

都市計画法に基づく

# 開発許可制度に関する運用基準

平成29年5月1日

沖縄県土木建築部建築指導課

# 目 次

## 〈 事 務 手 続 編 〉

### I 開発許可制度の概要

第1節 開発許可制度の趣旨	・・・ 1
第2節 主な用語の定義	・・・ 1
第3節 制度のあらまし	・・・ 9
1. 開発許可	・・・ 9
2. 建築等許可	・・・ 9
3. 開発許可等申請手続きの可否の判定について	・・・ 10
第4節 沖縄県の市町村及び都市計画区域等	・・・ 15
第5節 開発許可の手続きの流れ	・・・ 16

### II 開発行為の許可

第1節 許可を要する開発行為	・・・ 19
第2節 許可を要しない開発行為	・・・ 20
第3節 開発許可の特例	・・・ 28
第4節 開発許可と建築確認	・・・ 31

### III 開発許可の基準

第1節 技術基準	・・・ 32
第2節 技術基準の特例	・・・ 33
第3節 市街化調整区域の許可基準	・・・ 35

### IV 開発行為許可申請手続

第1節 許可申請までの手続	・・・ 62
1. 開発基本計画審査	・・・ 62
(開発基本計画審査申請図書作成要領)	・・・ 63
2. 公共施設管理者等の同意及び協議	・・・ 64
3. 権利者の同意	・・・ 65
4. 他法令等との調整等	・・・ 65
第2節 開発許可申請	・・・ 66

1. 申請書の提出	・・・66
2. 手数料	・・・67
3. 申請書	・・・67
4. 開発許可申請図書の作成について	・・・68
(開発許可申請書類一覧表)	・・・70
(開発許可申請図書作成要領)	・・・71
5. 設計者の資格	・・・81
第3節 許可及び不許可	・・・81
1. 許可及び不許可の処分	・・・81
2. 不服申立て	・・・81

## V 開発許可後の手続

第1節 開発工事の着手から工事完了までの手続	・・・82
1. 工事着手届	・・・82
2. 開発行為変更許可	・・・82
(開発変更許可申請書類一覧表)	・・・84
3. 変更届出	・・・85
4. 工事完了公告前の建築制限等	・・・85
5. 開発行為の廃止	・・・86
6. 地位の承継	・・・86
7. 工事完了の検査	・・・88
第2節 公共施設の管理・帰属	・・・88
1. 公共施設の管理	・・・88
2. 公共施設の用に供する土地の帰属	・・・89
第3節 開発登録簿	・・・90
1. 開発登録簿の目的	・・・90
2. 登録の内容	・・・91
3. 開発登録簿の閲覧	・・・91
第4節 建築物の形態制限	・・・91
1. 制限の内容	・・・92
2. 特例許可	・・・92
3. 許可申請手続	・・・92
第5節 予定建築物等以外の建築等の許可	・・・92

1. 例外許可基準	・・・ 93
2. 許可申請手続	・・・ 93
その他届出等作成要領	・・・ 94
開発行為の許可申請に関する諸手続および審査経路図	・・・ 104
その他の申請に関する諸手続及び審査経路図	・・・ 108

## VI 市街化調整区域内の建築許可等

第1節 規制の目的及び内容	・・・ 109
第2節 許可不要の建築行為等	・・・ 109
1. 法第29条第1項ただし書きに準ずる建築行為	・・・ 109
2. 既存建築物の増築、改築、用途の変更及び所有者の変更	・・・ 110
第3節 建築許可基準	・・・ 110
1. 技術基準	・・・ 110
2. 立地基準	・・・ 111
3. 建築許可の特例	・・・ 111
(法第43条に基づく新築等許可申請に関する審査経路表)	・・・ 112

### 〈 法 令 編 〉

・都市計画法（抄）	・・・ 113
・都市計画法施行令（抄）	・・・ 126
・都市計画法施行規則（抄）	・・・ 138
・都市計画法施行細則	・・・ 148
・都市計画法に基づく開発行為及び新築等の許可の基準に関する条例	・・・ 154
・都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準	・・・ 158
・沖縄県開発審査会付議基準	・・・ 171
・沖縄県開発審査会会長専決基準	・・・ 173
・沖縄県開発審査会提案基準（都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項3号ホの取扱いについて）	・・・ 174

### 〈 様 式 編 〉

○都市計画法施行規則に定められた様式（別記様式第二～第九）

別記様式第二	開発許可申請書	185
別記様式第二の二	開発許可申請書	186
別記様式第三	資金計画書	187
別記様式第四	工事完了届出書	189
別記様式第五	公共施設工事完了届出書	190
別記様式第八	開発行為に関する工事の廃止の届出書	191
別記様式第九	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許可申請書	192

#### ○都市計画法施行細則に定められた様式（様式第4号～第23号）

第4号様式	設計説明書	193
第5号様式	従前の公共施設一覧表	194
第6号様式	新設する公共施設一覧表	195
第7号様式	付替に係る公共施設一覧表	196
第8号様式	工事概要書	197
第9号様式	申請者の資力及び信用に関する申告書	198
第10号様式	工事施行者の能力に関する申告書	199
第11号様式	開発行為施行の同意書	200
第12号様式	設計者の資格に関する申告書	201
第13号様式	既存の権利者であることの届出書	202
第14号様式	開発行為変更許可申請書	203
第15号様式	開発行為変更届出書	204
第16号様式	工事着手届出書	205
第17号様式	許可標識	206
第18号様式	開発工事完了公告前の建築等承認申請書	207
第19号様式	建築物特例許可申請書	208
第20号様式	建築物概要書	209
第21号様式	予定建築物以外の建築等許可申請書	210
第22号様式	地位承継届出書	211
第23号様式	開発許可に基づく地位承継承認申請書	212

#### ○その他様式

地位の承継の同意書	213
証明願	214
無資産申告書	216
自己の住宅を所有していない旨の申告書	217

基本計画審査申請書	・ ・ ・	218
開発許可申請権利関係一覧表	・ ・ ・	219
協議様式 1	・ ・ ・ ・ 開発行為協議申出書	・ ・ ・ 220
協議様式 2	・ ・ ・ ・ 開発行為変更協議申出書	・ ・ ・ 221
協議様式 3	・ ・ ・ ・ 開発行為同意書	・ ・ ・ 222
協議様式 4	・ ・ ・ ・ 開発行為変更同意書	・ ・ ・ 223
協議様式 5	・ ・ ・ ・ 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許 可協議申出書	・ ・ ・ 224
協議様式 6	・ ・ ・ ・ 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協 議同意書	・ ・ ・ 225

### 〈 資 料 編 〉

開発許可の技術基準チェック表	・ ・ ・	226
市街化調整区域の主な開発許可申請に係る添付書類一覧表	・ ・ ・	236
開発行為許可等申請手数料表	・ ・ ・	249

# I 開発許可制度の概要

## 第1節 開発許可制度の趣旨

都市計画法（以下、「法」という。）に基づく開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき「市街化区域」と原則として市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものです。

本県においては、昭和49年8月1日に那覇市及び10市町村を含めた区域（那覇広域都市計画区域）が市街化区域及び市街化調整区域に区分され、開発許可制度が施行されました。更に昭和50年4月都市計画法の一部改正に伴い、県内全域の都市計画区域にも開発許可が実施されることになりました。

また、平成13年5月より、都市計画法の一部改正に伴い、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域においても、一定の市街地を形成すると見込まれる規模の開発行為については許可が必要となりました。

そして、現在、我が国は人口減少・超高齢化社会を迎えるという、大きな時代の転換点にあり、一方、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外化が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行しています。

このため、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保すること及び都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現することが重要であるという認識の下、平成19年11月30日より、都市計画法の一部改正に伴い、市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、今まで開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の用に供する目的で行う開発行為及び国、県等が行う一定の開発行為（宿舍・庁舎等）については開発許可を要することとなりました。

## 第2節 主な用語の定義

### (1) 都市計画区域（法第5条）

市又は町村（人口、就業者数その他が政令で定める要件に該当するもの）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域で都道府県が指定したものをいいます。

## (2) 市街化区域（法第7条第2項）

都市計画区域で既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をいいます。

## (3) 市街化調整区域（法第7条第3項）

都市計画区域内で市街化を抑制すべき区域をいいます。

## (4) 公共施設（法第4条第14項）

道路、公園、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をいいます。

- ・「道路」とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第2条第1号）をいいます。
- ・「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道をいいます。
- ・「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川に限らず、その他の河川（準用河川及び普通河川）も含まれます。

## (5) 開発行為の定義（法第4条第12項）

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う土地の区画形質の変更をいいます。

### ① 「主として建築物の建築又は特定工作物の用に供する目的」とは

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味です。従って、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成、飛行場の滑走路等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は開発行為には該当しません。ただし、このような場合でも、3,000㎡以上の土地の区画形質の変更については、「県土保全条例」に基づく開発行為に該当する可能性があるため、所管課と調整が必要です。（企画部土地対策課）

#### ア 建築物（法第4条第10項、建築基準法第2条第1号）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに付属する門若しくはへい、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設。

#### イ 建築（法第4条第10項、建築基準法第2条第13号）

建築物を新築、増築、改築又は移転すること。



ウ 特定工作物（法第4条第11項、政令第1条）

・第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいいます。

・第二種特定工作物

ゴルフコース、その他規模が1ヘクタール以上の運動・レジャー施設である工作物（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他）及びその規模が1ヘクタール以上の墓園をいいます。

②「土地の区画形質の変更」とは

土地の区画又は形質の変更をいいます。

ア 区画の変更

土地の利用形態としての区画の変更をいいます。建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として新たに公共施設を整備し、かつ一団の土地を分割し宅地分譲を行う場合などがこれに該当し、単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は該当しません。

ただし、法第34条第11号及び12号に基づく区域が指定された後における分合筆については区画の変更とみなします。

イ 形質の変更

土地の形状及び性質の変更をいいます。建築物又は特定工作物の敷地の用に供する目的で、切土、盛土等を行って土地の物理的形状を変更する場合（※1）や開発区域内に道路などの公共施設を整備する場合、建築物の建築に伴い、農地等の宅地以外の土地が宅地に変更される場合等（※2）がこれに該当します。

※1 「形」の変更について

開発行為にあたる切土、盛土等は、ほぼ平坦な地形において、切土、盛土の程度が1,000㎡未満の開発区域の場合は平均で50cm以上、1,000㎡以上の開発区域の場合は平均で30cm以上を目安とします。また、「ほぼ平坦な地形」については、盛土の最大高さが1m以下又は切土の最大高さが2m以下を目安とします。なお、建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築行為又は特定工作物の建設行為とみられるので、開発行為に該当しません。したがって、平均及び最大高さの算出については、建築物の建築行為又は特定工作物の建設行為の範囲については除くものとします。

次の(ア)～(エ)のいずれかに該当する場合、「形」の変更となります。（※ただし、

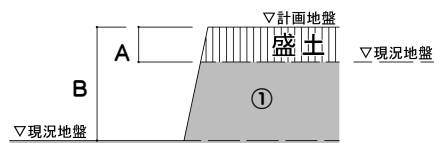
a～cに該当するものを除く。)

(ア) 盛土の最大高さが1 mを超える場合

(イ) 切土の最大高さが2 mを超える場合

(ウ) 切土と盛土の高低差が2 mを超える場合 ●①が造成されていない現地盤の場合は、盛土の最大高さはA

(エ) 切土、盛土の程度が1,000㎡未満の開発行為で平均で50cm以上の場合又は1,000㎡以上の開発行為で平均で30cm以上の場合



<形の変更の適用除外となる行為>

- a 建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
- b 建築基準法第42条第2項の規定により、道路の中心後退のためにおこなわれるもの
- c 既存の擁壁を同位置で造りかえるもの（2 mを超える擁壁は、建築基準法第88条第1項に基づき、別途工作物確認申請が必要となる場合があります。）

※2 「質」の変更について

建築物の建築に伴い、登記簿上の地目が宅地及び雑種地以外の土地を宅地に変更する場合は開発行為とみなされます。ただし、境内地及び学校用地であって、既に建築物の敷地となっていた場合又は同様な状態にあると認められる場合においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として開発行為とみなされません。

(参考) 地目の種類と主な地目の説明

宅地、田、畑、原野、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、境内地、運河用地、水道用地、墓地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、鉄道用地、学校用地、雑種地		
宅地	建物	建物の敷地およびその維持若しくは効用を果たすために必要な土地
田		農耕地で用水を利用して耕作する土地
畑		農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
原野		耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
塩田		海水を引き入れて塩を採取する土地
鉱泉地		鉱泉（温泉を含む。）の湧出口およびその維持に必要な土地
池沼		かんがい用水でない水の貯留地
山林		耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
牧場		家畜を放牧する土地

境内地	境内に属する土地で、「本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所、庫裏、教職舎、宗務庁、教務院、教団事務所その他宗教法人の目的達成のために供される建物および工作物がある一画の土地」(宗教法人法第3条第2号)、および「参道として用いられる土地」(同第3号)
運河用地	「水路用地及び運河に属する道路、橋梁、堤防、護岸、物揚場、繋船場の築設に要する土地」(運河法第12条第1項第1号)、または「運河用通信、信号に要する土地」(同第2号)
水道用地	もっぱら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場、水道線路に要する土地
墓地	人の遺体または遺骨を埋める土地
用悪水路	かんがい用または悪水排泄用の水路
ため池	耕地かんがい用の用水貯溜池
堤	防水のために築造した堤防
井溝	田畝または村落の間にある通水路
保安林	森林法に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地 現況主義によらない。
公衆用道路	一般交通の用に供する道路(道路法による道路であるかどうかを問わない)
公園	公衆の遊楽のために供する土地
鉄道用地	鉄道の駅舎、附属施設および路線の敷地
学校用地	校舎、附属施設の敷地および運動場
雑種地	以上のいずれにも該当しない土地

### ③ 開発行為の一体性の判断基準(開発許可の可否についての判断)

開発許可制度は、良好な市街地の形成を担保するため、開発行為を行おうとするものに一定の都市基盤の確保を求めるものです。

この基準は、こうした開発許可制度の趣旨に反した、いわゆる「開発許可逃れ」を未然に防止し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、基本的な判断基準を定めたものです。

先行する開発行為の完了日(開発行為の完了公告日、建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定の通知日、建築物の完了については建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日)から、3年未満に隣接地において新たに開発行為等が行われる場合で、以下のいずれかに該当する場合は一体開発とみなします。

ア 先行する開発行為と開発事業者が実質的に同一である場合、土地所有者が同一で

ある場合又は工事施工者、土地の利用形態等から勘案して、関連性が認められる場合。

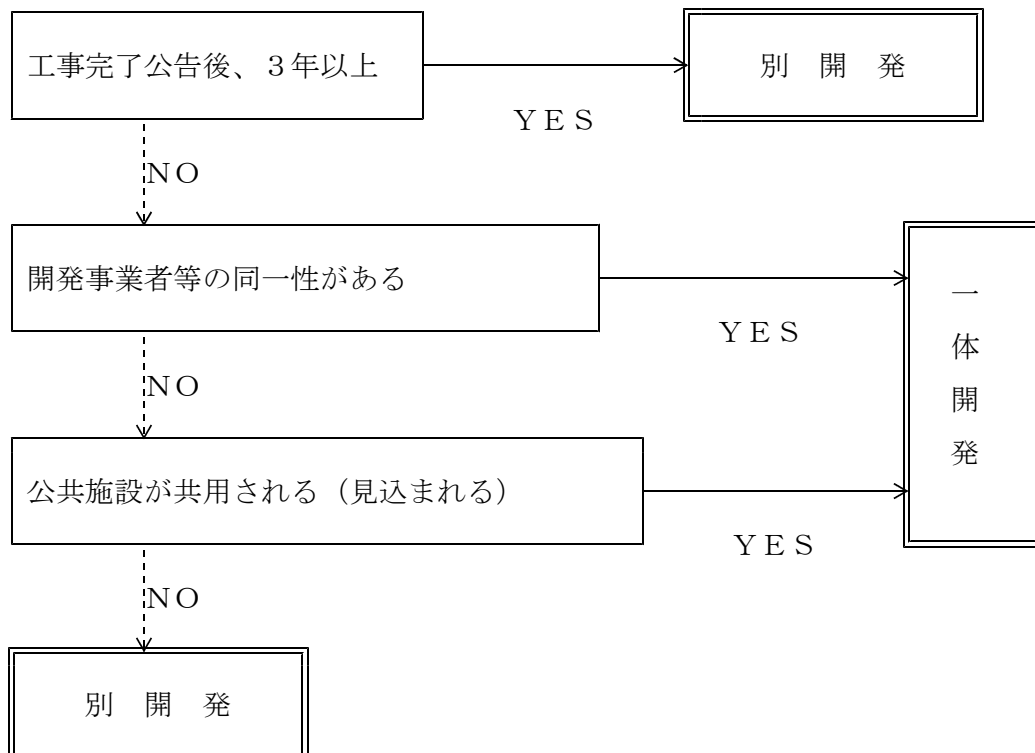
イ 先行する開発行為により整備される道路等の公共施設を共用する場合、又は土地の分筆状況等から共用することが見込まれる場合等、両者間において土地の一体的利用が見込まれる場合。

なお、見込まれる範囲については、当該開発区域の筆の所有関係、区画の状況、標準的規模の敷地面積等を勘案し適用する。

また、隣接する土地が、既存の道路や水路等で隔てられている場合であっても、上記を考慮した上で一体性を判断する。

ウ 全体としては許可を要する規模の一団の土地を複数の者が個々に開発する場合は、各々では許可不要であっても、土地利用の目的、造成工事の期間など客観的にみて一体の開発行為と判断できる場合。

〈 開発行為の一体性の判断フロー 〉



〈一体の開発行為とみなされる部分の面積の算定について〉

(既存建築物がある場合等の除外)

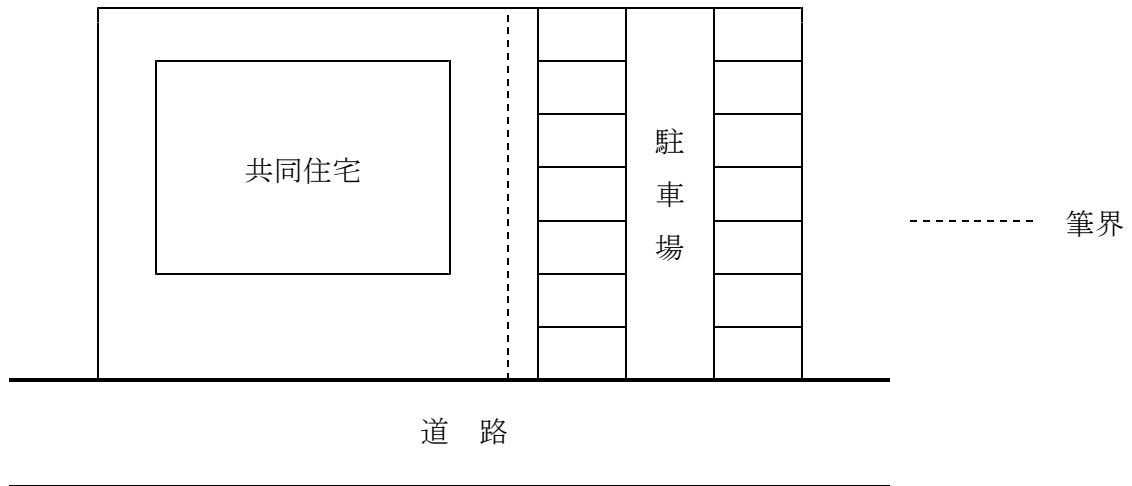
a 既に建築物があり、又は建築確認処分され、宅地化がなされている筆を除外する。

(建築不可能地の除外)

