：開発区域の面積 T：戸数 A：道路幅員

開発行為の予定建築物が、戸建て住宅及び共同住宅が混在する場合は共同住宅の表に準ずること。

※ トラフィック機能を期待しない道路については、当該道路管理者との協議の上、道路の幅員を6mとすることができる。

(イ) 令第25条第4号後段()書き(車両の通行に支障がない道路)の取扱い
 予定建築物の用途が住宅の場合の具体事例



① 開発区域が接する道路の有効幅員について：図上A

開発行為は次の表による(開発区域の面積、戸数による幅員が異なる場合は、上位の道路幅員とする。)。ただし、当該道路に別途道路計画が定められている場合等は、道路管理者と許可権者が協議の上、それによることができる。

・主として戸建て住宅の開発行為

開発区域の面積		戸数	道路の有効幅員(m)
$S < 10,000$	m^2	$T < 50$ 戸	$4m \leq A$
$10,000$	$m^2 \leq S < 20,000$	50 戸 $\leq T < 100$ 戸	$5m \leq A$
$20,000$	$m^2 \leq S < 30,000$	100 戸 $\leq T < 150$ 戸	$6m \leq A$
$30,000$	$m^2 \leq S$	150 戸 $\leq T$	※本文所定の幅員

・主として共同住宅(長屋住宅を含む)の開発行為

開発区域の面積		戸数	道路の有効幅員(m)
$S < 3,000$	m^2	$T < 20$ 戸	$4m \leq A$
$3,000$	$m^2 \leq S < 10,000$	20 戸 $\leq T < 100$ 戸	$5m \leq A$
$10,000$	$m^2 \leq S < 15,000$	100 戸 $\leq T < 200$ 戸	$6m \leq A$
$15,000$	$m^2 \leq S$	200 戸 $\leq T$	※本文所定の幅員

S：開発区域の面積 T：戸数 A：道路の有効幅員

開発行為の予定建築物が、戸建て住宅及び共同住宅が混在する場合は共同住宅の表に準ずること。

※ トラフィック機能を期待しない道路については、当該道路管理者との協議の上、道路の有効幅員を6mとすることができる。

改正前

- ② ①の道路幅員を有する既存道路の延長について：図上B
令第25条第2号ただし書きの運用に準ずる。
- ③ 開発区域が接する部分の道路後退について：図上C
令第25条第2号ただし書きの運用に準ずる。
- ④ 待避所の設置等について：図上D
令第25条第2号ただし書きの運用に準ずる。

改正後

- ② ①の道路の有効幅員を有する既存道路の延長について：図上B
令第25条第2号ただし書きの運用に準ずる。
- ③ 開発区域が接する部分の道路後退について：図上C
令第25条第2号ただし書きの運用に準ずる。
- ④ 待避所の設置等について：図上D
令第25条第2号ただし書きの運用に準ずる。

第 1 1 章 工事完了前の建築制限

1 建築制限等

(法第 3 7 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、この限りではない。

- 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たとき。
- 二 第 3 3 条第 1 項第 1 4 号に規定する同意をしていない者が、その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。

本条は、開発区域内の土地において工事完了公告があるまでの間に行われる建築又は特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可どおりに行われることを担保しようとするものである。この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。

本条でいう特定工作物の建設とは、第一種特定工作物の建設、及び第二種特定工作物にあっては、その全体を完成することに限られず、ゴルフ場のクラブハウス等附属建築物を建設することも含む。

ただし、次に該当するものはこの限りではない。

- (1) 当該開発行為の施行のための工事用仮設建築物の建築又は特定工作物の建設
- (2) 第 3 3 条第 1 項第 1 4 号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己の権利を有する土地に権限の行使として建築又は建設するとき。しかし、当該者が建築行為を行おうとする場合には、そのための宅地造成について、別途法 2 9 条の許可を要する場合がある。
- (3) 知事が支障ないものとして認めたとき。本条の承認は個々のケース毎に開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案して、県規則第 8 条の申請によって行う。

