

兵庫県行政書士会東播支部研修会

# 開発許可の 関係法令について



とき：2011.10.20（木）

ところ：滝野文化会館研修室

兵庫県行政書士会東播支部会員

三村良三

兵庫県行政書士会ICT推進室委員

総務省電子政府推進員



## もくじ

1	個人が住宅や倉庫を建築する場合	.....	2
2	産業・店舗が立地する場合	.....	3
3	農地法	.....	4
4	農業振興地域の整備に関する法律	.....	6
5	森林法(林地開発)	.....	8
6	兵庫県調整池指導要領及び技術基準	.....	9
7	宅地造成等規制法	.....	10
8	建築基準法	.....	11
9	景観の形成等に関する条例	.....	12
10	工場立地法に基づく届出	.....	13
11	工業立地の適正化条例に基づく届出	.....	14
12	緑豊かな地域環境の形成に関する条例	.....	15
13	環境の保全と創造に関する条例	.....	16
14	産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例	.....	17
15	土壌汚染対策法	.....	18
16	道路法	.....	19
17	河川法	.....	20
18	市町の条例・要綱	.....	21
19	その他	.....	23



## 個人が住宅や倉庫を建築する場合

- 都市計画法 :
  - 開発許可 ( § 29 ) 建築許可 ( § 42、 § 43 ) 開発許可等不要証明 ( 規 § 60 )
- 宅地造成等規制法      ■ 地すべり等防止法
- 市町開発指導要綱 ( 条例 )
- 建築基準法 : 接道 ( § 43 ) 確認申請 ( § 6 )
- 農業振興地域の整備に関する法律 ( 農振法 )      ■ 農地法
- 官民有地境界協定、付け替え、払い下げ
- 道路法      ■ 河川法      ■ 里道・水路 ( 公有水面 ) 占用許可
- 上下水道



## 産業・店舗が立地する場合

- 大規模開発及び取引事前指導要綱      ■ 国土利用計画法
- 都市計画法      ■ 緑豊かな地域環境の育成に関する条例
- 良好な地域環境を確保するための地域社会建設指導要綱      ■ 農振法      ■ 農地法
- 森林法      ■ 砂防法      ■ 道路法      ■ 河川法      ■ ため池保全条例
- 地すべり等防止法      ■ 宅地造成等規制法      ■ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
- 自然公園法      ■ 兵庫県立自然公園条例      ■ 文化財保護法      ■ 文化財保護条例
- 産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例 ( 特定事業・有価物等の保管等 )
- 建築基準法      ■ 景観の形成等に関する条例      ■ 屋外広告物条例      ■ 上下水道法
- 工場立地法      ■ 工場立地の適正化に関する条例
- 環境の保全と創造に関する条例 ( 悪臭関係 ) ( 騒音関係 ) ( 振動関係 ) ( 水質関係 ) ( 緑化関係 ) ( 地球温暖化防止関係 ) ( ばい煙・粉じん・有害物質関係 )
- 大気汚染防止法      ■ 悪臭防止法      ■ 騒音規制法      ■ 振動規制法
- 環境影響評価に関する条例      ■ ダイオキシン類対策特別措置法
- 水質汚濁防止法      ■ 瀬戸内海環境保全特別措置法      ■ 建設リサイクル法
- 廃棄物の処理及び清掃に関する条例 ( 水質関係 )
- 産業廃棄物処理施設の設置に係る紛争の予防と調整に関する条例
- 特定化学物質の環境への排出量の把握及び管理の改善の促進に関する法律
- 産業廃棄物処理法 ( 中間処理、収集運搬、最終処分 )      ■ 土壤汚染防止法
- 消防法 ( 消防水利等 )      ■ 高圧ガス保安法
- 大規模小売店舗立地法      ■ 大規模集客施設条例



# 農地法…農地転用-1

## ■許可を要する転用

1. 権利移動を伴わない（法第4条）
2. 権利移動を伴う（法第5条）

## ■許可不要

1. 市街化区域内農地の転用…農業委員会に届出（法4 I（5））
2. 所有農地を別の所有地の保全、利用増進のための転用  
…農業委員会に届出（則5（1））
3. 200㎡未満・自己の農業用施設のための転用  
…農業委員会に届出（則5（1））
4. 土地収用法等による転用、送電用・通信用などの転用