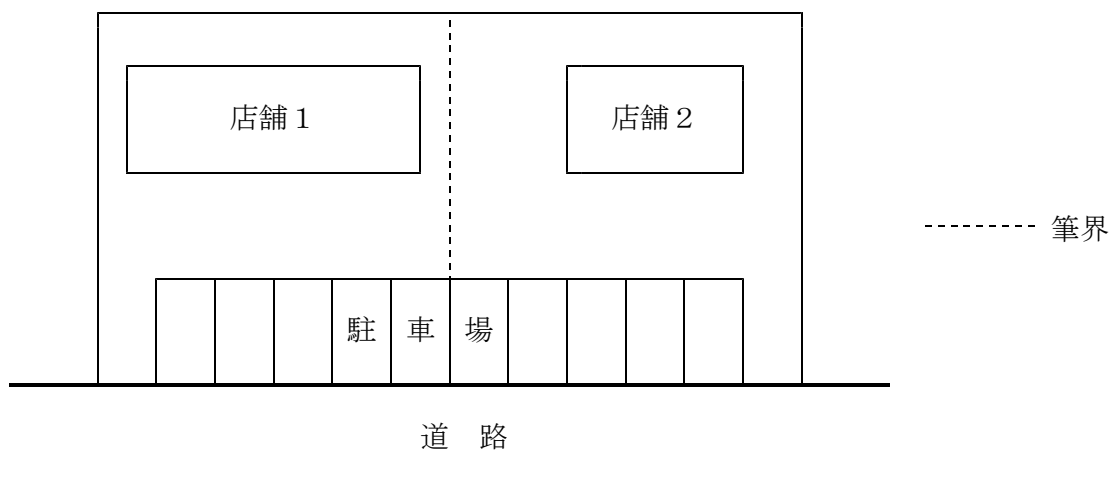
b がけ等、客観的にみて建築が不可能な筆で、開発行為又は工作物等の設置を行わない場合はこれを除外することができる。

※参考例はあくまで一例にすぎず、条件等が異なる場合には、一体開発とみすこと  
があります。このため、疑義がある場合には、沖縄県土木建築部の各土木事務所建築班  
又は建築指導課まで事前にご相談下さい。

【参考例1】開発事業者等の同一性について



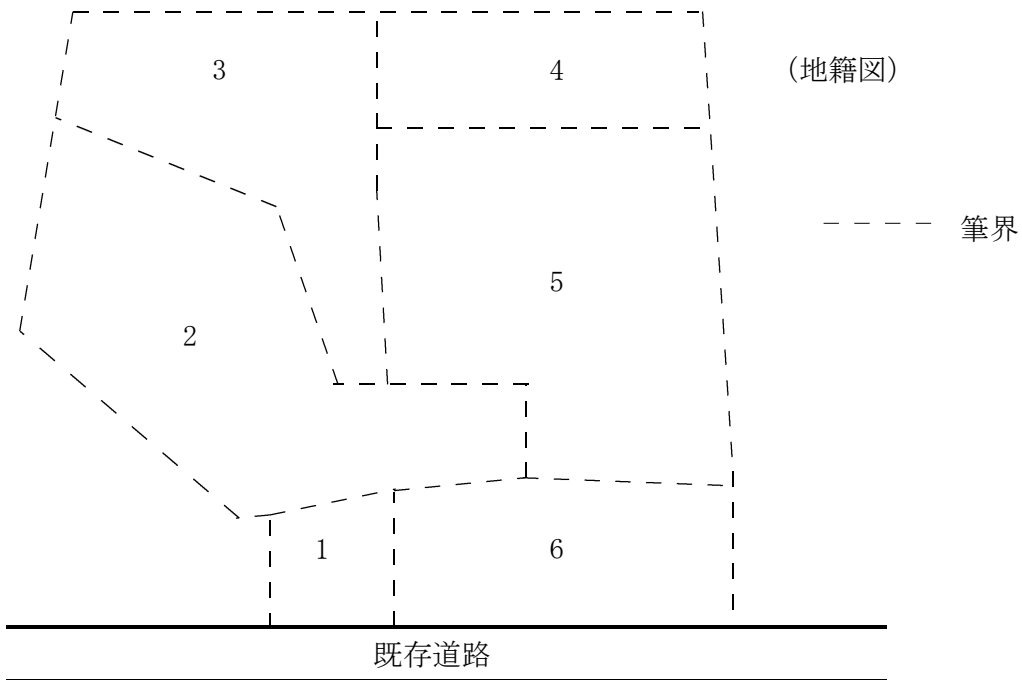
- ・隣地において、駐車場整備がなされ、新築する共同住宅敷地と、自由に行き来が可能で、客観的にみて入居者の利用が予想される場合。→ 一体の開発



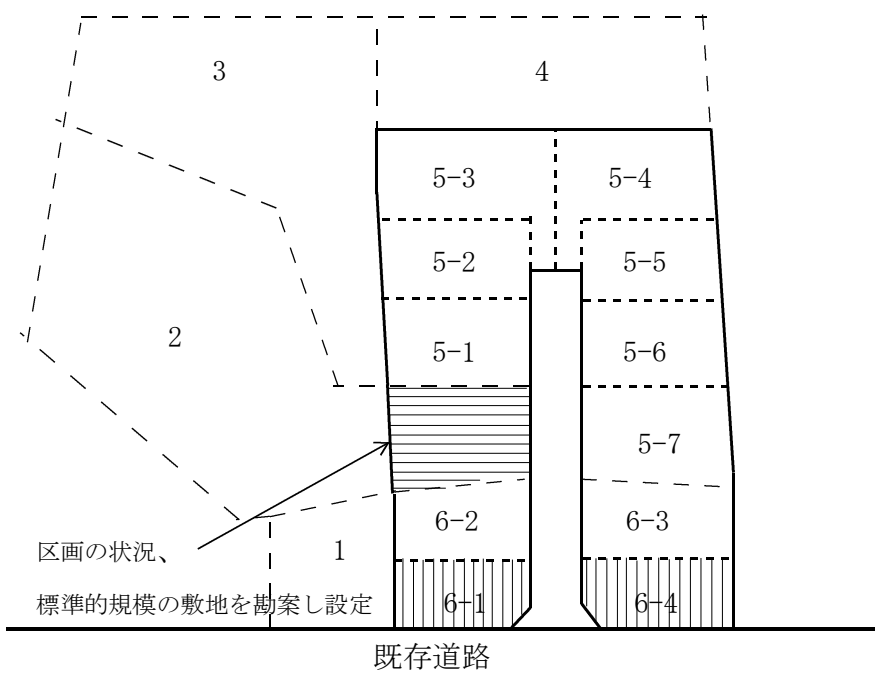
- ・事業者、土地の所有者も別であるが、駐車場を共用する等の土地の一体的利用が行われる。→ 一体の開発

【参考例2】 一体の開発とみなす範囲（宅地開発）

開発前



開発後



- ・ 実線部分を一体の開発区域とみなす。  
ただし、既存道路に接続している6-1、6-4番（縦ハッチ部分）については、一体の開発を行わない場合に開発面積から除外することができる。
- ・ 2番の筆の一部（横ハッチ部分）については、「公共施設の共用が見込まれる範囲」として、開発面積に算入する。

### 第3節 制度のあらまし

#### 1. 開発許可（法第29条）

(1) 区域区分を定めた都市計画区域（線引き都市計画区域）

① 市街化区域

1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、知事の許可が必要です。

② 市街化調整区域

面積に関わらず、開発行為を行う場合は、知事の許可が必要です。

(2) 区域区分を定めていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）及び準都市計画区域

3,000㎡以上の開発行為を行う場合は、知事の許可が必要です。

(3) 都市計画区域及び準都市計画区域外

10,000㎡以上の開発行為を行う場合は、知事の許可が必要です。

#### 2. 建築等許可（法第43条）

市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき区域であるという趣旨から、開発許可を受けた区域以外の土地に開発行為を伴わずに建築行為を行う場合においても知事の許可が必要です。

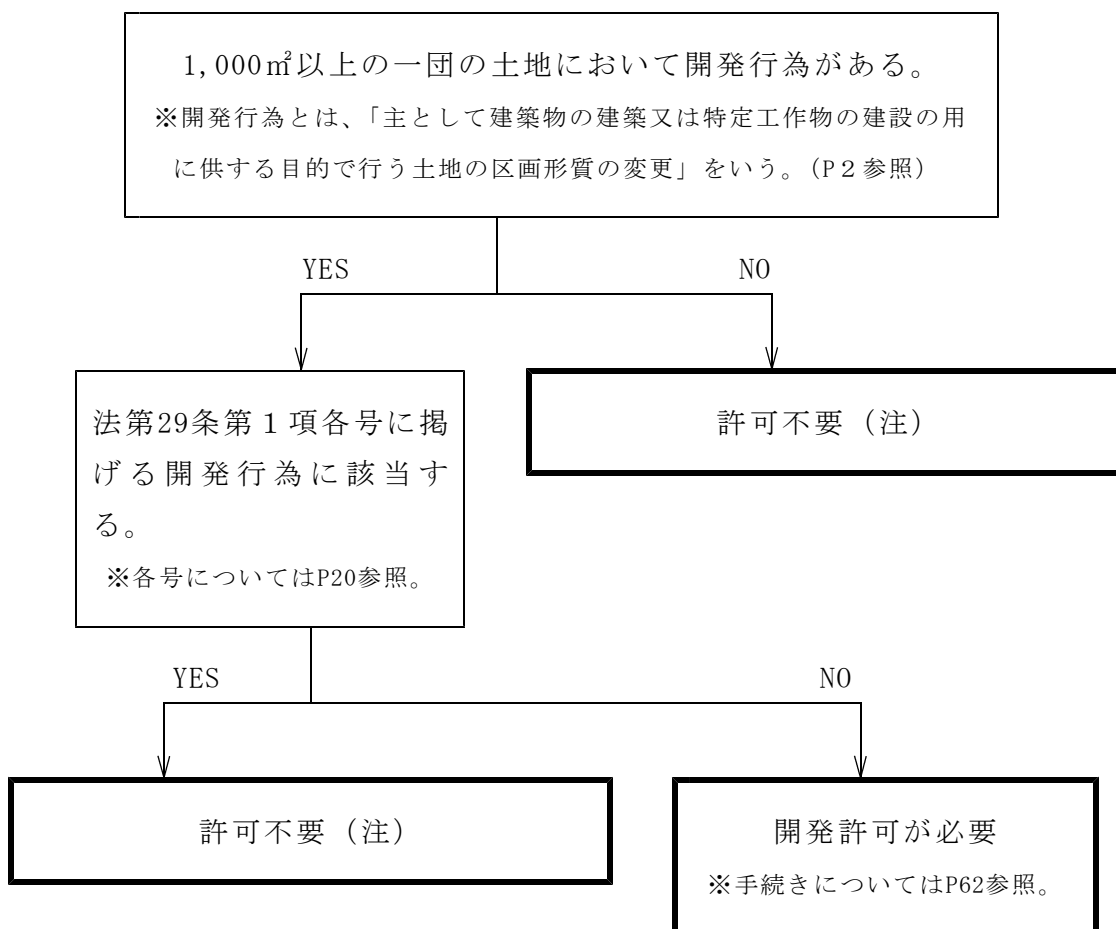
### 3. 開発許可等申請手続きの可否の判定について

都市計画法に基づく開発許可の手続きが必要かどうかの判定については、区域によって異なります。各区域における開発許可等の可否の判定方法を次に示したので参考にしてください。

(注：那覇市内での開発許可手続きは那覇市建築指導課にお問い合わせ下さい)

#### (1) 区域区分を定めた都市計画区域（線引き都市計画区域）

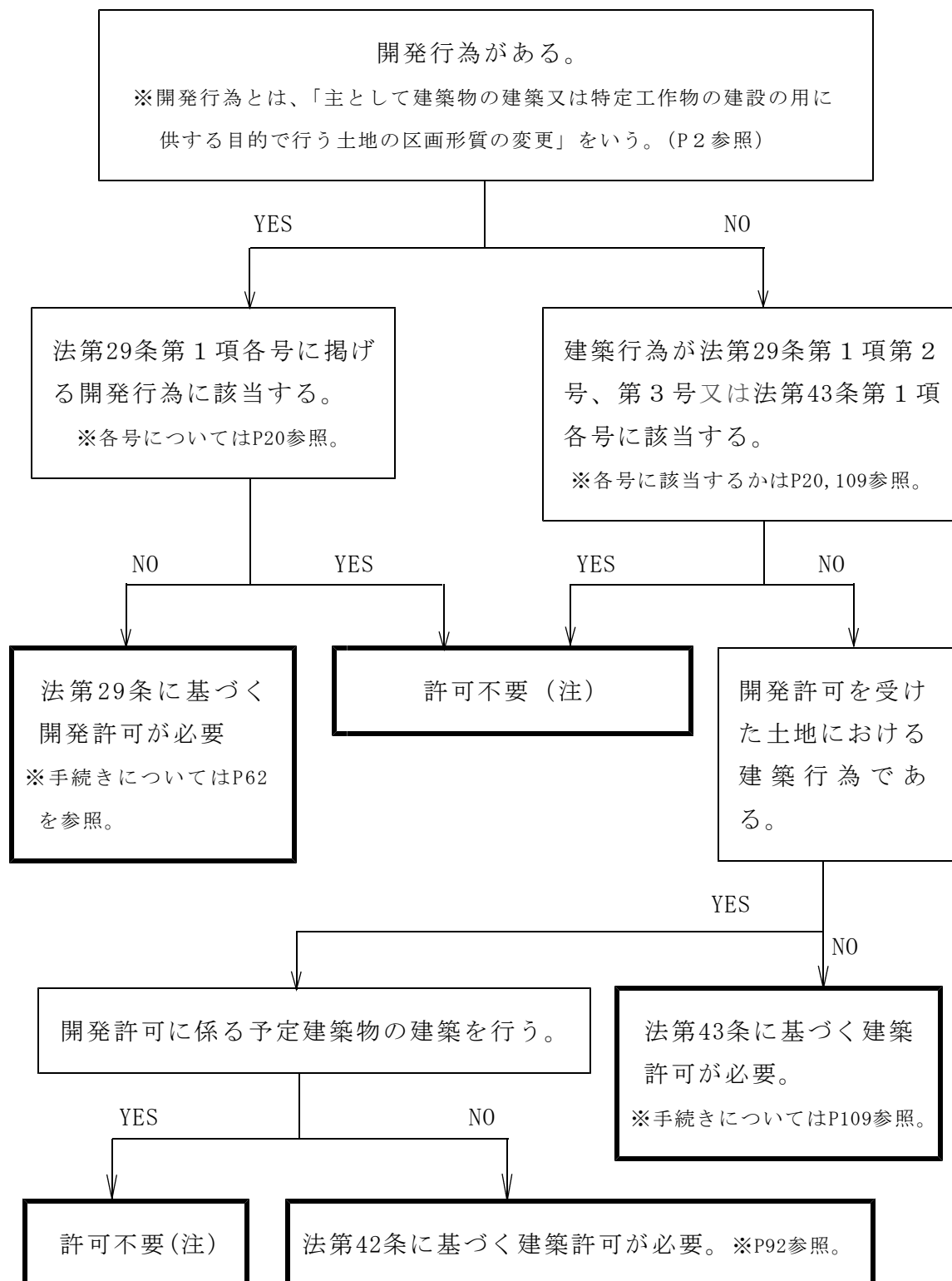
##### ① 市街化区域



(注) 許可不要との判定となった場合でも、3,000㎡以上の一団の土地において区画形質の変更がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要になる場合があります。

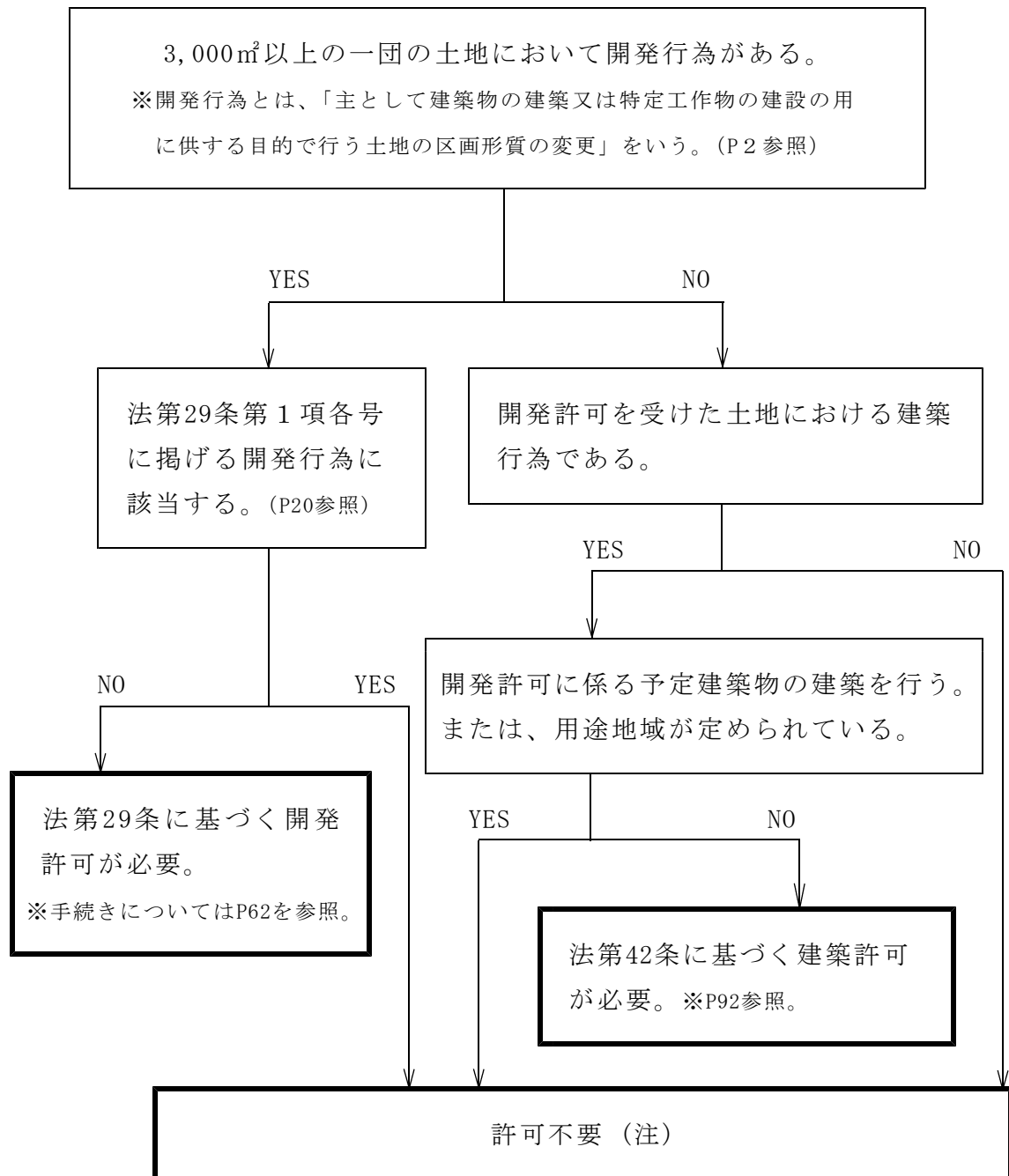


## ② 市 街 化 調 整 区 域



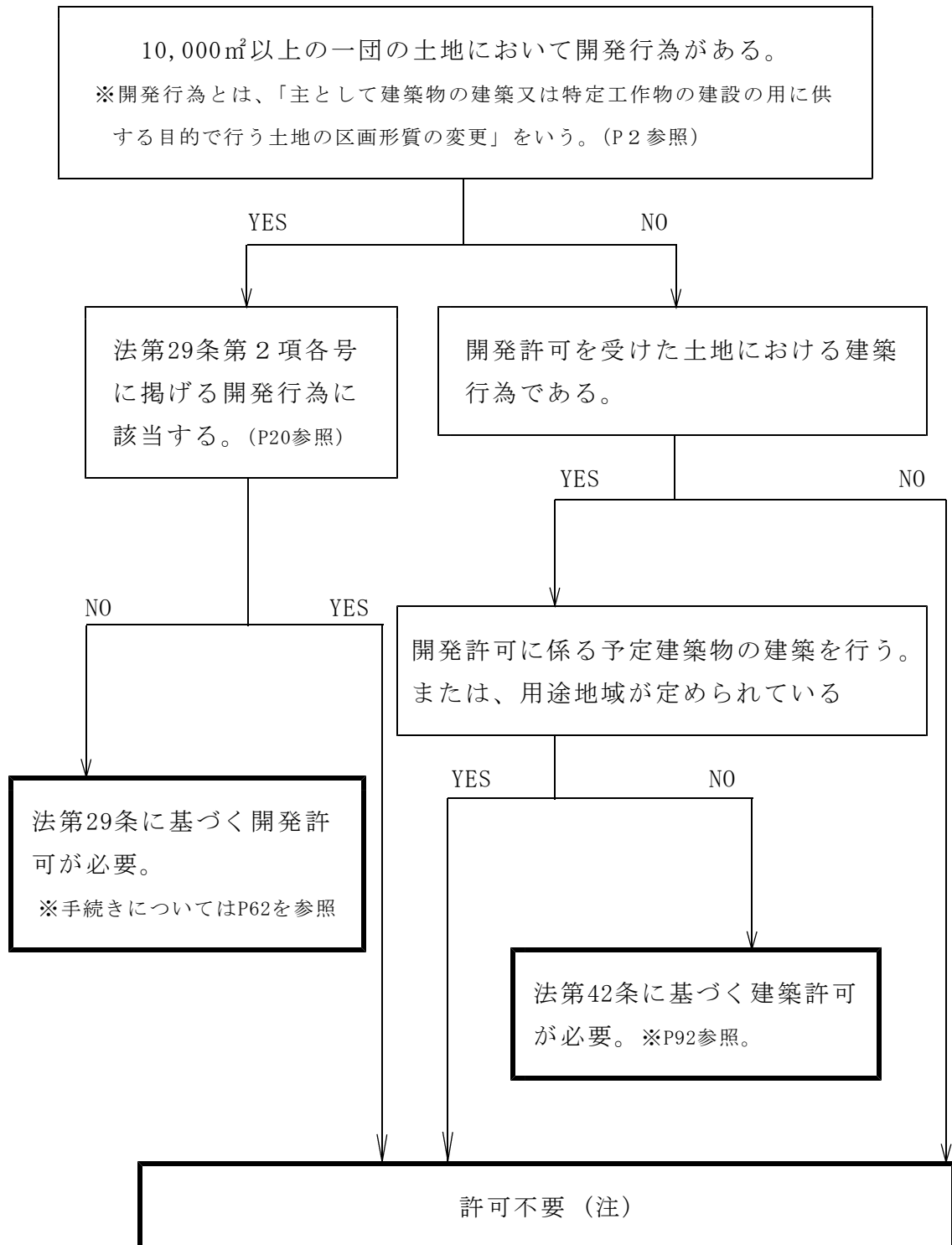
(注) 許可不要との判定となった場合でも、3,000㎡以上の一団の土地において区画形質の変更がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要になる場合があります。