(県規則第 8 条第 1 項)

法 3 7 条第 1 号の規定により開発工事の完了の公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けようとする者は、開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書（様式第 5 号）に、当該申請に係る場所の付近見取図を添えて、これを知事に提出しなければならない。

添付図書

- 1 建設承認申請書（様式第 5 号）
- 2 付近見取図
- 3 配置図
- 4 各階平面図
- 5 2 面以上の立面図
- 6 理由書
- 7 理由に係る図面
- 8 工程表（開発と建築の完了の時期がわかるように）
- 9 造成計画平面図
- 10 防災計画書
- 11 防災計画図

第 1 1 章 工事完了前の建築制限

1 建築制限等

(法第 3 7 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、この限りではない。

- 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たとき。
- 二 第 3 3 条第 1 項第 1 4 号に規定する同意をしていない者が、その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。

本条は、開発区域内の土地において工事完了公告があるまでの間に行われる建築又は特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可どおりに行われることを担保しようとするものである。この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。

本条でいう特定工作物の建設とは、第一種特定工作物の建設、及び第二種特定工作物にあっては、その全体を完成することに限られず、ゴルフ場のクラブハウス等附属建築物を建設することも含む。

ただし、次に該当するものはこの限りではない。

- (1) 当該開発行為の施行のための工事用仮設建築物の建築又は特定工作物の建設
- (2) 第 3 3 条第 1 項第 1 4 号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己の権利を有する土地に権限の行使として建築又は建設するとき。しかし、当該者が建築行為を行おうとする場合には、そのための宅地造成について、別途法 2 9 条の許可を要する場合がある。
- (3) 知事が支障ないものとして認めたとき。本条の承認は個々のケース毎に開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案して、県規則第 8 条の申請によって行う。

(県規則第 8 条第 1 項)

法 3 7 条第 1 号の規定により開発工事の完了の公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けようとする者は、開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書（様式第 5 号）に、当該申請に係る場所の付近見取図を添えて、これを知事に提出しなければならない。

添付図書

- 1 建設承認申請書（様式第 5 号）
- 2 付近見取図
- 3 配置図
- 4 各階平面図
- 5 2 面以上の立面図
- 6 理由書
- 7 理由に係る図面
- 8 工程表（開発と建築の完了の時期がわかるように）
- 9 造成計画平面図
- 10 防災計画書及び防災計画図
- 11 進捗状況報告書（毎月初旬に前月 25 日締めものを月例報告書として提出する）
- 12 建築工事の安全管理計画書
- 13 その他知事が必要と認める図書

2 工事完了公告前の建築承認の基準

工事完了公告前の建築承認をするにあたっては、開発行為の公共工事の工事進捗度、建築または建設の必要性、工事に伴う災害が生じることのないよう防災措置が講ぜられているかなどを勘案した上で、次のいずれかに該当している場合に限り承認される。

- 1 取用対象事業の施行により移転または除却するために必要となったもの。
- 2 公共公益施設を先行的に整備する必要があるもの。
- 3 建築物の基礎等が擁壁を兼ねる場合、または建築物が擁壁等に近接している等、造成工事と建築工事を切り離して行うことが困難または著しく不適当な場合。
- 4 その他、特に必要があると認められる理由のあるもの。

2 工事完了公告前の建築承認の基準

ア 建築工事の範囲を限定しない場合

工事完了公告前の建築承認をするにあたり、建築基準法の接道要件等が満足するように公共施設の工事完了公告がなされ、開発許可を受けた区域及びその周辺の地域に被害が生じるおそれがない、工事施工に際して安全性が確保できる、開発行為の完了に支障がない及び完了公告前に建築物等を使用するおそれがない等、次の要件を全て満足する場合に限り、承認される。