## ■許可の権限庁

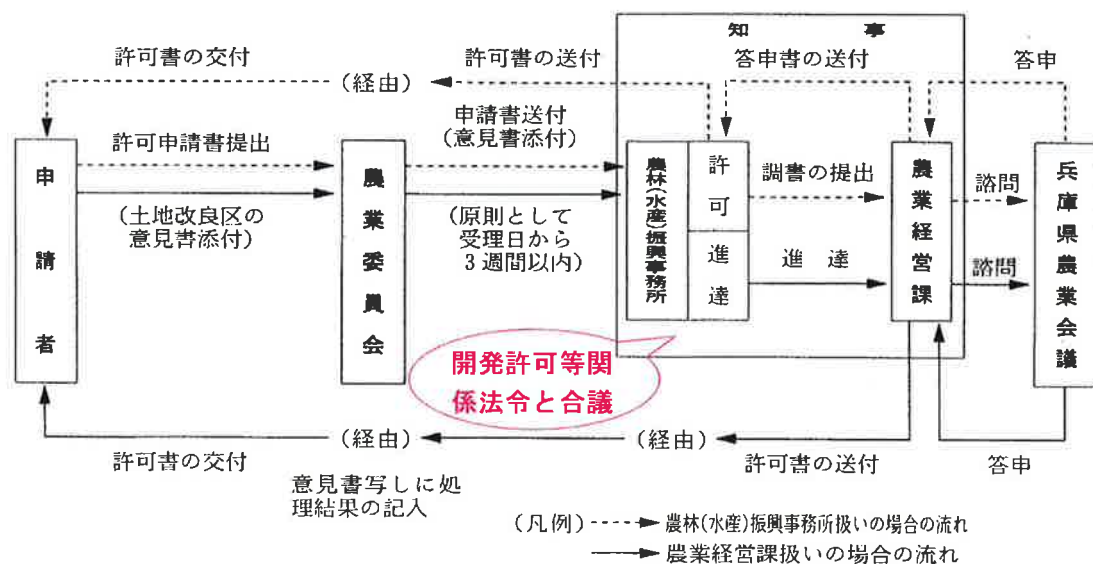
1. 知事 4ha以下の農地（2ha超～4ha以下：大臣に協議）
2. 近畿農政局長 4ha超の農地（地域整備法による場合は知事許可）

SunConsultant Gyoseishoshi Office

4



# 農地法…農地転用-2（許可手続き）



## ☆県における決裁権限☆

- 転用面積 2ha以下：農林(水産)振興事務所  
2ha超：農業経営課(農地調整室)

SunConsultant Gyoseishoshi Office

5



## 農振法(農業振興地域の整備に関する法律)

仕  
組  
み

国：農用地等の確保に関する基本指針

県：農業振興地域整備基本方針

市町：農業振興地域整備計画

■農業振興地域整備計画 ～農用地利用計画～

農振区域＝農用地区域(青地)＋非農用地区域(白地)

農地・採草放牧地・混牧林地・農業用施設用地

農業用倉庫・畜舎・堆肥舎など

用途変更申請＋農地転用許可申請  
農用地区域除外は不要

SunConsultant Gyoseishoshi Office

6



## 農用地区域から除外(農振除外申請)

■農振地域整備計画の全体見直しに伴う変更・・・市町・個別

■農用地利用計画のみの変更

窓口：市町農政担当部局

### 農振除外の要件

1. 農用地等以外の用途に供することが「必要」かつ「相当」で「代替える土地がない」こと。  
【必要】規模の妥当性(一般住宅500㎡以下、農家住宅1000㎡以下)  
【相当】関係法令の許可の見込み。農地法、都市計画法など  
【代替性】農用地区域内しか所有地がなくても農地の集団性を判断
2. 農用地の集団化、農作業の効率化、農業上の効率的総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと。
3. かんがい用排水路、農道などの機能に支障がないこと。
4. 土地改良事業等の工事完了の公告のあった翌年度から8年を経過していること。

SunConsultant Gyoseishoshi Office

7



## 森林法(林地開発)

[http://web.pref.hyogo.jp/af15/af17\\_000000006.html](http://web.pref.hyogo.jp/af15/af17_000000006.html)