(2) 区域区分を定めていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）及び準都市計画区域



(注) 許可不要との判定となった場合でも、3,000㎡以上の一団の土地において区画形質の変更がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要になる場合があります。

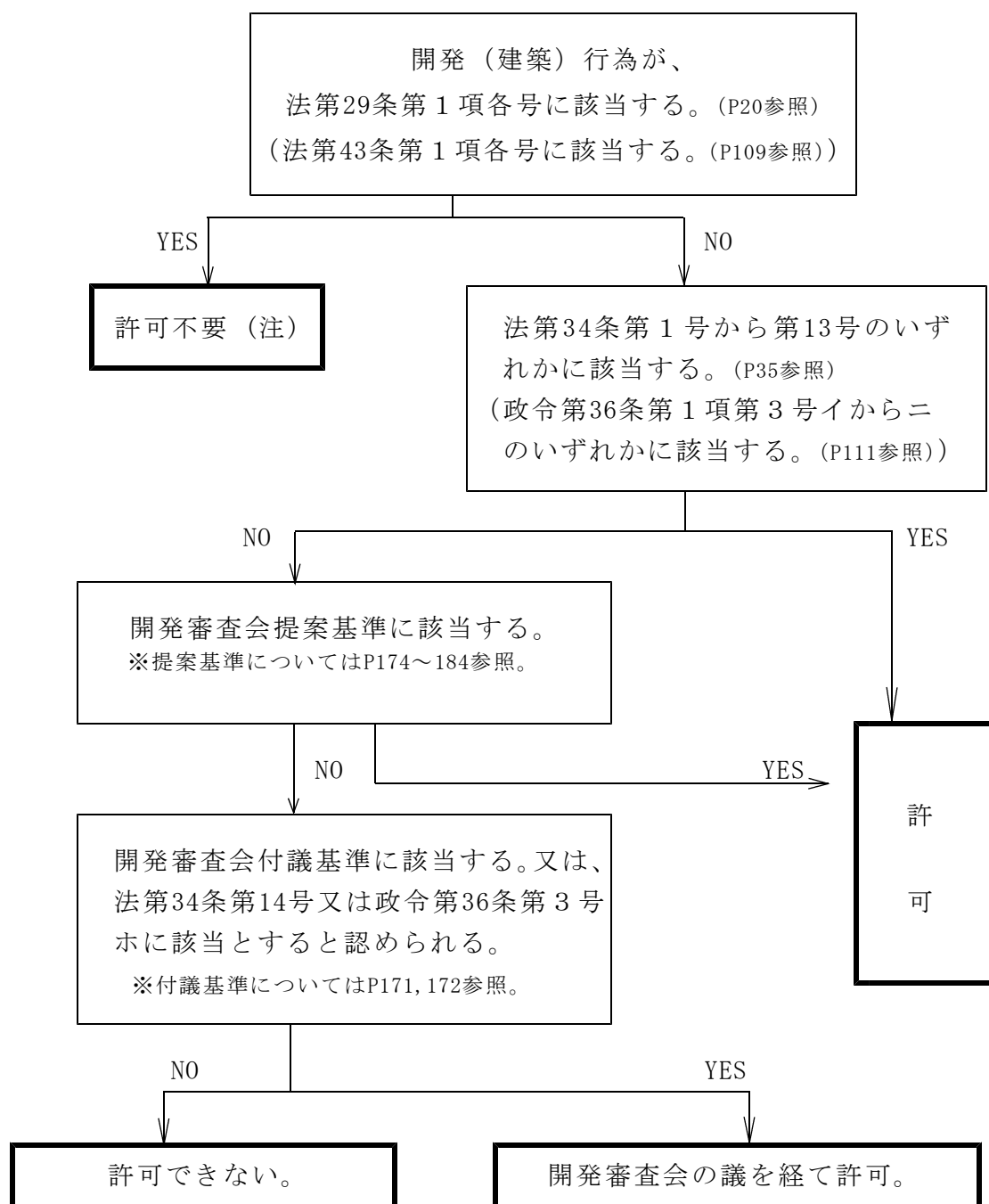
(3) 都市計画区域及び準都市計画区域外



(注)許可不要との判定となった場合でも、3,000㎡以上の一団の土地において区画形質の変更  
がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要になる場合があります。

## 市街化調整区域における開発（建築）許可の判断について

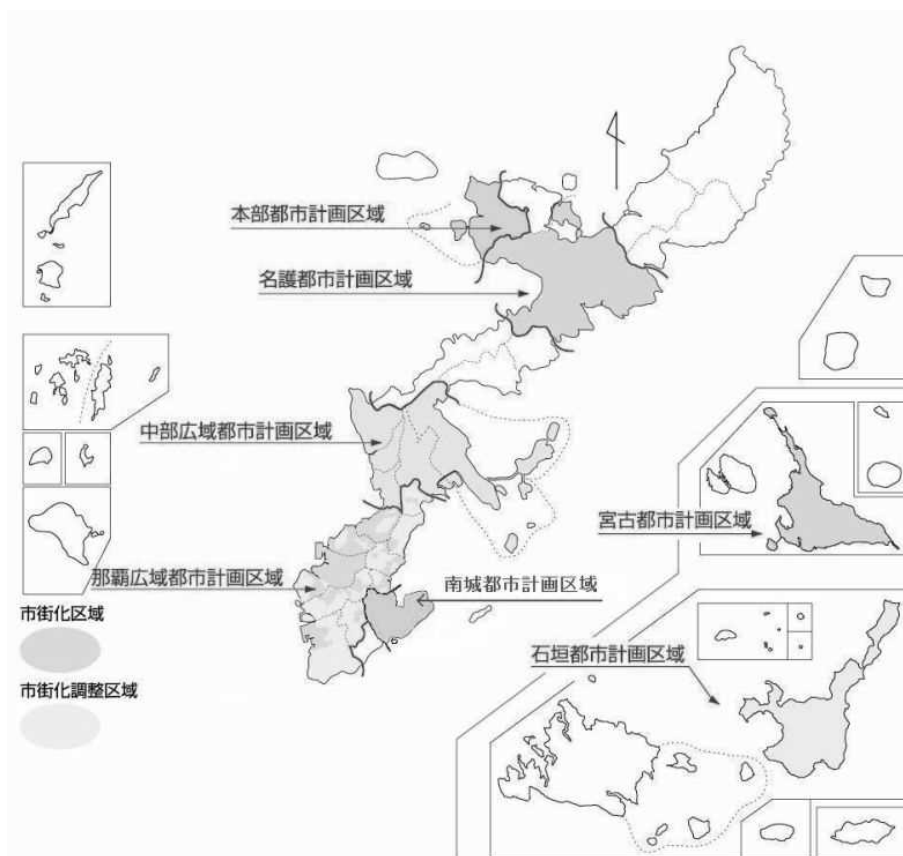
市街化調整区域内においては、市街化を抑制する観点から開発行為及び建築行為が制限されており、開発行為がない場合でも建築行為を行う際には事前に沖縄県知事の許可が必要になります。許可の可能性の有無については下のフローチャートを参考にしてください。なお、フロー図の（ ）内は、建築行為のみの場合です。



(注) 許可不要との判定となった場合でも、3,000㎡以上の一団の土地において区画形質の変更がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要になる場合があります。

## 第4節 沖縄県の市町村及び都市計画区域等

区域区分を定めた都市計画区域 (線引き都市計画区域)	区域区分を定めていない都市計画区域 (非線引き都市計画区域)	都市計画区域外
<b>【那覇広域都市計画区域】</b> 那覇市、浦添市、宜野湾市、糸満市、豊見城市、北中城村、中城村、西原町、与那原町、南風原町、八重瀬町（旧具志頭村を除く）	<b>【中部広域都市計画区域】</b> 沖縄市、うるま市、読谷村、嘉手納町、北谷町 <b>【名護都市計画区域】</b> 名護市 <b>【本部都市計画区域】</b> 本部町 <b>【宮古広域都市計画区域】</b> 宮古島市（旧伊良部町を除く） <b>【石垣都市計画区域】</b> 石垣市 <b>【南城市計画区域】</b> 南城市（久高島及び奥武島を除く）	その他町村



- ※うるま市  
具志川市、与那城町、勝連町、石川市が平成17年4月に合併
- ※南城市  
佐敷町、大里村、玉城村、知念村が平成18年1月に合併
- ※八重瀬町  
東風平町、具志頭村が平成18年1月に合併

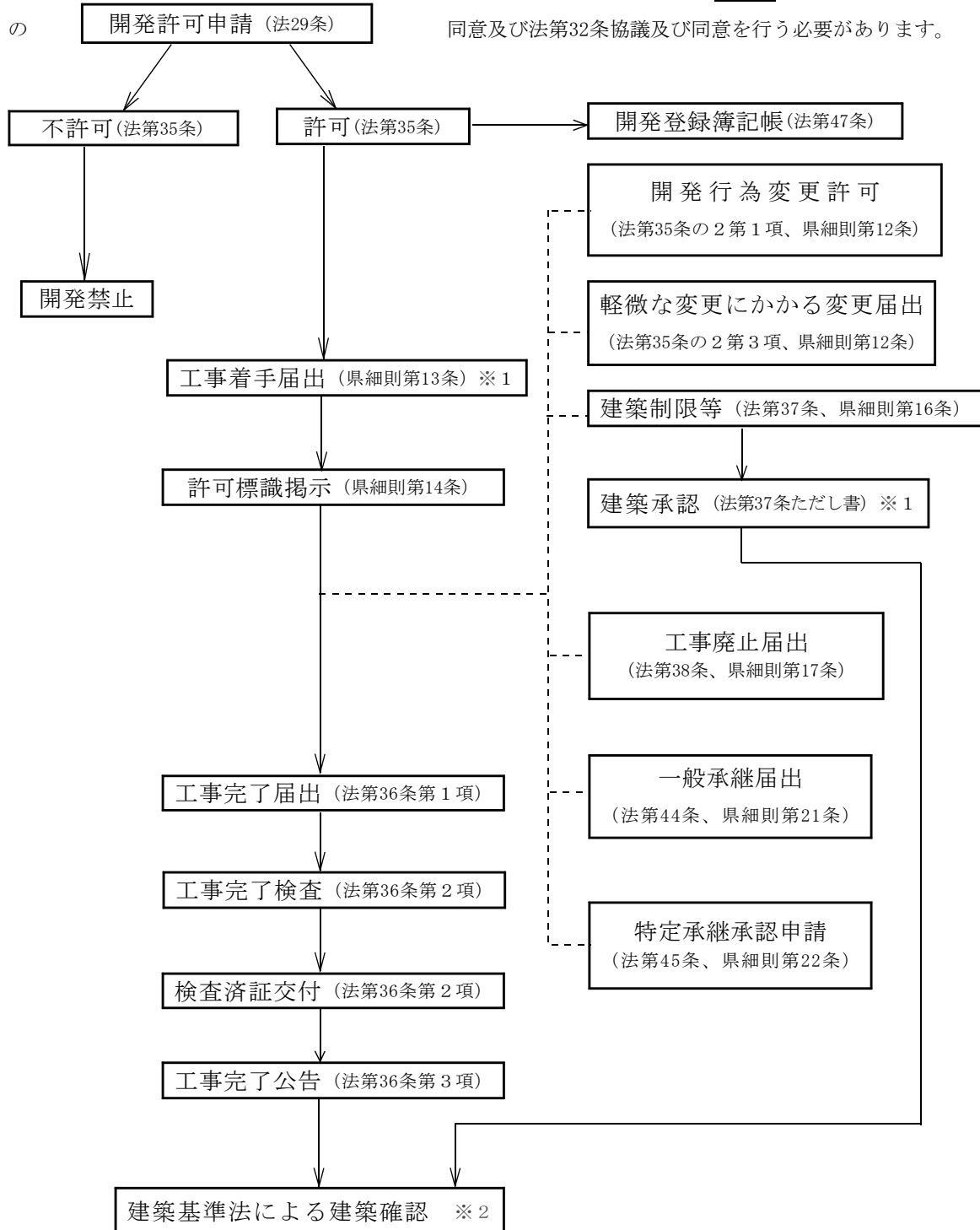
## 第5節 開発許可の手続きの流れ

(※表中の「県細則」とは、「都市計画法施行細則（昭和47年5月15日規則第97号）」のことです。)