- 1 建築承認を受けようとする建築物は、建築確認を受けていること。
- 2 開発許可を受けた区域及びその周辺の地域に開発行為に伴う被害が生じないよう造成工事の工程に合わせて次の適切な防災措置が講じられていること。
 - (1) 工事の工程に合わせて開発区域外に泥水及び土砂等が流出しないように仮設の水路、沈砂地等が適切に設置されるなど、防災措置を講じられることが確実であること。
 - (2) 法面保護工、崖や斜面地の崩壊を防止する措置等が適切に講じられていること。
 - (3) 仮設防災資材の準備や重機のオペレーター等の出動など、警戒警報発令時の警戒態勢の構築。
- 3 工事施工に際して安全性確保の妨げとなるおそれがないこと。
 - (1) 関係機関及び関係施工業者との連絡体制が構築されていること。
 - (2) シート、仮囲い等仮設工事が適切に施工されていること。
- 4 開発行為の完了に支障がないこと。
 - (1) 原則として土地の所有権又は借地権を取得すること。
 - (2) 建築工事着手後に関係権利者等とのトラブルが発生し、工事が中止になることがないこと。
- 5 完了公告前に建築物を使用するおそれがないこと。
- 6 上記以外に支障が生じるおそれがないこと。

イ 建築工事の範囲を限定する場合

上記のアの建築承認の基準の要件を全て満足できない場合は、必要最小限の工事に限定して、承認される。ただし、上記のアの建築承認の基準「1」については満足すること。

第20章 許可申請等手数料

1 開発許可等の手数料

(地方自治法第227条)
 普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体の事務で特定の者のためにするものにつき、手数料を徴収することができる。

(地方自治法第228条第1項)
 分担金、使用料、加入金及び手数料に関する事項については、条例でこれを定めなければならない。
 (以下 略)

(使用料及び手数料徴収条例第2条第2項)
 県は、地方自治法第227条の規定により、特定の者のためにする事務につき、別表第2から別表第4までに定める手数料を徴収する。(別表第2 略)

開発許可に係る手数料は、地方自治法に基づき、許可事務を行う地方公共団体が定めることとなっている。よって、政令市、中核市、特例市及び事務処理市は、それぞれ手数料条例を別に定めている。

兵庫県における開発許可等の手数料は次のとおりである。

(平成21年4月1日改定)

No	内容等	開発区域の面積等	手数料額
1	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	0.1ha 未満 0.1ha 以上 0.3ha未満 0.3ha 以上 0.6ha未満 0.6ha 以上 1.0ha未満 1.0ha 以上 3.0ha未満 3.0ha 以上 6.0ha未満 6.0ha 以上 10.0ha未満 10.0ha以上	8,600円 22,000円 43,000円 86,000円 130,000円 170,000円 220,000円 300,000円
	主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	0.1ha 未満 0.1ha 以上 0.3ha未満 0.3ha 以上 0.6ha未満 0.6ha 以上 1.0ha未満 1.0ha 以上 3.0ha未満 3.0ha 以上 6.0ha未満 6.0ha 以上 10.0ha未満 10.0ha以上	13,000円 30,000円 65,000円 120,000円 200,000円 270,000円 340,000円 480,000円
	その他の開発行為	0.1ha 未満 0.1ha 以上 0.3ha未満 0.3ha 以上 0.6ha未満 0.6ha 以上 1.0ha未満 1.0ha 以上 3.0ha未満 3.0ha 以上 6.0ha未満 6.0ha 以上 10.0ha未満 10.0ha以上	86,000円 130,000円 190,000円 260,000円 390,000円 510,000円 660,000円 870,000円
2	(ア) 設計の変更(イ)のみに該当する場合を除く)	開発区域の面積(イ)に規定する変更を伴う場合にあつては、変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあつては、縮小後の開発区域の面積)に応じ上表に規定する額の1/10	
	(イ) 新たな土地区域への編入に係る法30条1項1号から4号までに掲げる事項の変更	新たに編入される面積により、1の面積に応じる額	