### ■許可制度の対象： 窓口：県民局治山課（林業課）

- ・ 地域森林計画の対象となっている民有林 …… 照会：森林林業課
- ・ 「土石又は樹根を掘り出したり、林地を開墾するなど土地の形質（形状及び性質）を変更したりする行為」
- ・ 面積が1 haを超えるもの

ただし、「専ら道路の新設又は改築を目的とする行為」で道路の幅員は3 m以下の場合にかかる面積が1 ha以上であっても許可不要。

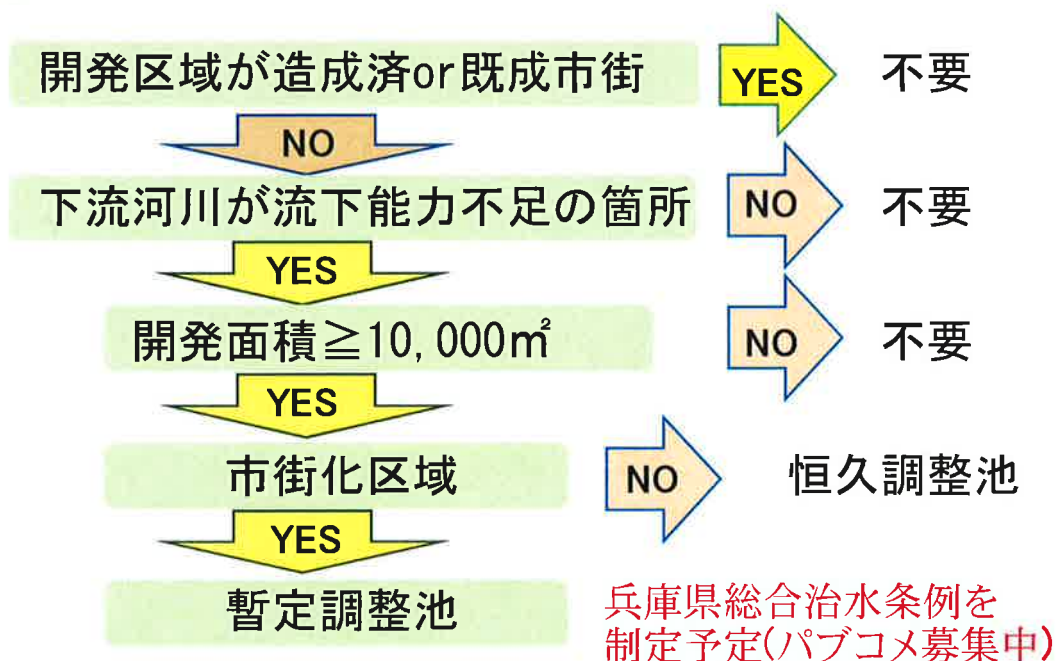
（1 ha以下でも伐採届けは必要…提出先：市町担当課）

### ■開発行為の例： 別荘地の造成、スキー場の造成、ゴルフ場の造成、保養所等宿泊施設の設置、レジャー施設の設置、工場・事業場の設置、住宅団地の造成、残土処分場、土石等の採掘など

※保安林は、伐採、開発行為に関して別の規制が設けられており、本制度の対象からは除かれています。



## 兵庫県調整池指導要領及び技術基準





## 宅地造成等規制法…宅地造成工事規制区域内

[http://web.pref.hyogo.jp/wd24/wd24\\_000000022.html](http://web.pref.hyogo.jp/wd24/wd24_000000022.html)

### ■許可が必要な宅地造成工事

1. 切土部で2mをこえるがけを生ずるもの
2. 盛土部で1mをこえるがけを生ずるもの
3. 切土と盛土を行う場合で、2mをこえるがけを生ずるもの
4. 切土又は盛土をする場合で、その土地の面積が500㎡をこえるもの  
※がけ：地表面が水平面に対し30°をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のもの

### ■届出が必要な行為

1. 宅地造成工事規制区域の指定の際、その区域において行われている宅地造成工事（指定の日から21日以内）
2. 高さが2mをこえる擁壁又は排水施設の全部又は一部の除却工事（着工する日の14日前まで）
3. 宅地以外の土地を宅地に転用したとき（転用した日から14日以内）