### (1) 区域区分を定めた都市計画区域（線引き都市計画区域）

#### ①市街化区域

注：開発許可申請を行う際には、**事前に**他法令等の許認可、関係権利者同意及び法第32条協議及び同意を行う必要があります。

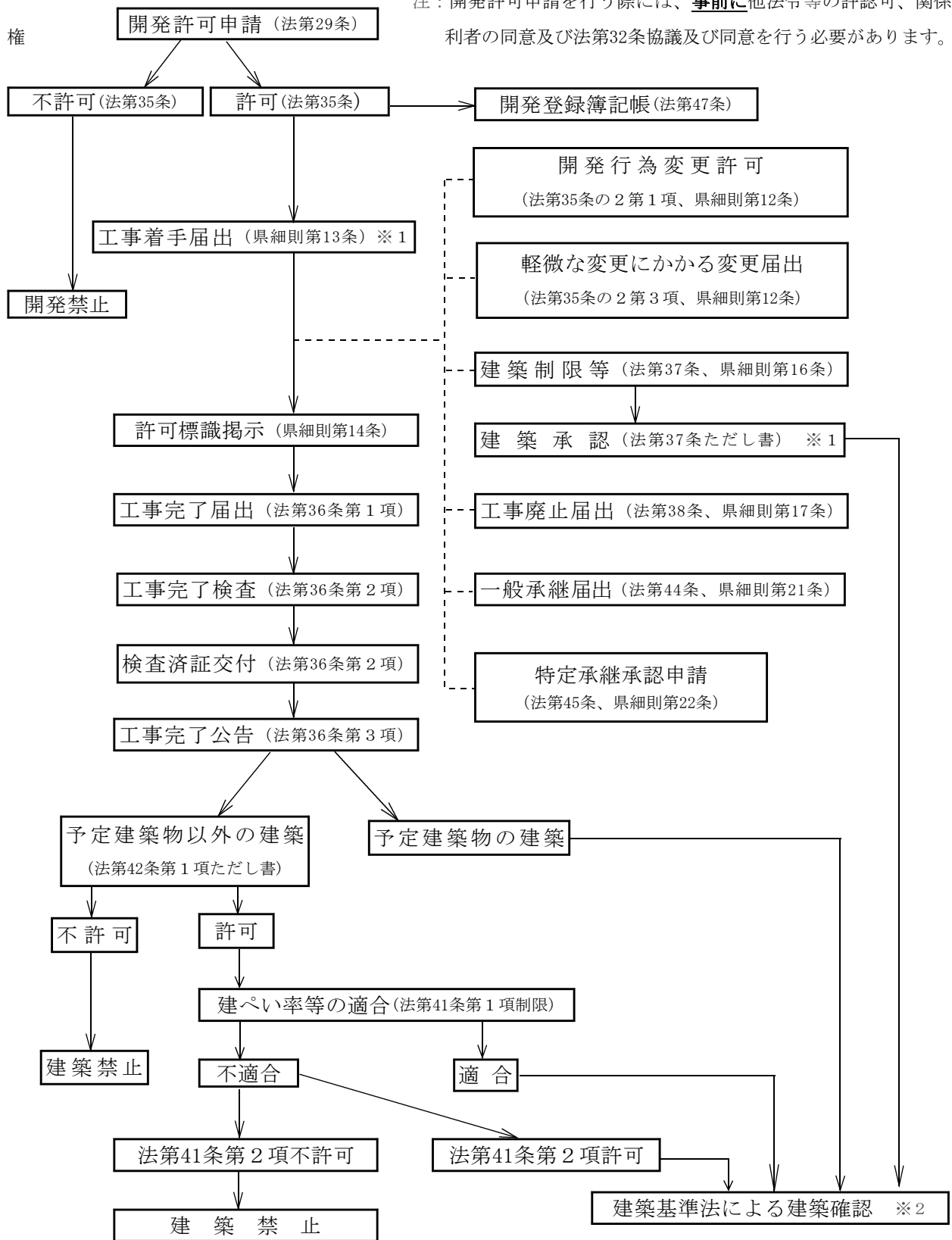


※1：建築確認申請は開発工事着手前に提出することができます。法第37条ただし書については各土木事務所に相談してください。

※2：法第37条ただし書に基づく承認を受けた場合であっても、建築基準法だけでなく開発の工事完了届の提出が必要です。

②市街化調整区域

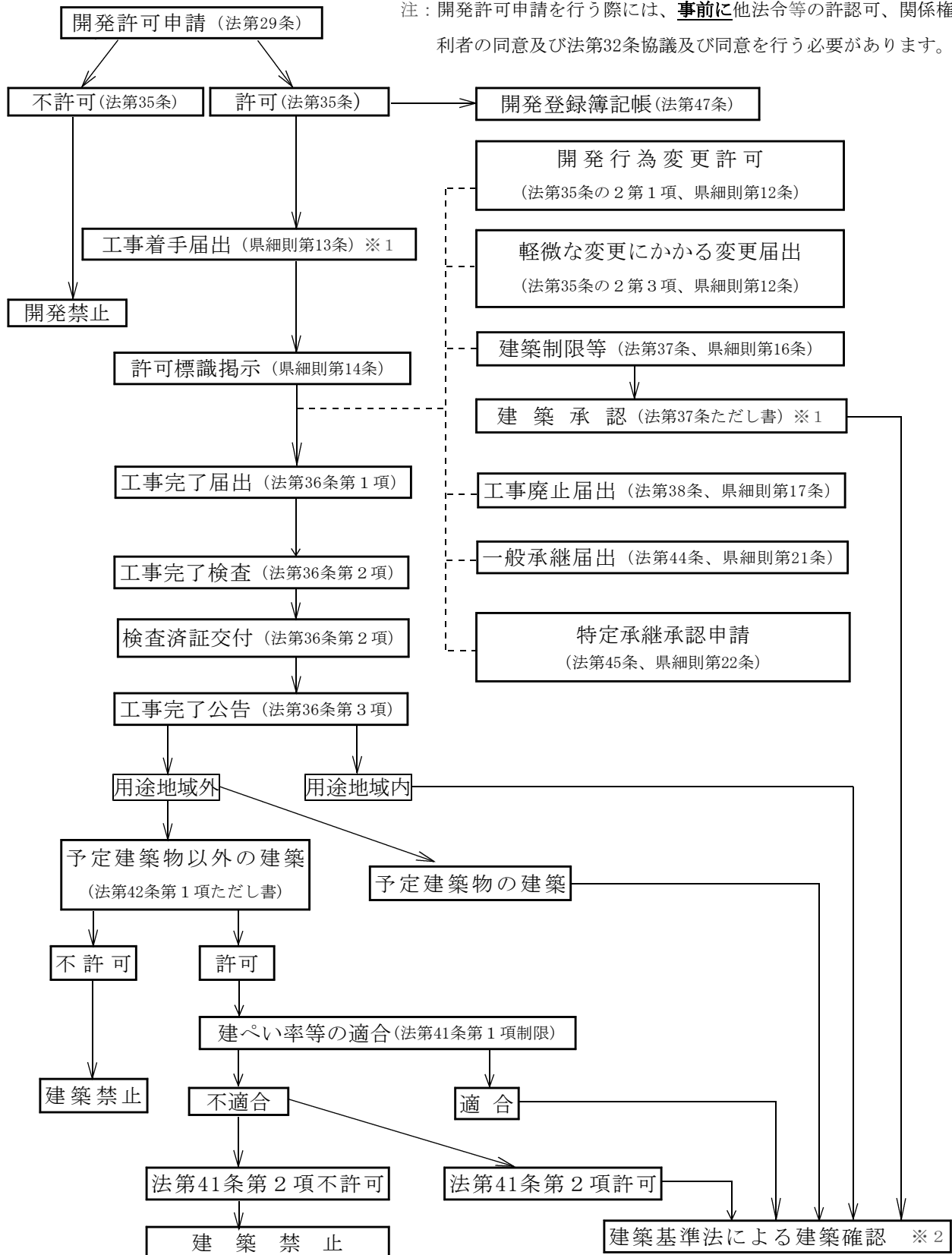
注：開発許可申請を行う際には、**事前に**他法令等の許認可、関係  
利者の同意及び法第32条協議及び同意を行う必要があります。



※1：建築確認申請は開発工事着手前に提出することができます。法第37条ただし書については各土木事務所に相談して下さい。  
 ※2：法第37条ただし書に基づく承認を受けた場合であっても、建築基準法だけでなく開発の工事完了届の提出が必要です。

(2) 区域区分の定められていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）、準都市計画区域並びに非線引き都市計画区域及び準都市計画区域外の区域

注：開発許可申請を行う際には、**事前に**他法令等の許認可、関係権利者の同意及び法第32条協議及び同意を行う必要があります。



※1：建築確認申請は開発工事着手前に提出することができます。法第37条ただし書については各土木事務所に相談して下さい。  
 ※2：法第37条ただし書に基づく承認を受けた場合であっても、建築基準法だけでなく開発の工事完了届の提出が必要です。



## Ⅱ 開 発 行 為 の 許 可

### 第 1 節 許可を要する開発行為（法第29条第 1 項及び第 2 項）

下表の開発行為を行おうとする者は、あらかじめ知事の許可を受けなければなりません。（<>書きに該当する場合は各土木事務所建築班で処理を行う。）

区 域 項 目	区域区分が定められている都市計画区域（線引き都市計画区域）		区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）及び準都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域
	市街化区域	市街化調整区域		
建築物を建築する目的で行なう開発行為	開発区域が 1,000㎡ 以上の場合	面積制限なし	開発区域が 3,000㎡ 以上の場合	開発区域が 10,000㎡ 以上の場合
第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	<3,000㎡未満>	<3,000㎡未満かつ法第34条第1号から第13号に該当>	<5,000㎡未満>	
第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	次に掲げるものでその規模が10,000㎡以上の工作物 ・ゴルフコース、野球場、陸上競技場その他の運動レジャー施設 ・墓園			

なお、開発区域が 2 以上の区域にわたる場合は、次のような取扱いになります。（法第29条第 3 項、政令第22条の 3）

- ① 開発区域が市街化区域と非線引き都市計画区域又は準都市計画区域とにわたる場合

市街化区域	面積=B	非線引き都市計画区域 (準都市計画区域)	面積=A	面積=C	
	合 計		面積 =A	面積=C	(1) $A < 3,000\text{m}^2$ (2) $B < 1,000\text{m}^2$ (1)と(2)の全てを満たす場合は法第29条第 1 項 に基づく許可は不要。

- ② 開発区域が市街化区域と都市計画区域及び準都市計画区域外とにわたる場合

市街化区域	面積=B	都市計画区域外 (準都市計画区域外)	面積=A	面積=C	
	合 計		面積 =A	面積=C	(1) $A < 10,000\text{m}^2$ (2) $B < 1,000\text{m}^2$ (1)と(2)の全てを満たす場合は法第29条第 1 項及び 第 2 項に基づく許可は不要。  ( $B \geq 1,000\text{m}^2$ のみの場合は法第29条第 1 項の許可が、 $A \geq 10,000\text{m}^2$ かつ $B < 1,000\text{m}^2$ の場合は法第29条第 2 項の許可が、 $A \geq 10,000\text{m}^2$ かつ $B \geq 1,000\text{m}^2$ であればそれぞれの部分について法第29条第 1 項及び第 2 項の許可が必要となります。)

- ③ 開発区域が非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域外とにわたる場合

非線引き都市計画区域  
(準都市計画区域) | 都市計画区域外

合計	面積=A
面積=B	面積=C

(1)  $A < 10,000\text{m}^2$  (2)  $B < 3,000\text{m}^2$

(1)と(2)の全てを満たす場合は法第29条第1項及び第2項に基づく許可は不要。

( $B \geq 3,000\text{m}^2$ のみの場合は法第29条第1項

の許可が、 $A \geq 10,000\text{m}^2$ かつ $B < 3,000\text{m}^2$ の場合は法第29条第2項の許可が、 $A \geq 10,000\text{m}^2$ かつ $B \geq 3,000\text{m}^2$ であればそれぞれの部分について法第29条第1項及び第2項の許可が必要となります。)

- ④ 開発区域が市街化区域又は非線引き都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合  
規模にかかわらず、開発区域全体が許可の対象となります。

- ⑤ 開発区域が都市計画区域及び準都市計画区域外と市街化調整区域とにわたる場合  
市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となるが、都市計画区域及び準都市計画区域外に係る部分については、開発区域全体が1ha以上である場合に許可の対象となります。

## 第2節 許可を要しない開発行為(法第29条第1項ただし書)

上記にかかわらず、次に掲げる開発行為の許可は不要です。

(1) 市街化区域内又は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における小規模開発(法第29条第1項第1号、政令第19条第1項)

- ① 市街化区域内において行う開発行為で、その規模が $1,000\text{m}^2$ 未満のもの
- ② 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内において行う開発行為で、その規模が $3,000\text{m}^2$ 未満のもの

ただし、全体としては許可を要する規模の一団の土地を複数の者が個々に開発する場合は、各々では許可不要であっても、土地利用の目的、造成工事の期間など客観的にみて一体の開発行為と判断できる場合は、全体で許可を要することとなります。

(2) 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、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内における農林漁業用施設で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ための開

## 発行為（法第29条第1項第2号及び第2項第1号）

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、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内で農林漁業に従事する者が、業務又は居住の用に供するために行う開発行為は許可を要しません。

農林漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類によるA－農業、B－林業・狩猟業又はC－漁業・水産養殖業の範囲であり、季節的なものは該当しますが、家庭菜園等生業でないものは該当しません。

農林漁業従事者の判断基準は、市町村の発行する申請前年度の「農林漁業従事者証明書」等の記載事項から、以下のものが確認できるものに限られます。

- ① 農林漁業収入が15万円以上であること。
- ② 農業従事者の場合は耕地面積が1,000㎡以上、農業以外の従事者の場合は生産物の出荷証明や組合員の所属員証等の確認できる資料があること。
- ③ 年間農林漁業従事日数が60日以上であること。

また、申請地と耕作地の位置については、同一又は隣接市町村であることも条件です。さらに、農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物については、当該農業従事者世帯が自己の居住の用に供する住宅を所有していないことが条件になります。

農林漁業従事者には、

- ① 被傭者を含みます。
- ② 兼業者を含みます。
- ③ 臨時的と認められるものは含みません。
- ④ 世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足ります。

### 農林漁業用施設等で開発許可の不要なものとして政令で定めるもの

ア．農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物（生産物の一次的集荷のためのものに限る）

（例）畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、<sup>ふ</sup>孵卵育雛施設、<sup>すう</sup>搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷捌き施設 等

イ．農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

（例）堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設

ウ．家畜診療の用に供する建築物

エ．農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物

（例）用排水機、取水施設 等

オ. 上記以外の農林漁業の用に供する建築物で建築面積が90㎡以内のもの  
 農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物で主として当該市街化調整区域内において生産されるものの用に供される施設については、本号には該当しませんが、法第34条第4号の規定を適用して許可することが考えられます。

主として、堆肥の貯蔵を行うための堆肥舎については本号に該当しますが、堆肥の製造を行うものの用に供する建築物については本号に該当しません。当該市街化調整区域での堆肥の製造を行うことの必要性、規模、構造及び設備が適切であるか否か等を勘案して、法第34条第4号後段を適用して許可することも考えられます。

**(3) 公益上必要な建築物のための開発行為（法第29条第1項第3号）**

都市にとって公益上必要不可欠で、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ための開発行為は許可を要しません。

平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により、開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の用に供する目的で行う開発行為及び国・県等が行う一定の開発行為（宿舎・庁舎等）について、開発許可を要するものとされました。ただし、国・県等が行う一定の開発行為については、県知事との協議が成立することをもちて開発許可があったものとみなされます。

**□法第29条第1項第3号の政令で定める施設**

×は該当しない施設(法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホで許可できる場合あり。)

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
令 第 21 条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業法の鉄道若しくは索道又は軌道法の軌道若しくは無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法 軌道法
	5	石油パイプライン事業	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事

	法の事業用施設		業法
令 第 21 条	6 道路運送法の一般乗合 旅客自動車運送事業、 貨物自動車運送事業法 の特別積合せ貨物運送 の施設 自動車ターミナル法の 一般自動車ターミナル 施設	車庫、整備工場、バス停留所、待合所 営業所、荷扱所、積卸施設、車庫、休憩・睡眠施 設 一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客、特別積合せ運送をしないもの、 寮、福利厚生施設	道路運送法 貨物自動車運送事業 法 自動車ターミナル法
	7 港湾法の港湾施設 漁港漁場法の漁港施設	臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅 客施設(乗降場、待合所、手荷物取扱所)、保管施 設(倉庫、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(船 員・労務者の休泊所、診療所)、廃油施設、港湾 浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全 施設	港湾法 漁港漁場整備法
	8 海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は侵食防止施 設(堤防、突堤)管理施設	海岸法
	9 航空法の公共用飛行場 の機能施設 飛行場利用者の利便施 設、公共用航空保安施 設	ターミナル(乗降場、送迎デッキ待合所、切符売 場、食堂)、格納庫 航空保安施設、修理工場、管理事務所、組立整備 工場、燃料貯蔵施設	航空法
	10 気象、海象、地象、洪 水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警 報施設	気象業務法
	11 郵便事業施設	日本郵便株式会社が設置する郵便業務施設 ×日本郵便株式会社が設置する業務施設、小包取 扱業務施設・郵便貯金業務施設	日本郵便株式会社法
	12 電気通信回線設備	認定電気通信事業	電気通信事業法
	13 放送法の放送事業の放 送施設	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設	放送法
	14 電気事業法の電気事業 の電気工作物を設置す る施設	一般電気事業(一般の需要に応じ電気を供給)及び 卸売電気事業(一般電気事業者への供給)のための 発電所、変電、送電、配電所 ×特定規模電気事業用電気工作物等(法第2条1項 7号)	電気事業法 ガス事業法

令 第 21 条		ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、制圧設備 ×事務所、サービスステーション、大口ガス事業のための施設	
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設  工業用水道事業法の工業用水道施設  下水道法の公共下水道及び都市下水路施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、浄水、送水、排水施設でその者が管理する施設 ×事務所 同上 汚水処理施設、下水道処理施設、放水施設、ポンプ場	水道法  工業用水道事業法 下水道法
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
	17	図書館法の図書館  博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法第34条の法人が設置する図書館 ×学校に付属する図書館または図書室 地方公共団体、一般社団法人もしくは一般財団法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法  博物館法
	18	公民館	社会教育法第20条による公民館 ×地区・町内会が設置する公民館	社会教育法
	19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	国、地方公共団体、高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、障害者職業能力開発校、職業能力開発促進センター、職業能力開発短期大学、職業能力開発大学校、職業能力開発総合大学 ×事業所内職業訓練施設(共同職業訓練施設)	職業能力開発促進法
	20	墓地埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場(位置について建築基準法第51条の制限あり) ×墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関する法律
	21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の死亡獣畜処理施設	と殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律
	22	廃棄物の処理及び清掃	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清

	に関する法律の処理施設	(し尿処理施設又はごみ処理施設) ×産業廃棄物処理施設	掃に関する法律 浄化槽法
23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、市町村が設置する市場	卸売市場法
24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
26	国、都道府県、市町村及び一部事務組合等の建築物	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同調理場、職務上常駐を必要とする職員のための宿舎 ×県庁、支庁、市町村役場、県警察本部 消防水利施設 農林漁業集落排水事業の用に供する施設 ×公営住宅、競輪場	地方自治法 学校教育法 学校給食法 社会福祉法 医療法 消防法 浄化槽法
27	日本原子力研究開発機構の研究施設	日本原子力研究施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構法
28	水資源機構の事業施設	ダム、水位調節施設等水源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
29	宇宙航空研究開発機構の事業施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
30	新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設		独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

**(4) 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）**

知事等の認可を受けて都市計画法による都市計画事業の施行として行う開発行為

は、許可を要しません。

**(5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号）**

知事等の認可を受けて土地区画整理法による土地区画整理事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

ただし、事業外として行う以下のような開発行為については、別途許可が必要となります。

- ① 土地区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として行われる宅地造成
- ② 土地区画整理事業の完了後に行う区画形質の変更（例えば、換地処分完了後において新たに造成行為を行う場合）

**(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第6号）**

知事等の認可を受けて都市再開発法による市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

**(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第7号）**

知事等の認可を受けて大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

**(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第8号）**

知事等の認可を受けて密集市街地整備法による防災街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

**(9) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、竣功認可に伴う告示がないものにおいて行う開発行為（法第29条第1項第9号）**

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて開発行為を行う場合は、別途公有水面埋立法による許可が必要となるため、都市計画法上の許可は要しません。

**(10) 非常災害時の応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）**

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、許可を要しません。

非常災害とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性が本号の判断基準になりますので、原則としては建築基準法第85条第



1 項の区域内での災害応急措置が該当します。

**(11) 通常管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）**

無秩序な市街化の防止という本法の見地から、著しい弊害を起こすおそれのない通常管理行為等は許可を要しません。具体的には政令第22条に規定されています。

- ① 仮設建築物の建築又は一時的使用の第一種特定工作物の建設の用に供する目的の開発行為（第1号）

仮設建築物とは、一時的、臨時的に使用する目的で建築する建築物をいい、建築基準法第85条に規定する仮設建築物が該当します。

なお、一定期間を経過した後に除却してまた建築する場合は、継続して使用される建築物であるため、仮設建築物には該当しません。

- ② 車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的の開発行為（第2号）

附属建築物とは、既存の主たる建築物の補助的意味をもち、用途上不可分な建築物をいい、その用途、規模、機能等から判断されるものであり、主たる建築物の規模とのバランスが合理的でなければなりません。

従って、主たる建築物の敷地と一体性が認められない敷地に建築される附属建築物や自己の業務用の倉庫等は原則として許可を要します。

なお、政令第35条第1号の規定により法第43条の建築許可が不要とされているのは、既存の敷地内において行う車庫等の建築に限られるので、市街化調整区域内において、既存の敷地外（隣接地を含む）に車庫等を建築するには、法第43条の許可が必要になります。

- ③ 建築物の増築等で当該増築に係る床面積が10㎡以内であるものの用に供する目的の開発行為（第3号）

建築確認を要しないような小規模の開発行為について、適用除外とされているものです。

従って、開発許可を受けた建築物であって、敷地を拡張して増築する場合は許可を要します。

- ④ 建築物の改築等で、用途変更を伴わないもの等の用に供する目的又は、当該改築に係る床面積が10㎡以内であるものの用に供する目的の開発行為（第4号、第5号）

改築とは、従前の建築物等と同一の敷地内で、かつ規模及び構造もほぼ同一であることを要します。

- ⑤ 市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物

の建築を目的で行う開発行為（第6号）

次に掲げる要件すべてに該当する建築物は許可を要しません。

ア．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ものであること。

イ．開発区域の面積が100㎡以内であること。

ウ．当該建築物の床面積の合計が50㎡以内で、かつ総床面積の50%以上が当該業務の用に供する部分であること。

### 第3節 開発許可の特例（法第34条の2）

平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により、これまで開発許可不要であった国・県等（以下「県等」という。）が行う開発行為については、法第29条第1項第3号（令第21条）で許可不要とされているもの以外は開発許可を要することとされました。しかし、その場合、県等と開発許可権者の関係について、開発許可権者が申請者（県等）に対して一方的に決定を下すという考え方は適当でないと考えられるため、双方が協議し、協議が成立することをもって許可があったものとみなすとする当該特例制度が設けられました。

協議の際には、法第32条（公共施設の管理者の同意等）が協議を行おうとする県等について、法第41条第1項（建築物の建ぺい率等の指定）が協議を成立させる場合について、協議が成立した場合は法第47条第1項（開発登録簿）が準用されます。

また、協議成立によって開発許可をうけたものとみなされることから、協議成立後は他の開発行為と同様に法第36条（工事完了検査）、法第37条（建築制限）、法第38条（開発行為の廃止）などの規定が適用されます。

なお、当該協議に係る取扱いについては、下記のとおりです。

都市計画法第34条の2第1項及び第43条第3項に基づく国の機関等との協議に係る取扱要領

1 都市計画法（以下「法」という。）第34条の2第1項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）及び第43条第3項に基づく国の機関等との協議に係る取扱いについては、関係法令等に定めるところによるほか、この指針によるものとする。

2 法第34条の2第1項の規定による協議及び法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議について

(1) 協議の申出

ア 法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者から開発行為協議申出

書（協議様式1）、法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者から開発行為変更協議申出書（協議様式2）の提出を求めるものとする。

イ 各申出書及び(2)の添付書類の提出部数は、それぞれ正本1部及び副本2部とする。

(2) 添付書類

(1)の開発行為協議申出書には、法第30条第2項及び都市計画法施行細則（以下「細則」という。）第8条に規定する図書を、開発行為変更協議申出書には当該図書のうち当該変更に伴いその内容が変更されるものの添付を求めるものとする。