	(ウ) その他の変更	10,000円
	※ 変更の内容に応じ、870,000円を限度額として(ア)～(ウ)を組み合わせ、手数料額を決定する。 ただし、設計の変更と不可分のその他の変更が行われる場合は(ア)のみ、可分の場合は(ア)及び(ウ)を合算して手数料額を決定する。	
3	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に係る開発区域内における建築等の場合	(公告に係る開発区域面積) 0.1ha 未満 1,000円 0.1ha 以上 0.3ha未満 2,500円 0.3ha 以上 0.6ha未満 4,900円 0.6ha 以上 1.0ha未満 9,700円 1.0ha 以上 3.0ha未満 14,500円 3.0ha 以上 6.0ha未満 19,400円 6.0ha 以上 10.0ha未満 24,200円 10.0ha以上 33,900円
	住宅以外の建築物で主として自己の業務の用に供するものの建築又は主として自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為に係る開発区域内における建築等の場合	(公告に係る開発区域面積) 0.1ha 未満 1,500円 0.1ha 以上 0.3ha未満 3,400円 0.3ha 以上 0.6ha未満 7,300円 0.6ha 以上 1.0ha未満 13,600円 1.0ha 以上 3.0ha未満 22,300円 3.0ha 以上 6.0ha未満 30,000円 6.0ha 以上 10.0ha未満 37,700円 10.0ha以上 53,200円
	その他の場合	(公告に係る開発区域面積) 0.1ha 未満 9,700円 0.1ha 以上 0.3ha未満 14,500円 0.3ha 以上 0.6ha未満 21,800円 0.6ha 以上 1.0ha未満 29,000円 1.0ha 以上 3.0ha未満 43,500円 3.0ha 以上 6.0ha未満 57,100円 6.0ha 以上 10.0ha未満 73,500円 10.0ha以上 97,600円
4	建築物の敷地、構造及び設備に関する制限の特例 (41条許可)	知事が、建築物の形態等制限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た場合 46,000円
5	開発許可を受けた土地における建築等の制限の特例 (42条許可)	知事が当該開発区域の利便の増進上又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た場合 26,000円
6	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等の行為 (建築許可)	0.1ha 未満 6,900円 0.1ha 以上 0.3ha未満 18,000円 0.3ha 以上 0.6ha未満 39,000円 0.6ha 以上 1.0ha未満 69,000円 1.0ha 以上 97,000円

No	内容等	開発区域の面積等	手数料額	
7	開発許可を受けた地位の承継の承認申請	自己用（居住用）	1,700円	
		自己用 （業務用）	1ha未満	1,700円
			1ha以上	2,700円
		その他	17,000円	
8	開発登録簿の写しの交付（1通）	交付時に土地利用計画図を添付しない場合	400円	
		交付時に土地利用計画図を添付する場合	800円	
9	開発許可等不要証明書の交付（1通）		4,600円	
10	建築許可等諸証明書の交付（1通）		400円	

(1) 申請に係る内容が「自己用」「その他」の両方にまたがる場合は、「その他」の手数料額によること。

(2) 開発許可の変更許可に係る「(ウ) その他」に該当するものは次に掲げるものである。

ただし、設計の変更に伴い次の変更が併せて（不可分で）行われる場合には、「(ア) 設計の変更」に含まれる。

- 1 公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更
- 2 予定建築物等の用途の変更
- 3 工区の変更
- 4 資金計画の変更
- 5 工事施行者の変更
- 6 確定測量による変更
- 7 設計者の変更（開発区域が1ha以上のもの）

(3) 既存建築物の増築で、敷地増を伴う場合、法第43条の建築許可の手数料額の算定の際の敷地については、増加後の敷地全てが対象となる。

2 都市計画法に関する手数料の免除

都市計画法に関する手数料の免除に係る要綱

(目的)

第1 この要綱は、使用料及び手数料徴収条例別表第4 48の部に定める都市計画法に関する手数料について、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は特定工作物が災害を受けたことにより、建築物の建築等をしようとする場合における、同条例第3条に基づく免除の取扱いを規定することにより、事務の適正かつ合理的な運用を図ることを目的とする。

(手数料の免除)