## 建築基準法 ～都市計画法との連携～

- 建築基準法では都市計画区域内外を問わず建築される建築物を対象（ただし、例外がある。）
- 都市計画区域内では用途地域が定められている区域がある。
- 建ぺい率・容積率・斜線制限
- 接道義務：建築基準法第43条の規定により、建築物の敷地が道路に原則2m以上接しなければならない。  
都市計画区域外では接道義務は無い。
- 建築物の確認申請
- 工作物の確認申請
  1. 煙突
  2. RC柱・鉄柱・木柱など
  3. 広告塔など
  4. 高架水槽・サイロなど
  5. 擁壁



## 景観条例(景観の形成等に関する条例)

[http://web.pref.hyogo.jp/wd23/wd23\\_000000023.html](http://web.pref.hyogo.jp/wd23/wd23_000000023.html)

- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| 1. 景観の形成地区        | 2. 風景の形成地域    |
| 3. 星空景観の形成地域      | 4. 景観形成重要建築物等 |
| 5. 大規模建築物等        | 6. 景観影響評価     |
| 7. 参画と協働による景観の形成等 |               |
| 8. 公共施設景観指針       | が定められている      |

■ 建築確認申請が必要なものはその前に届出、大規模建築物等については届出前に協議。特定建築物等については景観影響評価が必要。

■ 協議では、景観シミュレーション、景観アセスメントが求められ、知事が必要と認めたものについて審議会環境影響評価部に諮ります。

■ 特定建築物等については、環境影響評価が必要。

■ 提出窓口：当該行為地の市町

SunConsultant Gyoseishoshi Office

12



## 工場立地法に基づく届出

1. 届出の対象となるもの … 提出先：県民局商工労政課

■ 業種：製造業(物品の加工修理業を含む)、電気供給業(水力・地熱発電所を除く)ガス供給業、または熱供給業に係わる工場または事業場。

■ 規模：次のいずれかに該当するもの

・敷地面積 … 9000㎡以上

・建築面積(水平投影面積) … 3000㎡以上

2. 届出が必要となる場合

(1) 対象工場の新設を行う場合→【新設届】

(2) 特定工場の増設、スクラップアンドビルド等の変更を行う場合→【変更届】

(3) 製品の変更を行う場合→【変更届】

3. 工場等の建設にあたっての基準(工場立地法準則)

・生産施設面積率 敷地面積の30%-65%以下(業種による)

・緑地面積率 敷地面積に対して20%以上の緑地面積

・環境施設面積率 敷地面積に対して25%以上の環境施設面積

(環境施設面積：緑地、グラウンド、企業博物館、雨水浸透施設、太陽光発電施設等)

※既存工場(昭和49年6月28日前に立地)については緩和措置があります。

SunConsultant Gyoseishoshi Office

13



# 工業立地の適正化条例に基づく届出

- **届出の対象となるもの** 提出先: 工場所在地市町  
敷地面積が1,000平方メートル以上の工場等（製造業、電気・ガス・熱供給  
業工場、事業所）を新設するもの、または増設するもの。