(3) 協議内容

ア 協議は、法第33条及び第34条の基準にかんがみて行うものとする。

イ 法第34条第14号に該当する開発行為に関しては、沖縄県開発審査会の議を経るものとする。

(4) 協議の成立

協議内容が適当と認められたときは、申出書に対して開発行為同意書（協議様式3）又は開発行為変更同意書（協議様式4）を交付するものとする。

3 法第43条第3項の規定による協議について

(1) 協議の申出

ア 協議をしようとする者から、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協議申出書（協議様式5）の提出を求めるものとする。

イ 申出書及び(2)の添付書類の提出部数は、それぞれ正本1部及び副本2部とする。

(2) 添付書類

(1)の協議申出書には、細則第20条に規定する図書の添付を求めるものとする。

(3) 協議内容

ア 協議は、都市計画法施行令（以下「政令」という。）第36条の基準にかんがみて行うものとする。

イ 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築行為に関しては、沖縄県開発審査会の議を経るものとする。

(4) 協議の成立

協議内容が適当と認められたときは、申出書に対して建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議申出書（協議様式6）を交付するものとする。

#### 4 協議成立後の取扱い

2又は3の協議成立後の各手続きにおいては、必要に応じ、細則の規定を準用するものとする。

#### 5 市町村への通知

2又は3の協議が成立したときは、当該区域のある市町村に通知するものとする。

#### 6 その他

2及び3の協議に関し、この取扱指針に定めのない事項については、沖縄県知事が申出者と協議の上、決定するものとする。

### 【県等とみなされる者】

(1)国

(2)都道府県

(3)指定都市

(4)中核市

(5)特例市

(6)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

(7)都道府県、指定都市、中核市、特例市又は上記(6)の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湾局

(8)都道府県、指定都市、中核市、特例市又は上記(6)の市町村が設置団体である地方開発事業団

(9)国、都道府県、指定都市、中核市、特例市又は上記(6)の市町村とみなされる者

①都道府県、指定都市、中核市、特例市又は上記(6)の市町村が設置する住宅供給公社

②都道府県、指定都市、中核市、特例市又は上記(6)の市町村が設置する土地開発公社

③独立行政法人都市再生機構

④独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

⑤日本下水道事業団

⑥独立行政法人空港周辺整備機構

#### 第4節 開発許可と建築確認

開発許可制度は開発行為に対する規制であり、建築基準法による建築確認制度は建築物に対する規制であって、ともにあいまって健全な都市づくりを図るものであり、開発行為と建築行為が一体として行われる場合においては、許可と確認がともに必要です。

開発許可手続と建築確認手続の関係については、その計画が法第29条第1項又は第2項、法第35条の2及び法第41条から法第43条までの規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならないこととされています(建築基準法施行規則第1条の3第1項)。

これに対応して、省令第60条においては、これらの規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者に求めることができることとされています(許可不要証明(P89参照))。

### Ⅲ 開発許可の基準

開発行為の許可基準は、主に「技術基準（法第33条）」と「市街化調整区域における立地基準（法第34条）」の2つで構成されています。

市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図る区域ですから「技術基準」のみを満足すれば足りませんが、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、スプロール対策上支障がないものか、支障があってもこれを容認すべき特別の必要性があるものでなければ許可はできません。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、「技術基準」と「市街化調整区域における立地基準」の2つを満足しなければならないこととなります。

#### 第1節 技術基準（法第33条）

開発行為の技術基準の概要区分は下表のとおりですが、詳細については各適用規定を参照してください。（P211のチェック表を参照。）

□技術基準の適用関係（○印適用、×印不適用）

許可基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物		適用規定				
	一般	自己	一般	自己	一般	自己	法第33条1項該当号	政令	規則(省令)	条例(県)	基準(県)
1. 用途地域適合	○	○	○	○	○	○	1				1
2. 道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○	2	25①～⑤ 29	20、 24①～⑦		3
3. 公園・緑地 広場	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○	2	25⑥⑦ 29	21①② 25①～④	2	4
4. 排水施設	○	○	○	○	○	○	3	26	26①②③ 29		6
5. 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○	4				7
6. 地区計画	○	○	○	○	○	○	5				
7. 公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし判断	○	開発行為の 目的に照らし判断	×	開発行為の 目的に照らし判断	6	27	23、27		
8. 防災安全施設	○	○	○	○	○	○	7	28			
9. 災害危険区域	○	×	○	×	○	×	8	23の2			
10. 樹表土	○	○	○	○	○	○	9	23の3 28の2	23の2		
11. 緩衝帯	○	○	○	○	×	×	10	23の4 28の3			
12. 輸送施設	○	○	○	○	○	○	11	24			
13. 資力・信用	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○	12				
14. 工事施行者	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○	13				
15. 権利者の同意	○	○	○	○	○	○	14				

※表中の「一般」は自己用以外のものを、「小規模」又は「小」は1ha未満を、「大規模」又は「大」は1ha以上を意味する。

## 第2節 技術基準の特例

### (1) 技術基準の条例による強化又は緩和（法第33条第3項）

地方公共団体（県又は市町村）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、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、地方公共団体の条例で、政令で定める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事となっています。

本県では条例で公園・緑地又は広場については、開発面積の5%以上設置することとしています。（都市計画法に基づく開発行為の許可基準に関する条例（以下、「県条例」という。）第2条）

### (2) 建築物の敷地面積の最低限度に関する基準の条例による追加（法第33条第4項）

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、地方公共団体の条例で、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とされています。

本県では条例で135㎡～150㎡の範囲で敷地面積の最低限度を定めています。（県条例第3条）

### (3) 景観計画区域内の開発行為の制限（法第33条第5項）

景観法第8条第2項第1号の景観計画区域内における開発行為の制限の規定です。景観行政団体が、届出勧告制による行為規制を原則とする景観計画区域において、より担保力の強い規制手法によって良好な景観の形成を図る必要が存すると判断した場合に、開発許可基準の追加を行う条例の制定により、良好な景観の形成を実現することを可能とする趣旨で制定されたものです。

許可基準追加条例の内容としては、切土又は盛土によって生じた法の高さの最高限度や予定建築物の敷地面積の最低限度等があります。

### (4) 公有水面埋立法にいう埋立地における開発行為（法第33条第7項）

公有水面埋立法の基準と重複を避ける意味で設けられた規定です。公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように法第33条第1項で定める事項と同じ事項について所要の措置が講ぜられることとされており、これを開発許可の基準とすることが手続

上合理的であるからです。よって、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な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法第33条第1項各号に規定する事項に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、同項各号に規定する基準は、当該条件に抵触しない限度において適用することとされています。

**(5) 市街地再開発促進区域内における開発行為（法第33条第8項）**

都市再開発法第7条第1項に規定されている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の特例についての規定です。市街地再開発促進区域内の開発行為は通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられますが、これ以外の実地行為が行われるときは、市街地再開発促進区域制度の趣旨から規模の大小にもかかわらず、市街地再開発促進区域に関する都市計画（公共施設の配置、単位整備区等）等に適合して行われるものでなければならないことから設けられたものです。

（都市再開発法第7条の8）



### 第3節 市街化調整区域の許可基準(法第34条)

市街化調整区域における開発行為は、法第33条の技術基準のほかに法第34条各号のいずれかに適合するものでなければ、許可は与えられません。

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市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要します。また、開発区域が市街化調整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ついては、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となります。

なお、第二種特定工作物は、その性格上直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起<sup>じゃっ</sup>するおそれもないので、法第34条の規定は適用されません。

#### (1) 周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業を営む店舗等(第1号)

市街化調整区域といえども、その周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物やそこに居住する者の日常生活に必要な施設については許可できることとされています。したがって、周辺地区以外の者を対象とする施設、著しく規模の大きい施設については認められません。

##### ①周辺居住者が利用する公益上必要な建築物

主として周辺居住者が利用する保育所(認可外保育所は②に該当)、幼稚園、小学校や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は厚生保護事業法第2条第1項に規定する厚生保護事業の用に供する施設等です。

##### ②日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業その他の業務を営む店舗等

具体的な規模については、原則として敷地面積が800㎡以内、建物床面積は200㎡以内(自動車修理工場の場合は敷地面積が1,000㎡以内、建物床面積は250㎡)であることとし、テナント方式にはしないことが条件です。

(具体例)

日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、ガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設、はり・きゅう・あんま業、自動車修理工場等(詳細については別表1(P44)を参照してください。)

## (2) 鉱物資源、観光資源等の利用上必要な建築物等（第2号）

開発行為を認容すべき特別の必要性があるものについて、許可できることとされています。

なお、ここでいう「資源」は当該市街化調整区域内にあるものに限定され、また、有効な利用という観点から、資源の産地から距離のあるものは認められません。

### ① 鉱物資源の利用上必要な建築物等

鉱物の採鉱、選鉱、その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供される建築物等が該当します。

（具体例）

日本標準産業分類D-鉱業に属する事業、当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等

なお、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業は該当しません。

### ② 観光資源の利用上必要な建築物等

「観光資源」とは史跡、名勝、文化財、温泉、優れた自然の風景地等を言います。

（具体例）

鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するために必要な施設、宿泊又は休憩施設、その他これらに類する施設

### ③ その他の資源

その他の資源には水が含まれます。

（具体例）

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設

なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は原則として該当しません。

## (3) 特別な気象条件等を必要とする建築物等（第3号）

政令が未制定であるため、本号により許可されるものはありません。

## (4) 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工施設のための建築物等（第4号）

本号による開発行為は市街化の一部と考えるべきでないこと、また、それがスプ

ロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物等の処理加工等については、これを産地において速やかに行う等の必要があるため許可できることとされています。

①本号前段に該当するもの

法第29条1項第2号に該当しない農林漁業用施設のうち、農林漁業の用に直接、第一次的に供されるもの。したがって、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物等二次的に供されるものは該当しませんので、別途本号後段への該当を検討することになります。

②本号後段に該当するもの

(具体例)

当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

**(5) 特定農山村法による所有権移転等促進計画の利用目的に該当する開発行為(第5号)**

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施設の整備に関する法律に基づく所有権移転等促進計画(都道府県知事の承認の上、公告されたものに限る。)に定める利用目的に従って行う開発行為について、開発許可できることとしています。これは、所有権移転等促進計画に定められた土地の全部又は一部が市街化調整区域内にあり、かつ、所有権の移転等が行われた後に、農林業等活性化基盤施設の用に供されることとなる場合には、所有権移転等促進計画は都道府県知事の承認を受けなければならないこととなりますが、この承認の際に、都道府県知事が農林業等活性化基盤施設の立地について、都市計画法第34条各号又は同法施行令第36条第1項第3号のいずれかの規定に適合するか否かの観点から、あらかじめ審査することとなり、開発許可の審査段階で改めて法第34条適合性を審査する必要がないからです。

なお、第一種特定工作物については、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物であり、特定農山村地域内の市街化調整区域において、特例により立地を許容する農林業等活性化基盤施設としては不相当と考えられますので、特例の対象とはなっていません。

**(6) 中小企業の事業の共同化、集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物等  
(第6号)**

中小企業の振興の重要性から、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、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等を行うものに限って許可できることとされています。

**(7) 既存工場との密接な関連を有する建築物等 (第7号)**

許可しようとする時点において工場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等で、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等を行うことが必要なものの建築等を目的とした開発行為については特別な必要があるものとして許可できるものとされています。「密接な関連」とは、人的組織的関連や資本的関連をいうのではなく、具体的な事業活動に着目して判断します。具体的には少なくとも以下に示すものに該当する必要があります。

- ①自己の生産物の50%以上を原料又は部品として既存工場に納入する事業所
- ②既存工場から自己の事業の原料又は商品の50%以上を購入する事業所

本号の運用にあたっては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取り扱って差し支えないこととされています。

**(8) 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等 (第8号)**

火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵の用に供する火薬庫の建築を目的とする開発行為は、市街化調整区域内で行うことが保安距離の確保等からみて、やむを得ないものとして許可できることとされています。

なお、本号で認められている建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条に規定する火薬庫に限定されており、石油貯蔵施設等のそれ以外の危険物貯蔵施設等については、危険物の処理又は貯蔵のための施設であるという理由のみでは許可の対象とはなりません。

**(9) 特別の立地条件を必要とする建築物等 (第9号)**

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等については、市街化調整区域内における立

地を認容しない理由は乏しいことから許可できることとされています。

具体的な施設等については次のとおりです。

- ①道路管理施設……高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの
- ②休憩所……自動車の運転者のための適切な規模の休憩施設で次に掲げる基準を満たすもの（いわゆるドライブインを言い、宿泊施設は含みません。）
  - ・国道、主要地方道等の道路に接している敷地であること。
  - ・原則として市街化区域から適度に離れていること。
  - ・敷地面積は1,000㎡以下であること。
  - ・店舗の客席部分の床面積は150㎡以下で、かつ、延べ面積の1/2以上であること。
  - ・適切な駐車スペースが確保されていること。目安としてはテーブル席（4名がけ）は1つにつき1台、カウンター席は2席につき1台とする。
- ③給油所等……ガソリンスタンド及びそれに類似する自動車用液化石油ガススタンド（小修理を行う自動車修理工場を含む。）
- ④火薬類製造所……火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造施設

#### (10) 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為（第10号）

都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画又は集落地域整備法第5条第3項に規定する集落地区整備計画の定められている区域内において、当該計画に適合する建築物等を建築する開発行為について許可し得ることとしています。

平成10年の都市計画法の一部改正により、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大されたことに伴い、開発許可制度上も、市街化調整区域内において地区計画に適合する開発行為が許可対象として追加されました。

なお、法第33条第5号の場合の「即して」と異なり、本号の「適合する」とは、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られます。また、開発行為の設計や予定建築物の用途のみならず、開発行為の内容が全体として、地区計画又は集落地区計画の趣旨（例えば、方針の内容）に照らして適切か否かを判断することとなります。

#### (11) 条例で定める市街化区域と一体的な地区における開発行為（第11号）

市街化区域に隣接又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、相当数の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は

必ずしも必要とされないとの考えで、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村）の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。）が条例により区域を指定すれば、その区域内において許可ができることとされたものです。

本県における区域指定は、平成16年6月29日、平成25年4月23日及び平成26年5月2日に行われ、主な許可要件は下記のとおりです。

- ①自己の居住の用に供する住宅を所有していない者が行う開発行為等であること。
- ②開発行為を行おうとする土地が当該区域内に存していること。
- ③予定建築物の用途が自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるものを含む）
- ④新たな道路（位置指定道路含む）の築造を伴わないこと。

ただし、別途定める運用方針(p43)に基づき築造される道路については、築造を認めるものとします。

- ⑤開発許可の場合は敷地面積が150㎡以上であること。

■指定区域（自己用住宅立地緩和区域：市街化区域から1km以内の集落）

指定区域に含まれる主な地域は下表のとおりです。

なお、詳しい指定区域の図面は、指定区域の属する市町村の開発事務担当窓口で閲覧できます。

市町村名	主 な 地 域
糸 満 市	（武富、北波平、阿波根、潮平、座波、賀数、与座、大里、国吉、真栄里、豊原）の一部
豊見城市	（長堂、金良、嘉数、饒波、田頭、瀬長、伊良波、名嘉地、我那覇、座安、与根、渡嘉敷、保栄茂、渡橋名、翁長）の一部
北中城村	（安谷屋、荻道、大城、渡口、和仁屋、熱田、屋宜原）の一部
中 城 村	（久場、新垣、奥間、津覇、和宇慶、伊集、北浜、南浜、登又、北上原）の一部
西 原 町	（幸地、翁長、呉屋、上原、津花波、小波津、安室、桃原、池田、兼久、棚原）の一部
八重瀬町	（外間、宜次、友寄、上田原、屋宜原、東風平、世名城、志多伯、小城）の一部
南風原町	（大名、宮城、与那覇、宮平、照屋、本部、喜屋武、津嘉山、山川、神里、東新川）の一部

\*南城市については、平成22年8月の都市計画決定により、非線引き都市計画区域となったことから、その指定が解除されました。

注：③の住宅との兼用部分については、延べ面積の1/2以内かつ50㎡以下で、事務所、日用品の販売を目的とする店舗等（建築基準法施行令第130条の3参照）に限ら

れており、店舗等と住宅が機能的に一体的に計画されている必要があります。

## (12) 市街化を誘発せず、市街化区域では施行困難と条例で定めた開発行為（第12号）

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。）が条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものは、許可できることとされたものです。

本県における区域指定は、平成24年10月23日及び平成26年5月2日に行われ、主な許可要件は下記のとおりです。

- ① 自己の居住の用に供する住宅を所有していない者が行う開発行為等であること。
- ② 開発行為を行おうとする土地が当該区域内に存していること。
- ③ 予定建築物の用途が自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるものを含む）
- ④ 新たな道路（位置指定道路含む）の築造を伴わないこと。

ただし、別途定める運用方針(p43)に基づき築造される道路については、築造を認めるものとします。

- ⑤ 開発許可の場合は敷地面積が150㎡以上であること。

### ■ 指定区域（自己用住宅立地緩和区域：市街化区域から1 kmを超える集落）

指定区域に含まれる主な地域は下表のとおりです。

なお、詳しい指定区域の図面は、指定区域の属する市町村の開発事務担当窓口で閲覧できます。

市町村名	主 な 地 域
糸 満 市	（新垣、真栄平、宇江城、名城、小波蔵、糸洲、真壁、南波平、福地、伊原、山城、米須、大度、摩文仁、喜屋武、伊敷、東辺名、上里）の一部
中 城 村	（泊、伊舎堂、添石、屋宜、当間、安里）の一部
八重瀬町	（当銘、富盛、高良）の一部

注：③の住宅との兼用部分については、延べ面積の1/2以内かつ50㎡以下で、事務所、日用品の販売を目的とする店舗等（建築基準法施行令第130条の3参照）に限られており、店舗等と住宅が機能的に一体的に計画されている必要があります。

## (13) 既存の権利の行使のための開発行為（第13号）

既存の権利者について経過的に許可できることとしたもので、次の各項目すべ

てに該当しなければなりません。

#### ①目的

土地に関する権利を有する目的は、自己の居住又は業務の用に供するものであることが必要です。したがって、宅地分譲、建売分譲の目的で分譲業者が所有している土地及び社員用住宅や有料老人ホームを建てる場合等は該当しません。

#### ②権利

権利の取得は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要です。また、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要がある場合にも、同様に市街化調整区域に指定される前に許可を受けていることが必要です。これは、所有権のその他の権利の変動の効力は、許可があつて初めて生ずるからです。(農地法第3条第4項)

#### ③届出

市街化調整区域に決定又は変更された日から起算して6か月以内に次の事項を知事に届け出た場合であることが必要です。

ア. 届出をしようとする者の職業(法人の場合はその業務内容)

(自己の居住の用に供する目的の場合は不要)

イ. 土地の所在、地番、地目及び地積

ウ. 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

エ. 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

#### ④工事期間

当該開発行為は、その土地が市街化調整区域に決定された日から5年以内に完了する必要がある、この期間を過ぎると効力を失います。また、開発行為を完了すれば足りるものであり、建築行為が完了する必要はありません。ただし、法第43条による建築許可の場合にあつては、建築行為を完了する必要があります。

なお、法第34条第13号の既存権利の許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従つて権利を行使する場合のみ認められる特別の例外であつて、高度の属人性を有するものと解されます。したがって、他人に土地を売却した場合は既存権利を行使することは出来ず、法第34条第13号に該当する場合として法第29条第1項に基づく開発許可又は法第43条に基づく新築等の許可を受けることが



できないこととなります。また、仮に許可を受けた後に譲渡した場合であっても、同様の理由からその許可を受けた地位は継承されません。

権利の継承については、本号の届出をした者の相続人その他一般継承人に限ります。

## 5

### (14) その他やむを得ない開発行為（第14号）

法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為について、個別具体的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについては、開発審査会の議を経て許可されるとされています。