第2 知事は、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は特定工作物が災害を受けたことにより、建築物の建築、改築若しくは用途変更若しくは特定工作物の新設をしようとする場合、又は開発行為をしようとする場合においては、別表1に定める手数料を全額免除することができる。

(申請)

第3 手数料の免除を受けようとする者は、開発行為許可等申請書を提出する際に、別記様式の申請書に地方公共団体の発行する罹災証明書を添えて知事に提出しなければならない。

附 則

この要綱は平成12年4月1日から施行する。

別表1

- (1) 開発行為許可申請手数料
- (2) 開発行為変更許可申請手数料
- (3) 完了公告前建築等承認申請手数料
- (4) 市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料
- (5) 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料
- (6) 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料
- (7) 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料
- (8) 開発登録簿の写しの交付手数料
- (9) 開発許可等不要証明手数料
- (10) 建築許可等諸証明手数料

(22) 提案基準22（既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局）

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）」施行以前に建築された診療所又は病院（以下「診療所等」という。）に近隣接する調剤薬局を建築する場合で、次の要件に該当するもの。

(1) 建築物の目的

建築物は、調剤を目的とする薬局で、次のいずれもが確実であるもの。

- ア 薬事法（昭和35年法律第145号）第4条第1項の規定に基づく薬局の開設の許可
- イ 健康保険法（大正11年法律第70号）第65条の規定に基づく保険薬局の指定

(2) 建築予定地の位置

建築予定地は、市街化調整区域に存する既存の診療所等に近隣接するものであること。

(3) 建築予定地の規模及び接道条件

次の基準に該当すること。

- ア 敷地規模は、予定建築物及びそれに附置する駐車場の適正な規模及び配置を考慮した規模であること。
- イ 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が原則6m以上であること。

(4) 店舗の規模、構造、景観及び付帯施設に関する条件

店舗は、次の基準に該当すること。

- ア 延べ床面積の合計は概ね50㎡以下とすること。
- イ 平屋建てを原則とする。
- ウ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できるよう、福祉のまちづくり条例の基準に準拠した施設整備に努めること。
- エ 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- オ 生け垣、植樹帯等の緑地を配し、周辺環境との調和を図ること。

ア 適用趣旨

当該基準については、法第34条第1号後段（日常生活に必要な物品の販売店等）で許可できる調剤薬局には適用しない。

イ 既存の診療所等について

既存の診療所等については、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）」施行（平成19年11月30日）以前に、都市計画法第29条の適用除外施設として建築された建築物であること。（法第34条第1号該当施設として建築された診療所等を除く。）

ウ 薬事法に基づく開設許可並びに健康保険法に基づく保険薬局の指定が確実なものについて
下記書類により確認する。

- ・ 登記事項証明書（申請者が法人であるとき）
- ・ 資格を称する書面（薬局の管理者の薬剤師免許証及び保険薬剤師登録票の写し）
- ・ 申請者以外の者が薬局の管理者である場合は、その雇用契約書の写し
- ・ 平面図（調剤室6.6㎡以上、調剤室及び販売所兼待合所の合計19.8㎡以上）

エ 必要駐車台数について

原則5台以上とする。ただし、病院に近隣接するものについては利用者数から算定した台数以上を確保する。

オ 前面道路幅員について

敷地が接する道路幅員については原則6m以上とするが、既存道路が6mに満たない場合は、敷地内に空地を設けることにより幅員6mの前面道路と同等の機能を確保し、かつ道路管理者が周辺の交通事情を勘案して通行上支障がないと認める場合は、6mの幅員の道路に接する敷地として取り扱う。

カ 延べ床面積

概ね50㎡以下とは、60㎡以下までとする。

キ 添付図書

- 1 理由書
- 2 位置図
- 3 土地利用計画図（縮尺1/100～1/200）
- 4 平面図（縮尺1/50～1/100）
- 5 2面以上の立面図（縮尺1/50～1/100）
- 6 当該業務を行い得ることが称される図書（薬剤師免許等）
- 7 病院に近隣接する調剤薬局については、駐車場台数の算定根拠を示す図書
- 8 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書