※参考: 工場立地法に基づく届出

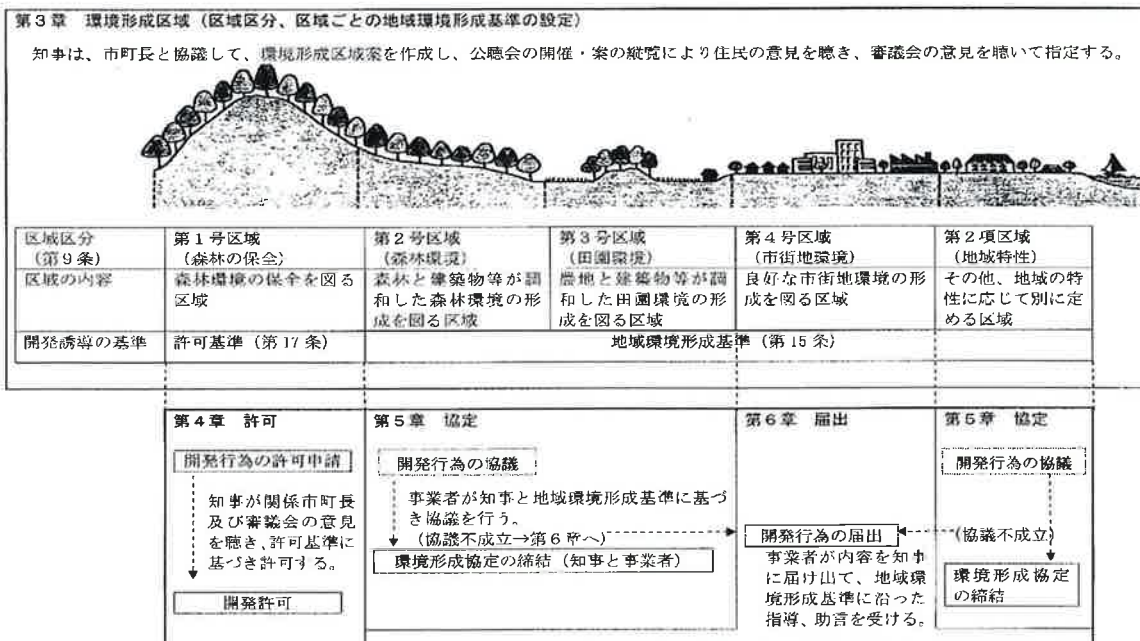
- **届出が必要となる場合**
  1. 対象工場の新設を行う場合 → 【新設届】
  2. 各種変更を行う場合 → 【変更届】
    - ・ 工場の増設、スクラップアンドビルド等を行う場合
    - ・ 増減する場合・・・（借地を含む）  
敷地面積、建築面積の20%以上の増減がある場合
    - ・ 工場の設置場所を変更する場合
    - ・ その他条例の目的からみて特に重要な変更がある場合
  3. 氏名等の変更または地位の承継を行う場合
    - ・ 本社名が変更になる場合 → 【氏名等変更届】  
（工場名・代表者の変更に伴って提出する必要はない）
    - ・ 工場の譲受、合併等により特定工場の継承があった場合 → 【承継届】
- **届出の時期** ・ 実施制限期間の短縮・提出について  
工事着工の90日 → 30日前までに短縮可能 → 【実施期間の短縮申請】



# 緑条例(緑豊かな地域環境の形成に関する条例)

[http://web.pref.hyogo.jp/wd23/wd23\\_000000001.html](http://web.pref.hyogo.jp/wd23/wd23_000000001.html)

目的: 線引き都市計画区域以外の地域において、緑豊かな地域環境の形成を図る。







## 環境の保全と創造に関する条例

- **条例の対象となるもの**… 届出先：市町緑化担当  
敷地面積が1,000平方メートル以上の工場等（製造業、電気・ガス・熱供給業の工場、事業所）を新設、敷地の増加するもの。
- **緑化基準**
  - (1) 新設 敷地面積の20%以上又は空地面積の50%以上を緑化
  - (2) 既設 空地面積の20%以上を緑化
- **届出について**
  - (1) 届出の対象 敷地面積が5,000㎡以上、9,000㎡未満の場合  
(敷地面積が5,000㎡未満の工場等については届出不要)
  - (2) 届出内容 緑化計画
  - (3) 届出時期 建築基準法第6条第1項に規定する建築確認申請前

9000㎡以上は  
工場立地法

SunConsultant Gyoseishoshi Office



## 産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例

<http://www.kankyo.pref.hyogo.lg.jp/JPN/apr/topics/sanpaibousijyourei/1215haikibutujyurei.htm>

産業廃棄物の保管及び特定物(有価物)の保管については、届出が必要であり、土砂埋立て等についてはあらかじめ許可を受けることが必要です。また、解体工事から発生する建設資材廃棄物の処分業者への引渡し完了したときに報告が必要となります。いずれも、一定規模以上のものが規制・報告対象で、行為、規模要件等は下表のとおりです。

規制・報告対象物	産業廃棄物	特定物(有価物)			特定事業許可申請 土 砂	建設資材廃棄物
		使用済自動車	使用済タイヤ	使用済特定家庭用機器		
規制・報告対象行為	保 管				埋立て等	廃棄物の引渡し
事業者の義務	届 出				許 可	報 告
対象規模要件	100㎡以上	100㎡以上又は下欄の数量以上			1,000㎡以上	床面積80㎡以上の建物又は請負金額500万円以上の工作物の解体
		20台	100本	100台		