本県においては「沖縄県開発審査会付議基準」「沖縄県開発審査会提案基準」を別に定め、これに該当するものを許可することとしています。

沖縄県が都市計画法第34条第11号、第12号の条例に基づき指定した土地の区域で行う開発行為により道路を築造する場合の運用方針

沖縄県が都市計画法第34条第11号、第12号の条例に基づき指定した土地の区域で、既に2以上の建築物が連たんし、その敷地がそれぞれ専用通路により接道し形成されている、いわゆる旗竿状に開発された一団の土地の区域において、当該専用通路を都市計画法に基づく道路とする開発行為を行う場合は、下記に掲げるすべての要件を満たすものについて許可するものとする。

#### 記

1. 当該連たんする既存の建築物及びその敷地が都市計画法及び建築基準法上適法であり、かつ、道路築造後においても同法上の適法性を確保できること。
2. 当該専用通路を道路とすることが当該一団の土地の健全な利用の観点から適切であると認められること。
3. 築造される道路及びこれに接する全ての敷地又は画地（当該一団の土地の区域内の標準的規模の敷地面積に相当する部分）について、これらを一括して開発許可を得ること。  
ただし、既存の道路に接道している画地、既に建築物の敷地となっている部分を除く。
4. 築造する道路は、延長が35メートル以内（この運用に基づき築造された道路を延長する場合は、当初の許可に係る道路の起点から35メートル以内）で、かつ、その規格が「沖縄県道路位置指定基準及び事務取扱要領」の道に関する基準以上であること。
5. 各画地（既に建築物の敷地となっている部分を除く）の面積が150平方メートル以上であること。
6. 当該道路部分及びこれに隣接する土地の所有者等の同意が得られていること。  
なお、隣接する土地に係る同意については、「沖縄県道路位置指定基準及び事務取扱要領」第18条の規定を準用する。
7. 当該道路築造後に、当該道路に接続して更に旗竿開発が行われないものであること。
8. 当該道路の管理者が市町村とならない場合は、開発行為に係る土地の権利者全員による道路管理に関する協定書の締結等により、適切な管理が行われるものであること。
9. 農地法に基づく許可を要する場合は許可の見込みがあること。
10. 当該開発行為に伴い宅地及び建築物の売買等がある場合は、宅地建物取引業法上適法に行われるものであること。

## (別表 1)

法第34条第1号該当表 (規模要件：敷地面積 800 m<sup>2</sup>以内、床面積の合計 200 m<sup>2</sup>以内)

## 大分類 I 卸売業、小売業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
56 各種商品 小売業	561 百貨店, 総合スーパー	5611 百貨店, 総合スーパー	衣食住にわたる各種商品の販売。常時50人以上の従業員使用。	百貨店・デパートメントストア、総合スーパー	×
	569 その他の各種商品小売業	5699 その他の各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品の販売。常時50人未満の従業員使用。	百貨店・デパートメントストア、ミニスーパー、よろず屋	○
57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業	主として呉服及び服地を小売する事業所。	呉服、和服、反物、帯、服地、小ざれ、裏地	○
		5712 寝具小売業	主として寝具類を小売する事業所。	ふとん、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳、ふとん綿、丹前、ナイトガウン、まくら、マットレス、パジャマ	○
	572 男子服小売業	5721 男子服小売業	主として既製・注文を問わず背広服、学生服、オーバーコートなどの男子服を小売する事業所。	注文服(材料店持ちのもの)、テーラーショップ、学生服、オーバーコート、レインコート、ジャンパー、作業服、ズボン	○
	573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	主として既製・注文を問わず婦人服を小売する事業所。	婦人服、婦人服仕立業、婦人用事務服、洋裁店、レインコート、毛皮コート、ブティック(婦人服)	○
		5732 子供服小売業	主として既製・注文を問わず子供服を小売する事業所。	子供服、子供服仕立業、ベビー服	○
	574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	5741 靴小売業	主として各種の靴類を小売する事業所。靴の小売と修理を兼ねて行う事業所も本分類に含まれる。	靴、ゴム靴、合成皮革靴、プラスチック成形靴、布製靴、地下足袋、靴付属品、注文靴、靴ひも、靴墨
5742 履物小売業			主としてげた、草履、スリッパなどを小売する事	履物、げた、草履、スリッパ、サンダル	○

		(靴を除く)	業所。			
579 その他の織物・衣服・身の回り品 小売業	5791	かばん・袋物 小売業	主としてかばん及びハンドバッグ、札入れ、名刺入れなどの袋物を小売する事業所。	かばん、トランク、ハンドバッグ、袋物	○	
	5792	下着類小売業	主として下着類を小売する事業所。	補整着、下着、Tシャツ	○	
	5793	洋品雑貨・小間物小売業	主として洋品雑貨及び小間物を小売する事業所。	洋品店、装身具（貴金属製を除く）、化粧道具、シャツ、ワイシャツ、帽子、ネクタイ、ハンカチーフ、ふろしき、手ぬぐい、タオル、足袋、靴下、扇子・うちわ、紋章、ベルト、バックル、裁縫用品	○	
	5799	他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	主として傘、ステッキなど他に分類されない衣服及び身の回り品を小売する事業所。	洋傘、和傘、ステッキ、白衣	○	
58 飲食料品 小売業	581	各種食料品 小売業	5811 各種食料品小売業	主として各種食料品を一括して一事業所で小売する事業所。	各種食料品店、食料雑貨店	○
	582 野菜・果実 小売業	5821	野菜小売業	主として野菜を小売する事業所。	野菜、八百屋	○
		5822	果実小売業	主として果実を小売する事業所。	果実、果物屋	○
	583 食肉小売業	5831	食肉小売業 (卵、鳥肉を除く)	主として食肉及び肉製品を小売する事業所。	肉屋、獣肉、塩蔵肉、冷凍肉、肉製品、魚肉ハム・ソーセージ	○
		5832	卵・鳥肉小売業	主として卵及び鳥肉を小売する事業所。	卵、鳥肉	○
	584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業	主として各種鮮魚及び貝類を小売する事業所。	魚屋、鮮魚、貝類、かき、川魚、食用かえる、冷凍魚、海藻（生のもの）	○	
585 酒小売業	5851 酒小売業	主として酒を小売する事業所。	酒屋	○		
586	5861	主として各種の菓子類、	洋菓子、和菓子、干菓子、	○		

菓子・パン 小売業	菓子小売業 (製造小売)	あめ類を製造してその場 所で小売する事業所。	だ菓子、せんべい、あめ、 ケーキ、まんじゅう、もち、	
	5862 菓子小売業 (製造小売で ないもの)	主として各種の菓子類、 あめ類を小売する事業所 (製造小売を除く)。	焼いも屋、甘ぐり、アイス クリーム・アイスクャンデ ー、ドーナッツ	○
	5863 パン小売業 (製造小売)	主として食パン、コッペ パン、菓子パンなど各種 のパン類を製造してその 場所で小売する事業所。	パン	○
	5864 パン小売業 (製造小売で ないもの)	主として食パン、コッペ パン、菓子パンなど各種 のパン類を小売する事業 所(製造小売を除く)。		○
589 その他の飲 食料品小売 業	5891 コンビニエン ストア	主として飲食良品を中心 とした各種最寄り品を小 売する事業所。	コンビニエンスストア	○
	5892 牛乳小売業	主として牛乳を小売する 事業所。	牛乳、牛乳スタンド	○
	5893 飲料小売業	主として酒類及び牛乳以 外の各種の飲料を小売す る事業所。	清涼飲料、果汁飲料、ミネ ラルウォーター、乳酸菌飲料、 茶類飲料	○
	5894 茶類小売業	主として各種の茶(緑茶、 紅茶など)及び類似品(コ コア、コーヒーなど)を 小売する事業所。	茶、こぶ茶、コーヒー、コ コア、豆茶、麦茶、紅茶	○
	5895 料理品小売業	主として各種の料理品(折 詰料理、惣菜など)を小 売する事業所。	惣菜、折詰、揚物、駅弁、 調理パン(サンドイッチ、 ハンバーガーなど他から仕 入れたもの又は作り置き のもの)、おにぎり、すし(他 から仕入れたもの又は作り 置きのもの)、煮豆、持ち帰 り弁当屋(他からしいれた もの又は作り置きのもの)、 ピザ小売業(他から仕入れ たもの又は作り置きのもの)	○
	5896 米穀類小売業	主として米麦、雑穀及び 豆類を小売する事業所。	米麦、雑穀、豆類	○
5897	主として豆腐、こんにゃ	豆腐、こんにゃく、納豆、	○	

		豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	く、納豆、漬物、かまぼこ、ちくわなどの加工食品を小売する事業所。	つくだ煮、漬物、たい味そ、ちくわ、おでん料理	
		5898 乾物小売業	主として水産物及び農産物の乾物を小売する事業所。	乾物、干魚、干びょう、麩、乾燥野菜、乾燥果実、高野豆腐、干しのり、くん製品、海藻（乾燥したもの）	○
		5899 他に分類されない飲食料品小売業	主として他に分類されない飲食良品を小売する事業所。	氷、乾めん類、インスタントラーメン、缶詰、乳製品（ヨーグルト、バター、チーズなど）、調味料（塩、味そ、しょう油、食酢、ソース、砂糖、食用油脂、香辛料、七味とうがらしなど）	○
59 機械器具 小売業	591 自動車小売業	5911 自動車（新車）小売業	主として自動車（新車）を小売する事業所。	自動車（新車）	×
		5912 中古自動車小売業	主として中古自動車を小売する事業所。	中古自動車	×
		5913 自動車部分品・附属品小売業	主として自動車の部分品及び附属品を小売する事業所。	自動車部分品・附属品、自動車タイヤ、カーアクセサリ、カーエアコン、カーステレオ	×
		5914 二輪自動車小売業	主として二輪自動車（原動機付自転車を含む）及びその部分品、附属品を小売する事業所。	二輪自動車、スクータ、原動機付自転車、二輪自動車部分品・附属品	○
	592 自転車小売業	5921 自転車小売業	主として自転車及びその部分品、付属品を小売する事業所。	自転車、リヤカー、自転車・同部分品・附属品、自転車タイヤ・チューブ、中古自転車	○
593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）	主としてテレビジョン受信機、ラジオ受信機、電気冷蔵庫、電熱器、電気アイロン、電球など各種の家庭用電気機械器具及びその部分品を小売する事業所。	電気機械器具、テレビジョン受信機、電気洗濯機、電気ストーブ、電気アイロン、電気冷蔵庫、電気掃除機、電球、電気音響機械器具（ステレオ、MDコンポなど）、扇風機、電気医療機械器具、電気井戸ポンプ、CDプレ	○	

				ーヤ、DVDレコーダ、ビデオカメラ、録音・録画ディスク（記録されていないもの）、電話機、電気毛布、ホットカーペット、デジタルカメラ、携帯電話	
		5932 電気事務機械器具小売業 （中古品を除く）	主としてパーソナルコンピュータ、プリンターなど各種の電気事務機械器具及びその部分品・附属品を小売する事業所。	パーソナルコンピュータ、データ保存用CD・DVD（記録されていないもの）、パソコンソフト（ゲーム用ソフトを除く）	○
		5939 その他の機械器具小売業	主としてその他の機械器具を小売する事業所。	ガス器具、ミシン・編機・同部分品、石油ストーブ、度量衡器、タイプライタ、金庫、浄水器	○
60 その他の 小売業	601 家具・建具 ・畳小売業	6011 家具小売業	主として各種の家庭用家具を小売する事業所。	家具、洋家具、和家具、いす、机、卓子、ベッド、つい立、びょうぶ、浴槽、額縁、本箱、鏡台、じゅうたん、カーテン	×
		6012 建具小売業	主としてふすま、障子、その他の建具を小売する事業所。	建具、木製建具、金属製建具、建具屋	×
		6013 畳小売業	主として畳、ござ、花むしろ類を小売する事業所。	畳、ござ、花むしろ	×
		6014 宗教用具小売業	主として各種の宗教用具を小売する事業所。	仏具、神具	×
	602 じゅう器小 売業	6021 金物小売業	主として家庭用その他各種の金物雑貨などを小売する事業所。	金物店、刃物、そり刃、くぎ、ほうろう鉄器、鉄器、アルミニウム製品、錠前、魔法瓶	○
		6022 荒物小売業	主としてほうき、ざる、日用雑貨（荒物を主とするもの）、ろうそくなどあるいはこれらのものを合わせ小売する事業所。	荒物屋、日用雑貨（荒物を主とするもの）、ほうき、ざる、はし、ふるい、たわし、竹かご、バスケット、竹細工、わら製品、縄、しゅろ細工、ろうそく、マッチ、行李、ポリバケツ、ガムテープ・荷造ひも、農業用ビ	○

			ニールシート	
	6023 陶磁器・ガラス器小売業	主として各種の陶磁器及びガラス器を小売する事業所。	瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器（陶磁器製、ガラス製のもの）、花器（陶磁器製、ガラス製のもの）	○
	6029 他に分類されないじゅう器小売業	主として他に分類されないじゅう器を小売する事業所。	漆器、茶道具、花器（陶磁器製、ガラス製のものを除く）、プラスチック製食器、華道具、貴金属製食器	×
603 医薬品・化粧品小売業	6031 ドラッグストア	主として健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などの最寄り品を小売する事業所。	ドラッグストア	○
	6032 医薬品小売業（調剤薬局を除く）	主として一般用医薬品及び医療用品を小売する事業所。	薬局（一般用医薬品の小売を主とするもの）、薬店、漢方薬、生薬、薬種	○
	6033 調剤薬局	主として医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する事業所。	薬局（調剤を主とするもの）、調剤薬局、ファーマシー（調剤を主とするもの）	○
	6034 化粧品小売業	主として化粧品を小売する事業所。	化粧品、香水、香油、おしろい、整髪料、石けん（化粧、洗顔、薬用のもの）、歯磨、シャンプー、白髪染	○
604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業	主として農業用機械器具を小売する事業所。	農業用機械器具、すき・くわ・かま、鳥獣害防除器畜産用器具、養蚕用機器、耕うん機、ハンドトラクタ、コンバイン	○
	6042 苗・種子小売業	主として苗及び種子を小売する事業所をいう。	種苗、苗木、種子	○
	6043 肥料・飼料小売業	主として肥料、農薬及び飼料を小売する事業所をいう。	肥料（化学肥料、有機質肥料、複合肥料など）、飼料、農薬、園芸用土	○
605 燃料小売業	6051 ガソリンスタ	計量器付の給油ポンプを備え、主として自動車そ	ガソリンスタンド、給油所、液化石油ガス（LPG）ス	○

	スタンド	他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石油ガス（LPG）を小売する事業所。	スタンド	
	6052 燃料小売業 （ガソリンスタンドを除く）	主として灯油、プロパンガス、石炭、まきなどの燃料を小売する事業所。	薪炭、練炭、豆炭、石炭、プロパンガス、灯油	○
606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）	主として書籍及び雑誌を小売する事業所。	書店、洋書取次店、楽譜	○
	6062 古本小売業	主として古書籍、古雑誌などの古本を小売する事業所。	古本屋、古書籍、古雑誌	○
	6063 新聞小売業	主として新聞を小売する事業所。	新聞販売店、新聞取次店	○
	6064 紙・文房具小売業	主として紙、紙製品及び文房具を小売する事業所。	洋紙、板紙、和紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、すずり、筆、朱肉、製図用具、そろばん、手工材料、絵画用品（水彩絵具、毛筆、パレット、画架など）	○
607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071 スポーツ用品小売業	主として各種のスポーツ用品を小売する事業所。	運動具、スポーツ用品、ゴルフ用品、釣具、狩猟用具、スポーツ用靴（スキー靴、スケート靴、登山靴、スパイクシューズなど）、運動衣（野球用ユニホーム、剣道着、柔道着など）、ジェットスキー、サーフボード、登山用品（登山ザック、登山用テントなど）	○
	6072 がん具・娯楽用品小売業	主としてがん具及び娯楽用品を小売する事業所。	おもちゃ屋、人形、模型がん具、教育がん具、羽子板、娯楽用品（囲碁、将棋、マージャン、トランプ、花札、かるたなど）、テレビゲーム機、ゲーム用ソフト	○



	6073 楽器小売業	主として各種の楽器及びレコードを小売する事業所。	洋楽器、ピアノ、和楽器、三味線、レコード・ミュージックテーブル、コンパクトディスク（音楽用のもの）	○
608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業	主として写真機及び写真材料を小売する事業所。	写真機、撮影機、映写機、写真感光材料、写真フィルム	○
	6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	主として時計、眼鏡及び光学器械並びに附属品を小売する事業所。	時計屋、眼鏡、コンタクトレンズ、双眼鏡、望遠鏡	○
609 他に分類されない小売業	6092 たばこ・喫煙具専門小売業	専らたばこ及び喫煙具を小売する事業所。	たばこ・喫煙具専門	○
	6093 花・植木小売業	主として花及び植木を小売する事業所。	花屋、切花、フローリスト、植木、盆栽	○
	6094 建築材料小売業	主として木材、セメント、板ガラスなどの建築材料を小売する事業所。	木材、セメント、板ガラス、ブロック、プラスチック建材	×
	6095 ジュエリー製品小売業	主として金・銀加工製品及び宝石類を小売する事業所。	宝石、金製品、銀製品、白金製品、装身具（貴金属製のもの）	×
	6096 ペット・ペット用品小売業	主として犬、猫、小鳥、熱帯魚などのペット及びペットフード、ペット用品を小売する事業所。	ペットショップ、愛がんに用動物、観賞用魚、ペットフード	×
	6097 骨とう品小売業	主として骨とう品を小売する事業所。	骨とう品	×
	6098 中古品小売業（骨とう品を除く）	主として中古の衣服、家具、楽器、運動用品、靴など他に分類されない中古品を小売する事業所。	中古衣服、古道具、中古家具、古建具、古楽器、古写真機、古運道具、中古靴、古レコード、中古CD、リサイクルショップ（中古電気製品小売業、古本屋を除く）	×
6099 他に分類されないその他の	主として他に分類されないその他の商品を小売する事業所。	美術品（骨とう品を除く）、名刺、印章、印判、帆布、造花、標本、旗ざお・物干	×	

		小売業		しざお、碑石・墓石、石工業（個人の注文によって彫刻、仕上げを行い販売するもの）、荷車（中古品を含む）、古切手、郵趣品（記念切手類、同収集品）、古銭、教育用磁気テープ、石けん（化粧、洗顔、薬用以外のもの）、絵画、金・銀・白金地金、録画テープ（記録済みのもの）	
--	--	-----	--	--	--

## 大分類 J 金融業、保険業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
62 銀行業	622 銀行（中央銀行を除く）	6221 普通銀行	主として預金の受入れ、資金の貸付け、為替取引等の業務を行う事業所をいう。ただし、信託銀行、その他の銀行を除く。	都市銀行、地方銀行、第二地方銀行協会加盟の地方銀行	○
		6222 郵便貯金銀行	郵政民営化法等により銀行業を行う事業所。	ゆうちょ銀行	○
		6223 信託銀行	主として信託業務を行う銀行の事業所。	信託銀行	×
64 貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関	641 貸金業	6411 消費者向け貸金業	主として消費者向けに金銭の貸付け又は金銭の貸借の媒介を行う事業所。	消費者向け無担保貸金業者、消費者向け有担保貸金業者	×
		6412 事業者向け貸金業	主として事業者向けに金銭の貸付け又は金銭の貸借の媒介を行う事業所。	事業者向け貸金業者、手形割引業者、日賦貸金業者	×

## 大分類 K 不動産業、物品賃貸業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
70 物品賃貸業	709 その他の物品賃貸業	7092 音楽・映像記録物賃貸業	主としてコンパクトディスク、ビデオテープなどの音楽・映像記録物を賃	レンタルビデオ、レコード賃貸、ミュージックテープ・CD賃貸	○

			貸する事業所。		
		7093	主として冠婚葬祭用、パーティ用などの衣しょうを賃貸する事業所。	貸衣しょう（映画・演劇用を除く）、レンタルブティック	×
		7099	他に分類されない物品を賃貸する事業所。	貸テレビ、貸本屋、貸楽器、貸美術品、貸ふとん、貸植木、貸花環、貸ピアノ、医療・福祉用具賃貸	×

## 大分類 L 学術研究、専門・技術サービス業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
74 技術サービス業 (他に分類されないもの)	741 獣医業	7411 獣医業	獣医学上の内科的、外科的、歯科的サービスを提供する事業所。	獣医、家畜診療所、動物病院、ペットクリニック	○
	746 写真業	7461 写真業(商業写真業を除く)	主として肖像撮影、フィルム現像、焼付、引伸を行う事業所及びフィルム複写を行う事業所。	写真撮影、写真館、街頭写真	○
		7462 商業写真業	主として広告、出版及びその他の業務的使用者のための写真業を行う事業所。	商業写真、宣伝写真、出版写真、広告写真、芸術写真	×

## 大分類 M 宿泊業、飲食サービス業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
76 飲食店	761 食堂、レストラン(専門料理店を除く)	7611 食堂、レストラン(専門料理店を除く)	主として主食となる各種の料理品をその場所で飲食させる事業所。	食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン(各種の料理を提供するもの)	○
	762 専門料理店	7621 日本料理店	主として特定の日本料理(そば、うどん、すしを除く)をその場所で飲食させる事業所。	てんぷら料理、うなぎ料理、川魚料理、精進料理、鳥料理、釜めし屋、お茶漬屋、にぎりめし屋、沖縄料理、とんかつ料理、郷土料理、かに料理、牛丼、ちゃんこ	○

			鍋、しゃぶしゃぶ、すき焼き、懐石料理、割ぼう料理	
	7622 料亭	主として日本料理を提供し、客に遊興飲食させる事業所をいう。	料亭、待合	×
	7623 中華料理店	主として中華料理をその場所で飲食させる事業所。	中華料理、上海料理、北京料理、広東料理、四川料理、台湾料理、餃子、ちゃんぽん	○
	7624 ラーメン店	主としてラーメンをその場所で飲食させる事業所をいう。	ラーメン、中華そば	○
	7625 焼肉店	主として焼肉（自ら網で焼くもの）をその場所で飲食させる事業所。	焼肉	○
	7629 その他の専門料理店	主として他に分類されない特定の料理をその場所で飲食させる事業所。	西洋料理、フランス料理、イタリア料理、スパゲティ、朝鮮料理、印度料理、カレー料理、エスニック料理、無国籍料理	○
763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店	主としてそばやうどんなどをその場所で飲食させる事業所。	そば、うどん、きしめん、ほうとう	○
764 すし店	7641 すし店	主としてすしをその場所で飲食させる事業所。	すし	○
765 酒場、ビヤホール	7651 酒場、ビヤホール	主として酒類及び料理をその場所で飲食させる事業所	大衆酒場、居酒屋、焼鳥、おでん、もつ焼、ダイニングバー、ビヤホール	×
766 バー、キャバレー、ナイトクラブ	7661 バー、キャバレー、ナイトクラブ	主として洋酒や料理などを提供し、客に遊興飲食させる事業所。	バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ	×
767 喫茶店	7671 喫茶店	主としてコーヒー、紅茶、清涼飲料などの飲料や簡易な食事などをその場所で飲食させる事業所。	喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	○
769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店	主としてハンバーガーをその場所で飲食させる事業所。	ハンバーガー店	○
	7692	主としてお好み焼、焼き	お好み焼、焼きそば、たこ	○

	お好み焼き・焼きそば・たこ焼店	そば、たこ焼をその場所で飲食させる事業所。	焼、もんじゃ焼	
	7699 他に分類されないその他の飲食店	主として大福、今川焼、ところ天、汁粉、湯茶など他に分類されない飲食料品をその場所で飲食させる事業所。	大福、今川焼、ところ天、氷水、甘酒、汁粉、甘味処、アイスクリーム、サンドイッチ専門店、フライドチキン、ドーナツ、ドライブイン（飲食店であって主たる飲食料品が不明なもの）	○

大 分 類 N 生活関連サービス業、娯楽業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	衣服その他の繊維製品及び皮革製品を原型のまま選択する事業所。	洗濯、クリーニング、ランドリー、クリーニング工場	○
		7812 洗濯物取次業	洗濯物の受取り及び引渡しを行う事業所。	洗濯物取次所、クリーニング取次所	○
		7813 繊維製品をレンタル業	繊維製品を使用させるために貸与し、その使用後回収して洗濯し、更にこれを貸与することを繰り返して行う事業所。	リネンサプライ、貸おむつ、貸おしぼり、貸ぞうきん、貸モップ	×
	782 理容業	7821 理容業	主として頭髪の刈り込み、顔そりなどの理容サービスを提供する事業所。	理容店、理髪店、パーバー、床屋	○
	783 美容業	7831 美容業	主としてパーマ、ウェーブ、結髪、化粧などの美容サービスを提供する事業所。	美容室、美容院、ビューティサロン	○
784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	日常生活の用に供するため、公衆又は特定多数人を対象として入浴させる事業所。	銭湯	○	
785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業	薬治、美容など特殊な効果を目的として公衆又は特定多数人を対象として入浴させる事業所。	温泉浴場、蒸しぶろ、砂湯、サウナぶろ、スパ、鉱泉浴場、健康ランド、スーパー銭湯	×	

789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891	7891 洗張・染物業	個人の注文によって、衣服などを分解し、洗張、湯のし、染抜などを行う事業所及び衣類、織物などの染色を行う事業所。	洗張、張物、湯のし、染抜、染物業、京染屋、丸染屋、染直し、色揚、染物取次	×	
	7892	7892 エステティック業	手技又は化粧品・機器等を用いて、人の皮膚を美化し、体系を整えるなどの指導又は施術を行う事業所。	エステティックサロン、美顔術、美容脱毛	×	
	7899	7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場など主として個人に対して身の回りの清潔を保持するためのサービスを提供する事業所。	コインシャワー、寝具消毒・乾燥、コインランドリー、マニキュア、ペディキュア、ネイルサロン、ソープランド	×	
79 その他の生活関連サービス業	793	7931 衣服裁縫修理業	主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所。	衣服裁縫（材料個人持ちのもの）、衣服修理、更生仕立直し、裏返し、和・洋服裁縫（材料個人持ちのもの）	○	
	794	7941 物品預り業	一時的に物品を預かる事業所。	手荷物預り、荷物一時預り、自転車預り、コインロッカー	○	
	795 火葬・墓地管理業	7951	7951 火葬業	主として死体の火葬を業務とする事業所。	火葬、火葬場	×
		7952	7952 墓地管理業	墓地の管理を行う事業所。	墓地管理、霊園管理事務所、納骨堂	×
	796 冠婚葬祭業	7961	7961 葬儀業	主として死体埋葬準備、葬儀執行を業務とする事業所。	葬儀、斎場、葬儀会館	×
		7962	7962 結婚式場業	主として挙式、披露宴の挙行など婚礼のための施設・サービスを提供する事業所。	結婚式場	×
		7963	7963 冠婚葬祭互助会	婚礼のための施設・サービスの提供及び葬儀執行の業務を一体として行う事業所。	冠婚葬祭互助会	×
799	7991	7991 家庭消費用として原料個	家庭消費用として原料個	小麦粉貸加工、菓子貸加工、	○	

他に分類されない生活関連サービス業	食品賃加工業	人持ちの粉及び穀類などを賃加工する事業所。	精米賃加工	
	7992 結婚相談業、結婚式場紹介業	主として結婚相手の紹介、婚礼のための相談などを行う事業所及び婚礼のための施設の紹介、あっせんを行う事業所。	結婚相談所（営利的なもの）、結婚紹介業、結婚式場紹介	×
	7993 写真現像・焼付業	主としてフィルム現像、焼付、引伸及びフィルム複写を行う事業所。	写真現像、焼付、写真修整、DPE取次	○
	7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	主として他に分類されない個人サービスを提供する事業所。	易断所、観相、観光案内（ガイド）、靴磨き、ペット美容室、犬猫霊園管理事務所、運転代行、チケット類売買、宝くじ売さばき 認可外保育所（保育所担当部局との協議が行われ特に問題がないもの）、古綿打直し	× ○

大 分 類 0 教育、学習支援業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾	小学生、中学生、高校生などを対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行う事業所。	学習塾（各種学校でないもの）、進学塾（各種学校でないもの）、予備校（各種学校でないもの）	○
		824 教養・技能教授業	8241 音楽教授業	主として音楽に関する技能・技術を教授する事業所。	ピアノ教授所、バイオリン教授所、エレクトーン教授所、ギター教授所、三味線教授所、琴教授所、尺八教授所、声楽教授所、歌謡教授所、カラオケ教室、長唄指南所
	8242 書道教授業	主として書道を教授する事業所。	書道教授所、書道教室	○	
	8243 生花・茶道教授業	主として生花・茶道を教授する事業所。	生花教授所、華道教授所、茶道教授所	○	

	8244	主としてそろばんを教授する事業所。	そろばん教授所、そろばん塾（各種学校でないもの）	○
	8245	主として外国語会話を教授する事業所。	英会話教授所、英会話教室（各種学校でないもの）、外国語会話教室（各種学校でないもの）	○
	8246	スポーツ技能、健康、美容などの増進のため、指導者が柔道、水泳、ヨガ、体操などを教授することを主たる目的とする事業所。	スポーツ・健康教授所、スイミングスクール、ヨガ教室、気功術教授所、テニス教室、バレーボール教室、エアロビクス教室、リズム教室、体操教室、ゴルフスクール、柔道場（教授しているもの）、剣道場（教授しているもの）、サーフィン教室、ダイビングスクール	○
	8249	他に分類されない教養、その他の教養・技能教授業	囲碁教室、編物教室、着物着付教室、料理教室、美術教室、工芸教室（彫金、陶芸など）、教養講座、舞踏教授所（日本舞踊、タップダンス、フラダンスなど）、ダンス教室、ジャズダンス教室、フラワーデザイン教室、カルチャー教室（総合的なもの）、家庭教師、パソコン教室	○

大 分 類 P 医療、福祉

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師がその業務を行う事業所。	あん摩、マッサージ、指圧、はり、きゅう、柔道整復	○



大 分 類 Q 複合サービス事業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
86 郵便局	861 郵便局	8611 郵便局	郵便貯金銀行、郵便保険会社、郵便事業会社及び市町村等からの委託を受けることなどにより、複合的に各種サービスを提供する事業所。	郵便局株式会社	○
87 協同組合	871 農林水産業協同組合	8711 農業協同組合	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、更生事業等を複合的に行う事業所。	農業協同組合（各種事業を行うもの）	○
		8712 漁業協同組合	〃	漁業協同組合（各種事業を行うもの）	○
		8713 水産加工業協同組合	〃	水産加工業協同組合（各種事業を行うもの）	○
		8714 森林組合	〃	森林組合（各種事業を行うもの）	○
	872 事業協同組合	8721 事業協同組合	〃	織物協同組合（各種事業を行うもの）、ニット工業協同組合（各種事業を行うもの）、青果物商業協同組合（各種事業を行うもの）	○

大 分 類 R サービス業（他に分類されないもの）

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
89 自動車整備業	891 自動車整備業  （自動車整備業の用に供する建築物については、敷地面積1,000㎡	8911 自動車一般整備業	自動車の整備修理を総合的に行う事業所。	自動車整備、自動車修理、オートバイ整備修理	○
		8919 その他の自動車整備業	主として自動車の車体や電装品、タイヤ等の部分品の整備修理、自動車エンジンの再生、自動車の清掃などを行う事業所。	自動車電装品整備、自動車タイヤ修理、自動車タイヤ整備、自動車車体整備、自動車車体修理、自動車蓄電池修理、自動車ブレーキ修理、自動車溶接（自動車修	○

	以下、床面積の合計250㎡以下まで認めるものとする。)			理のためのもの)、自動車再塗装、自動車清掃、自動車洗車	
				自動車エンジン再生	×
90 機械等修理業	901 機械修理業 (電気機械器具を除く)	9011 一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く)	一般機械の修理を行う事業所。	農機具(農業用トラクタ修理、ガーデントラクタなど)	○
				機械修理、内燃機関修理、航空機整備、ミシン修理、光学機械修理、映写機修理、フォークリフト整備	×
		9012 建設・鉱山機械整備業	建設機械及び鉱山機械の整備修理を行う事業所。	建設用トラクタ整備、掘削機整備、建設用クレーン整備、整地機整備、基礎工事用機整備、鉱山機整備	×
	902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業	電気機械器具の修理を行う事業所。	ラジオ修理、テレビ修理、電機冷蔵庫修理、変圧器修理	○
	903 表具業	9031 表具業	ふすま、びょうぶ、巻物、掛物などの布はく又は紙はりを行う事業所。	表具、表装、経師、びょうぶ張、ふすま張、障子張	×
	909 その他の修理業	9091 家具修理業	家具の修理を行う事業所。	家具修理、いす修理	×
		9092 時計修理業	時計(電機時計を含む)の修理を行う事業所。	時計修理、電機時計修理	○
		9093 履物修理業	履物の修理を行う事業所。	靴修理、革靴修理、ゴム靴修理、ズック靴修理、げた修理	○
		9094 かじ業	主として注文で手工鍛造、その他のかじ業を行う事業所。	手工鍛造、かじ、農業用器具修理(手工鍛造によるもの)	○
		9099 他に分類されない修理業	他に分類されないその他の修理を行う事業所。	金物修理、楽器修理、ピアノ調律・修正、オルガン調律・修正、三味線修理、三味線・太鼓張替、くら・馬具修理、かばん・袋物修理、洋傘修理、装身具修理、のこぎり目立、研ぎ屋、はさみ・包丁研ぎ業、たる・お	×

				け修理、ゴム製品修理（自動車タイヤ、ゴム靴の修理を除く）、メタリコン修理、眼鏡修理、計量器修理、畳裏返し
--	--	--	--	--

- (注) 1. 本表以外の業種でも、通達及び行政実例等により運用する場合があります。
2. 分類は、日本標準産業分類(平成19年11月改訂 総務省)による。

## IV 開発行為許可申請手続

### 第1節 許可申請までの手続

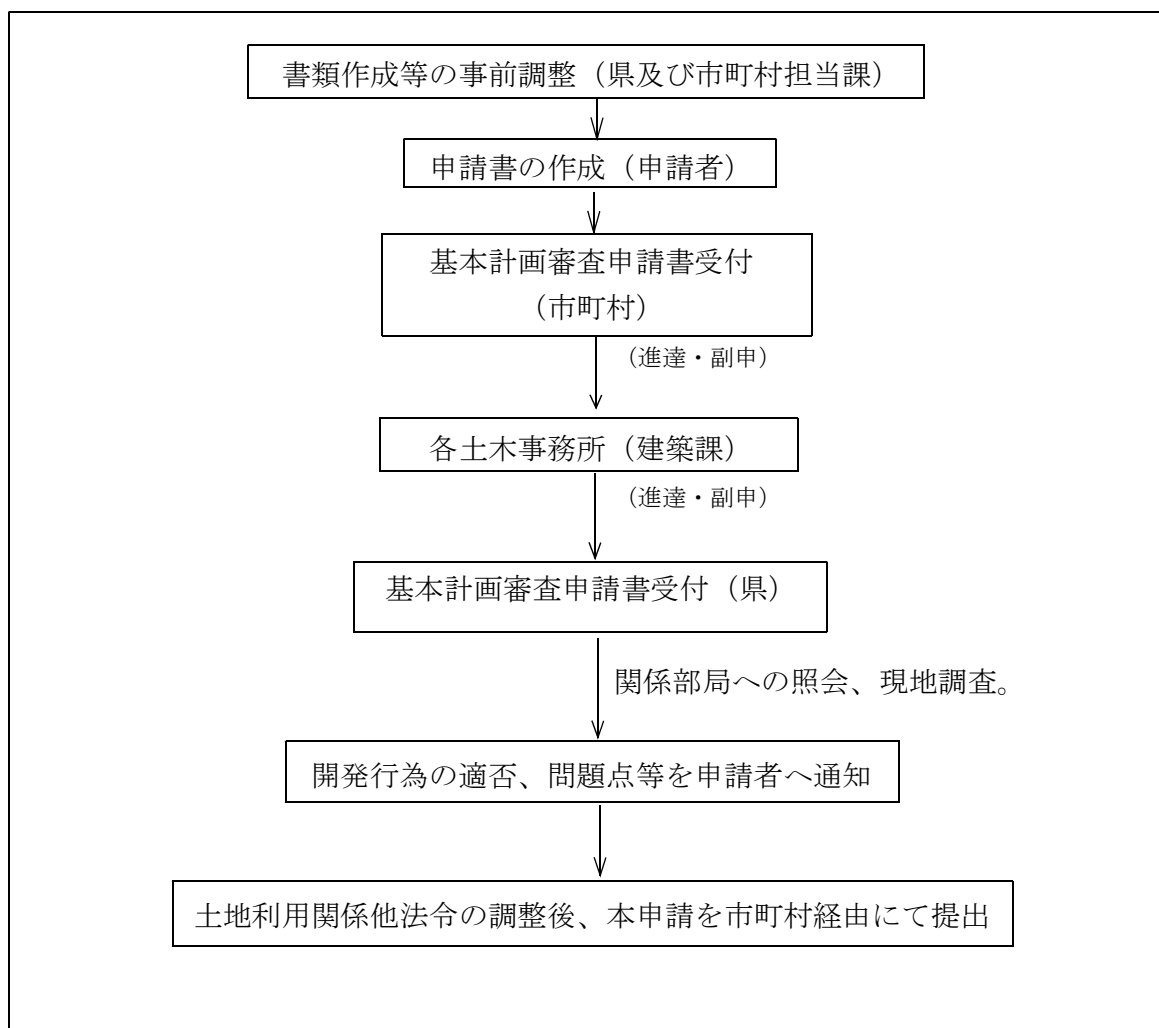
#### 1. 開発基本計画審査

開発行為のうち、その開発区域の面積が5ha以上のものであって、開発許可を受ける必要があるものについては、開発許可申請に先立ち開発基本計画審査申請書を提出しなければなりません。また、開発区域の面積が5ha未満の開発行為であっても、関係部局が多岐にわたり相互の調整を図る必要があると判断された場合は、同様に開発基本計画審査申請に準じた手続が必要でです。

##### (1) 開発基本計画審査の趣旨

当申請は、開発の基本計画段階で県の関連部局において種々の観点から検討し、当該開発の実施に当たり必要となる許認可、立地上の可否等の主要事項についてあらかじめ事業者意見に意見を通知して設計等の参考とさせることを目的としています。