注1：特定物とは、使用済自動車、使用済みの自動車用タイヤ、使用済特定家庭用機器（冷蔵庫、洗濯機、テレビ、エアコン）で廃棄物に該当しないものをいいます。

注2：土砂埋立て等の許可の対象規模要件は、平成19年12月15日に「3,000㎡以上」から「1,000㎡以上」に改正されました。

注3：建設資材廃棄物の引渡し完了報告は、平成19年12月15日以後に解体工事請負契約を締結した工事から新たに報告が義務づけられました。

上記の表の要件に該当する場合は、条例の規定に基づく届出、許可又は報告が必要となります。

SunConsultant Gyoseishoshi Office



## 土壌汚染対策法(平成22.4.1より改正法施行)

<http://www.env.go.jp/water/dojo/law/kaisei2009.html>

### ■土地形質変更の届出(3,000㎡以上)

1. 土壌の敷地外への搬出を伴う場合
2. 土地の形質の変更に伴い敷地外への土壌の流出が生ずる場合
3. 土地の形質の変更を行う部分の深さが50cm以上である場合

### ■届出を要しない場合

1. 上記に該当しない場合
2. 次の行為で土壌の敷地外への搬出を伴わないもの
  - ・農業を営むために通常行われる行為
  - ・林業のための作業路網の整備
3. 鉱山や附属施設の敷地、または鉱業権の消滅後5年以内の鉱山の敷地で行われる形質の変更
4. 非常災害のために必要な応急措置として行う行為



## 道路法 ～進入路・法面埋立～

### ■道路法24条工事施行承認申請(§24)

道路管理者以外の者が、道路に関する工事を行う場合には、道路管理者の承認を受ける必要がある。

- ・道路から民地への乗り入れ工事
- ・ガードレールの撤去工事
- ・排水路の取付け工事
- ・法面埋立工事
- ・現道への取付け工事

### ■道路占用許可申請(§32) ■法定外公共物占用許可申請

道路上や上空、地下に一定の施設を設置し、継続して道路を使用することを「道路の占用」という。

また、里道・水路に電柱や排水管、工事用足場などを設置したり、通路(床版設置)を設置したりする場合

- ※例: ・電気・電話・ガス・上下水道などの管路を道路の地下に埋設  
・道路の上空の看板、家屋・店舗の日除け等



## 河川法

[http://web.pref.hyogo.jp/eh04/eh04\\_2\\_000000001.html](http://web.pref.hyogo.jp/eh04/eh04_2_000000001.html)

<http://www.kkr.mlit.go.jp/river/shinsei/sinsei.html>

- 流水の占用（§ 23）
- 河川の占用（§ 24）
- 土石等の採取（§ 25）
- 河川敷地内の工作物の新築・除去（§ 26）
- 河川敷地内における掘削・盛土など（§ 27）
- 河川保全区域に指定されて土地において、  
土地の掘削、工作物の新築・改築など（§ 55）  
＜堤防がある場合＞河川区域から20mの範囲  
＜堤防がない場合＞河川区域から40mの範囲

※河川保全区域が指定されている河川（加東土木事務所管内）

- ・草谷川 ・万勝寺川 ・万願寺川 ・東条川
- ・千鳥川 ・杉原川 ・加古川（国管轄）

SunConsultant Gyoseishoshi Office

20



## 市町の条例・要綱－1（北播）

- 西脇市：西脇市開発指導要綱  
<http://www.city.nishiwaki.hyogo.jp/icity/browser?ActionCode=genlist&GenreID=1196228130893>
- 加西市：加西市開発調整条例  
<http://www.city.kasai.hyogo.jp/03sigo/03toti/12kaih.htm>
- 小野市：小野市開発事業に係る調整及び地域のまちづくりの推進に関する条例（宅地開発等の事前協議）  
<http://www.city.ono.hyogo.jp/p/1/8/30/2/>
- 加東市：加東市良好な環境の保全に関する条例  
[http://www.city.kato.lg.jp/reiki/reiki\\_honbun/r315RG00000418.htm](http://www.city.kato.lg.jp/reiki/reiki_honbun/r315RG00000418.htm)
- 多可町：多可町開発指導要綱  
[http://www.takacho.jp/life\\_stage/kensetu/kouhoukiji/kaihatusidouyoukou.html](http://www.takacho.jp/life_stage/kensetu/kouhoukiji/kaihatusidouyoukou.html)

SunConsultant Gyoseishoshi Office



## 市町の条例・要綱－2（東播磨）

- 三木市：三木市開発指導要綱・建築行為等指導要綱  
[http://www2.city.miki.lg.jp/miki.nsf/image/42D451F4D7CCBA7649256C5C00281259/\\$FILE/%E4%B8%89%E6%9C%A8%E5%B8%82%E9%96%8B%E7%99%BA%E6%8C%87%E5%B0%8E%E8%A6%81%E7%B6%B1.pdf](http://www2.city.miki.lg.jp/miki.nsf/image/42D451F4D7CCBA7649256C5C00281259/$FILE/%E4%B8%89%E6%9C%A8%E5%B8%82%E9%96%8B%E7%99%BA%E6%8C%87%E5%B0%8E%E8%A6%81%E7%B6%B1.pdf)
- 明石市：明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例  
[http://www.city.akashi.hyogo.jp/tosei/ken\\_cyousei\\_ka/g6\\_kenchiku/index.html](http://www.city.akashi.hyogo.jp/tosei/ken_cyousei_ka/g6_kenchiku/index.html)
- 加古川市：加古川市開発事業の調整等に関する条例  
<http://www.city.kakogawa.lg.jp/19,24787,179,925.html>
- 高砂市：高砂市開発指導要綱  
<http://www.city.takasago.hyogo.jp/index.cfm/8,5469,81,505.html>
- 稲美町：稲美町開発指導要綱  
<http://www.town.hyogo-inami.lg.jp/reiki/act/frame/frame110000424.htm>
- 播磨町：播磨町開発指導要綱  
[http://www.town.harima.lg.jp/business/business\\_toshikeikaku/business\\_toshikeikaku\\_shidou.html](http://www.town.harima.lg.jp/business/business_toshikeikaku/business_toshikeikaku_shidou.html)

SunConsultant Gyoseishoshi Office



## その他

- 大規模開発及び取引事前指導要綱（ゴルフ場以外は10ha以上）
- 国土利用計画法（土地取引の届出）  
[http://web.pref.hyogo.jp/wd22/wd22\\_000000011.html](http://web.pref.hyogo.jp/wd22/wd22_000000011.html)
- 消防法（消防水利など） ■道路位置指定（建築基準法）
- 文化財保護法 ■墓地、埋葬等に関する法律
- 屋外広告物条例  
[http://web.pref.hyogo.jp/wd23/wd23\\_000000020.html#h02](http://web.pref.hyogo.jp/wd23/wd23_000000020.html#h02)
- ため池保全条例
- 砂防法 ■地すべり等防止法
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律  
[http://web.pref.hyogo.jp/wd17/wd17\\_000000011.html](http://web.pref.hyogo.jp/wd17/wd17_000000011.html)
- 自然公園法 ■兵庫県立自然公園条例
- 大規模小売店舗立地法 ■大規模集客施設条例
- 地質調査 ■地元・関係者の同意 ■手数料

SunConsultant Gyoseishoshi Office



# 申請書ダウンロード

http://www.hyogokai.or.jp/

近畿2府4県・市町の  
申請書コーナーに  
アクセスできます



兵庫県行政書士会  
gyoseishoshi lawyer's association of Hyogo

会員ログイン

検索  背景色を変更  黒  通常

ここをクリックして下さい

## 相談したい...

- ・お近くの行政書士をさがす
- ・会員一覧
- ・市民相談センター
- ・各支部無料相談会

## 行政書士について

- ・行政書士の仕事
- ・行政書士の使命
- ・よくある質問
- ・行政書士登録

## 行政書士会の活動

- ・お知らせ
- ・支部紹介
- ・紛議調停について

## お役立ち情報

- ・トピックス
- ・コラム
- ・申請書ダウンロード
- ・11か所のリンク
- ・関連リンク



お知らせ  RSS

- 2011.10.05 「コラム」を更新しました。
- 2011.10.04 会報「行政ひょうご」最新号を掲載しました。
- 2011.09.28 法の日各支部無料相談会のご案内
- 2011.09.05 台風12号被災者の皆様へ、謹んでお見舞い申し上げます。

市民相談センター  
次の無料相談日は、  
平成23年11月8日  
・詳細はこちら



アニメ「行政書士の仕事」  
国際業務 編

子ども110番

おまかせください  
知的資産経営!

行政書士  
試験案内

新公益法人制度Q&A  
申請は平成25年  
11月30日まで

カルテ作成から  
報酬管理まで



ご 清 聴  
ありがとうございます。

お疲れ様でした。



End