##### (2) 開発基本計画審査の流れ



開発基本計画審査申請図書作成要領

図面番号	申請図書	提出部数			指定用紙	書類の作成要領、設計図の明示事項	備考
		正	副 (通知書)	副 (市町村用)			
1	基本計画審査申請書	●	●	●	3	● その他様式(P218)	申請等に係る土地の区域が2つ以上の市町村にわたる場合は左記副本(市町村用)を市町村の数に応じて増して下さい。
2	目録	●	●	●	3	イ) 指定用紙の備考欄を参照のうえ必要事項を記入してください。 ロ) この書面は基本計画審査申請に関するすべての図書の正本及び副本を綴る表紙として使用し以下に定める必要書類を添付してください。 ハ) 正本1部、副本2部を関係市町村長を経由して、当該市町村を管轄する土木事務所又は支庁へ提出してください。	
3	計画の目的、概要	●	●	●	3	イ) 開発計画の趣旨 ロ) 建築物の構造、階数、戸数、客室数及び棟数	
4	開発区域位置図	●	●	●	3	イ) 開発区域 ロ) 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 ハ) 開発区域内において排水される雨水、汚水の流末河川への経路 ニ) 集水区域(①集水系統ブロック別に色別②流量計算書)との対照番号 ホ) 用途地域及びその他の規制区域等	S=1/50,000以上。 原則として、国土地理院発行の地形図を使用すること。
5	土地利用計画基本図	●	●	●	3	イ) 方位 ロ) 開発区域の境界(朱書き) ハ) 工区界 ニ) 公共施設及び公益的施設の位置及び形状 ホ) 予定建築物の敷地の形状 ヘ) 敷地に係る予定建築物の用途	S=1/1,000以上。 ・予定建築物の用途は住宅、共同住宅、店舗、工場と具体的に各敷地毎に記入して下さい。
6	地目一覧	●	●	●	3	イ) 地目毎の面積、筆数	
7	権利者一覧	●	●	●	3	イ) 地名、地番、面積、所有者	地目一覧と権利者一覧は兼用してもよい。
8	現況図及び現況写真	●	●	●	3	イ) 方位 ロ) 開発区域の境界(朱書き) ハ) 地形(等高線は5mの標高差を示すもの) ニ) 開発区域内及びその周辺の公共施設の位置ならびに形状 ホ) 開発行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 ヘ) 航空写真等	S=1/1,000以上。 相当範囲の外周区域を包括したものでなければなりません。
9	他法令の規制状況	●	●	●	3	イ) 他法令の許可届出等の進捗状況	
10	その他知事が必要と認める図書	●	●	●	3	建築物概要書 配置図・基本平面図・立面図	簡易な図面でも可とする。

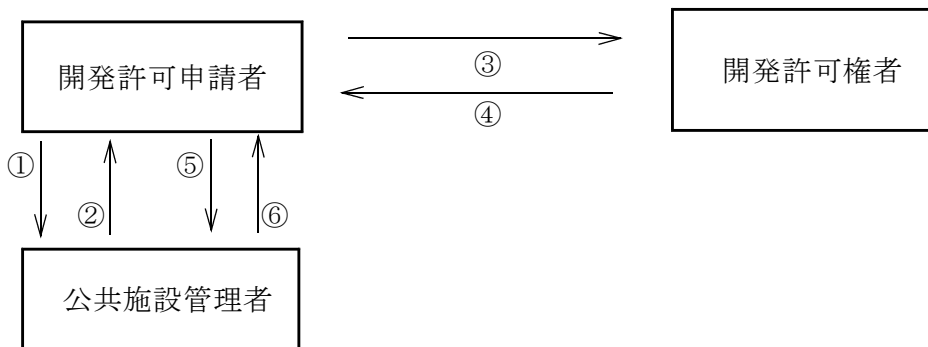
## 2. 公共施設管理者等の同意及び協議(法第32条)

### (1) 公共施設管理者の同意(第1項)

開発行為に関する工事により既存の公共施設の機能を損なうことがないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行う必要があるため、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既存の公共施設を管理する者と協議を行い、同意を得なければなりません。

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の同意も必要です。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意までは要しません。また、法第40条第1項(公共施設の用に供する土地の帰属)の規定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場合には、同項の規定により特例が認められたものとして、公共施設の管理者のみの同意で足りります。

〈法第32条第1項同意と開発許可の関係〉



- ① 法第32条協議の願出
- ② 法第32条同意
- ③ 法第29条の開発許可申請(②の同意書添付)
- ④ 法第29条の開発許可
- ⑤ 個別法の規定に基づく工事施工承認申請等
- ⑥ 個別法の規定に基づく工事施工承認等

### (2) 公共施設管理予定者等との協議(第2項)

開発行為により設置される公共施設の管理を適切に行う必要から、あらかじめ公共施設を管理することとなる者等と設計、土地の帰属、費用の負担等について協議しなければなりません。

## 協議事項及び協議先

協議事項	協議すべき者	摘要
新たに設置される公共施設 (道路、公園、消防水利等)	市町村（ただし、他法令により管理者 が定められている場合はその管理者）	
義務教育	義務教育施設の設置義務者	20ha以上の開発
下水道	下水道管理者	
水道	水道事業者	
電気	一般電気事業者	40ha以上の開発
ガス	一般ガス事業者	
鉄道・軌道	鉄道事業者・軌道経営者	

### 3. 権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発行為をしようとする場合は、当該開発行為等の実施の妨げとなる次に掲げる権利者の相当数の同意が必要になります。

- (1) 当該開発行為をしようとする土地の区域内の土地の権利者
- (2)           "                               "           区域内にある建築物、その他の工作物の権利者
- (3) 当該開発行為に関係のある工事をしようとする土地の区域内の土地の権利者
- (4)           "                               "           区域内にある建築物、その他の工作物の権利者

「権利者」の範囲

土地……所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

工作物……所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含みます。

「相当数の同意」の要件

- (1) 権利を有するすべての者の3分の2以上の同意を得ていること。
- (2) 権利を有するすべての者のうち、所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ていること。
- (3) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

以上の3つをすべてを満たしていることが許可の要件です。

### 4. 他法令との調整等

開発行為を行うにあたり、都市計画法の開発許可のほかには他法令の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめそれぞれの法律等との調整が必要になります。

(1) 農地法

市街化区域における農地転用の届出には、開発許可の写しを添付する必要があります。

市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の場合は、農地転用許可申請と同時に開発許可申請を行って下さい。

担当課は、沖縄県農林水産部農政経済課です。

(2) 森林法

施行区域が森林法に基づく地域森林計画の対象となっている民有林を含み、しかも、その含まれる民有林の規模が1haを超える場合は、森林法に基づく開発許可を受けることが必要になります。都市計画法に基づく開発許可とは別に申請をして下さい。

担当課は、沖縄県農林水産部森林管理課です。

(3) 国土利用計画法

一定面積以上の一団の土地取引について、権利取得者は、契約（予約を含む）を締結した日から2週間以内に土地の利用目的及び取引価格等について、知事に届けなければならない。

取引の規模については、次のとおりです。（担当課は、沖縄県企画部土地対策課です。）

①市街化区域・・・2,000㎡以上

②市街化区域以外の都市計画区域・・・5,000㎡以上

③その他の区域・・・10,000㎡以上

(4) 沖縄県県土保全条例

3,000㎡以上の開発行為をしようとする者は、知事の許可が必要です。ただし、都市計画法に基づく開発許可等他法令に基づく許認可が必要な開発行為については許可不要となる場合があります。（担当課は、沖縄県企画部土地対策課です。）

(5) 宅地建物取引業法

個人が自己所有の土地を複数回売買すること及び宅建業者が許可を受ける前の土地について仲介等を行うこと等は、宅地建物取引業法で禁止されています。

担当課は、沖縄県土木建築部建築指導課です。

(6) 自然公園法

開発区域に、自然公園法等により指定される区域を含む場合は、担当課である沖縄県環境部自然保護課と事前調整を行ってください。

(7) 河川課協議

開発区域の面積規模が1ha以上の場合は、開発行為許可申請前に沖縄県土木建築部河川課と協議を行ってください。

(8) 沖縄県赤土等流出防止条例

沖縄県内で、1,000㎡以上の土地に対して事業行為を行う場合、沖縄県赤土等流出防止条例に基づく届出・通知の義務があります。

担当課は、沖縄県環境部環境保全課です。



## 第2節 開発許可申請

### 1. 申請書の提出

許可申請書の提出先は、開発区域を管轄する市町村です。市町村を経由後、県にて審査を行います。なお、開発区域が複数の市町村にわたる場合は、開発区域の存する市町村にそれぞれ提出することとし、開発区域の存する全ての市町村を経由後、県にて審査をおこないます。審査は原則として、申請書が県にそろってから行います。

### 2. 手数料（沖縄県手数料条例第2条）

開発許可申請にあたっては、手数料を徴収することとなっています。知事に対する申請にあっては、その申請内容によって手数料額が異なっており、県証紙で納めることとなっています。（詳しくは「開発行為許可等申請手数料表（P249）」をご覧ください。）

なお、県証紙の売りさばき所については、沖縄県 出納事務局 会計課HPを参考にしてください。（一部、売りさばき所で郵送販売も行っております。）

### 3. 申請書（法第30条第1項）

許可申請書には、次に掲げる事項を記載して提出することとされています。

- (1) 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、区域及び規模相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域の中に「工区」を設定することができます。この場合、工事完了検査（法第36条）は工区単位で行いますが、完了部分が法第33条の技術基準に適合していることが必要になります。

また、完了した工区については、法第37条の建築制限等が解除されます。

- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途（予定建築物等の用途）

開発許可に関する処分を行うにあたり、法第33条及び法第34条の基準の適用が、予定建築物等の用途により勘案され、また、許可後は開発区域内において予定建築物等以外の建築等は規制される（法第42条）ため、許可申請にあたっては予定建築物等の用途を確定される必要があります。

- (3) 開発行為に関する設計

「4. 開発許可申請図書作成について（P68）」を参照してください。

- (4) 工事施行者

工事施行者とは、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ものをいいます。工事施行者の技術的能力等の如何により、工事中の防災措置や工事の結果などに大きな相違がある点に鑑み審査の対象とされています。

工事施行者を開発許可の前に定めることは困難な場合も考えられますが、原則、許可時までには確定し、記載しなければなりません。

なお、工事施行者を変更することとなった場合は、変更許可を受ける必要等がありますが、詳しくは変更許可の解説（P85）を参照してください。

(5) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日

(6) 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別

開発行為の目的の別によって法第33条の適用条項が異なるため、記載することとされています。

① 自己の居住の用に供するもの

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨ですから、当然、申請者は自然人（※）に限られます。

したがって、次に掲げるものは該当しません。

- ・会社の寮、社宅
- ・別荘（生活の本拠として考えられないため
- ・賃貸住宅

※自然人 法人と区別して生物としての人を 指す時の法律用語。法人以外の人 を自然人と呼びます。
--

② 自己の業務の用に供するもの

当該建築物内等において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいいます。

したがって、次に掲げるものが該当します。

- ホテル、旅館、結婚式場、倉庫業、企業の従業員のための福利厚生施設、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園

これに対し、次に掲げるものは該当しません。

- × 分譲住宅、賃貸住宅の建設及び宅地分譲、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫、貸倉庫、墓園（区画の所有権を分譲するもの及び、永代供養料又は永代管理料という形態で運営されるもの）

③ その他のもの（非自己用）

自己用以外のものは、すべて非自己用に供するものとなります。

開発区域内に自己用と非自己用のものを建築する場合は、原則として非自己用として取り扱います。

(7) 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由

(8) 資金計画

#### 4. 開発許可申請図書の作成について

開発行為の許可を受けるには、申請書、設計図、その他必要な書類を作成して申請しなければなりません。設計図、書類等の作成には都市計画法、同法施行令、同法施行規則および

都市計画法施行細則（昭和47年沖縄県規則第97号）によるほか、次の要領で作成してください。

提出前には、必要書類に不備が無いか必ず確認してから提出してください。なお、証紙が貼られていない場合等は受付することができない場合があります。

- (1) 開発規模、開発地の状況、利用目的、法第34条適用条項によって申請書類の内容が異なる場合があるので注意してください。
- (2) 設計図、書類等の大きさは、すべて日本工業規格A4判にしてください。ただし、設計図書は屏風折りとし、上記判に統一して納袋してください。この場合、納袋した設計図の目録を袋の表に記載してください。
- (3) 設計図は、設計者が記名および押印したものを提出してください。
- (4) 申請書製本の際には、別紙開発許可申請図書一覧表の図面番号順に整理し、その目録を作成し申請書の次に添付してください。なお、それぞれの書類には図書番号を記載した見出しをつけてください。
- (5) 法第34条第14号に該当する場合には、開発審査会に付議するための資料を追加していただくことがあります。
- (6) 「開発許可申請図書一覧表」及び「開発許可申請図書作成要領」の指定用紙欄に●印のある申請書類は、指定用紙を用いてください。

開発許可申請書類一覧表

図 書 番 号	申 請 図 書	指 定 用 紙	図 書 番 号	申 請 図 書	指 定 用 紙
1	開発行為許可申請書	● (P185)	(1)	開発区域位置図	
2	目録		(2)	開発区域区域図	
3	※資金計画書	● (P187)	(3)	現況図	
4	○設計者の資格に関する申告書	● (P201)	(4)	土地利用計画図	
5	△法第34条各号証明書類		(5)	開発面積求積図	
6	委任状		(6)	造成計画平面図	
7	◇設計説明書	● (P193)	(7)	造成計画縦横断面図	
8	◇従前の公共施設一覧表	● (P194)	(8)	排水施設計画平面図	
9	◇新設する 〃	● (P195)	(9)	※給水施設計画平面図	
10	◇付替えに係る 〃	● (P196)	(10)	○排水施設縦横断面図	
11	◇公共施設の管理者の同意書		(11)	道路縦横断面図	
12	◇公共施設の管理者との協議書		(12)	がけの断面図	
13	開発行為施行の同意書	● (P200)	(13)	擁壁の断面図	
14	開発区域内の土地の登記簿謄本		(14)	◇排水施設構造図	
15	開発区域内の土地の公図の写し		(15)	道路構造図	
16	工事概要書	● (P197)	(16)	工作物の構造図	
17	※申請者の資力及び信用に関する申告書	● (P198)	(17)	擁壁構造計算書	
18	※工事施行者の能力に関する申告書	● (P199)	(18)	◇排水の流量計算書	
19	開発区域の現況写真		(19)	◇防災計画平面図	
20	その他知事が必要と認める図書				

※印を付した図書は自己の居住用又は1 ha未満の自己の業務用の開発行為の場合は不要です。

◇印を付した図書は自己の居住用の場合又は0.1ha未満の開発行為の場合は不要です。ただし、

公共施設に関する図書については、開発区域に公共施設が存する場合は必要になります。

○印を付した図書は1 ha未満の開発行為の場合は不要です。

△印を付した図書は開発行為が市街化調整区域の場合のみ必要です。

(別表2)

## 開発許可申請図書作成要領

図号	申請図書	様式の 規定	提出部数				指定 用紙	書類の作成要領、 設計図の明示事項	備 考
			正	副 (通知書)	副 (市町村用)	合 計			
1	開発行為 許可申請 書	別記様式 第二 (P185) (都計外に ついては、 別記様式第 二の二) (P186)	●	●	●	3	●	<p>1. 指定用紙の備考欄を参照の うえ必要事項を記入してくだ さい。</p> <p>2. 申請者印は実印を使用し、 印鑑登録証明書を添付してく ださい。</p> <p>3. この書面は開発行為許可申 請に関するすべての図書の正 および副本を綴る表紙として 使用し以下に定める必要図書 を添付してください。</p> <p>4. 正本1部、副本2部を関係市町 村へ提出してください。</p>	申請等に係る土 地の区域が2つ 以上の市町村に わたる場合は左 記副本(市町村 用)を市町村の 数に応じて増し て下さい。
2	目録		●	●	●	3		<p>1. 指定用紙に下記事項により算 定した金額を記載してください。</p> <p>2. 工事費のうち整地工事費は、 伐開、盲排水、切土、盛土、敷 地の整形、貼芝、擁壁等につい て算定してください。</p> <p>3. 道路工事費は、路盤工、道路 側溝、上置砂利、舗装等につい て算定してください。</p> <p>4. 排水工事費は、公共の用に供 する排水施設、敷地の排水溝な らびに遊水地の工事費等につい て算定し、終末処理施設につい ては別途に計上してください。</p> <p>5. 公園施設工事費は、公園内の 植樹、遊具施設について算定し てください。</p> <p>6. 防災工事費は工事によって生 じる災害を防止する為に必要な 費用を算定してください。</p> <p>7. 付帯工事費は仮設工事費、 道路復旧費等工事に関連して 必要な費用について算定して ください。</p> <p>8. 金融機関の残高証明書を添 付してください。</p> <p>9. 融資を受ける場合は、融資</p>	
3	※ 資金計画 書	別記様式 第三 (P187)	●	●	●	3	●	<p>1. 指定用紙に下記事項により算 定した金額を記載してください。</p> <p>2. 工事費のうち整地工事費は、 伐開、盲排水、切土、盛土、敷 地の整形、貼芝、擁壁等につい て算定してください。</p> <p>3. 道路工事費は、路盤工、道路 側溝、上置砂利、舗装等につい て算定してください。</p> <p>4. 排水工事費は、公共の用に供 する排水施設、敷地の排水溝な らびに遊水地の工事費等につい て算定し、終末処理施設につい ては別途に計上してください。</p> <p>5. 公園施設工事費は、公園内の 植樹、遊具施設について算定し てください。</p> <p>6. 防災工事費は工事によって生 じる災害を防止する為に必要な 費用を算定してください。</p> <p>7. 付帯工事費は仮設工事費、 道路復旧費等工事に関連して 必要な費用について算定して ください。</p> <p>8. 金融機関の残高証明書を添 付してください。</p> <p>9. 融資を受ける場合は、融資</p>	

							証明書（又は相談書）を添付してください。	
4	○ 設計者の 資格に関 する申請 書	第12号様 式 (P201)	●	●	●	3	●	1. 指定用紙の備考欄を参照の うえ必要事項を記載してくだ さい。 2. 指定用紙の添付図書欄の図 書を添付してください。 3. 設計者の実務経歴書を作成 し、添付してください。 4. 設計者の資格を証する書類 を添付してください。
5	△ 法第34条 各号証明 書類 △第1号		●	●	●	3		市街化調整区域内の許可申請で 法第34条各号のいずれかに該当 する場合は、該当する内容を証 明する下記の書類を添付してく ださい。 日用品、店舗等 1. 周辺建物用途別現況図 2. 配置図 3. 販売、加工、修理等の業務の 内容
	△第2号		●	●	●	3		資源の活用 1. 資源の埋蔵、分布等の状況 を示す図面 2. 利用目的、利用方法、利用 対象、規模等 3. 施設の配置図
	△第4号		●	●	●	3		農林漁業用施設 1. 利用目的、利用方法、利用 対象、規模等 2. 生産地との関係、取扱量
	△第6号		●	●	●	3		中小企業団地 1. 全体計画図 2. 事業の概要を説明する書類
	△第7号		●	●	●	3		関連工場 1. 既存工場に関する調書（業 種、業態工程、原料、製品名） 2. 申請工場に関する調書（業 種、業態、工程、原料、製品 名） 3. 両工場の作業工程における 関連 4. 両工場間の取引高および全 体との比率 5. 原材料製品等に関する輸送 計画 6. 地場産業については周辺同

							種工場の分布の状況図	
	△第9号		●	●	●	3	1. 申請地と市街化区域の状況 2. 申請地と幹線道路の関連 3. 同用途の立地状況	
	△第10号		●	●	●	3	地区計画・集落地区計画 1. 都市計画決定に関する計画書等 2. 市町村長の意見	用途の適合性を判断できる資料を添付してください。
	△第11号		●	●	●	3	自己用住宅の立地緩和区域 1. 自己の居住の用に供する住宅がない旨の申告書等	〈様式編〉 申請添付書類一覧 (P227) 参照
	△第12号		●	●	●	3	自己用住宅の立地緩和区域 1. 自己の居住の用に供する住宅がない旨の申告書等	〈様式編〉 申請添付書類一覧 (P237) 参照
	△第13号		●	●	●	3	既存の権利者 1. 既存の権利者の届出書受理通知書の写し	
	△第14号		●	●	●	3	必要に応じて該当することを証する書類を添付する。	法第34条14号に係る開発行為許可申請添付書類一覧 (P238～P248) 参照
6	委任状		●			1	申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付してください。	
7	◇ 設計説明書	第4号様式 (P193)	●	●	●	3	● 指定の用紙の備考欄を参照のうえ必要事項を記載してください。また、設計者の連絡先 (電話番号およびFAX番号) を記載し、設計者印を押してください。	
8	◇ 従前の公共施設一覧表	第5号様式 (P194)	●	●	●	3	● 開発行為に関係がある従前の公共施設 (開発区域内にあるもののほか、開発区域以外にあって開発行為の実施に伴って変更または廃止されることとなるもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けるものを含む) について指定用紙の備考欄を参照のうえ必要事項を記載してください。	(公共施設とは) 道路、公園、下水道、広場、緑地、河川、水路、消防の用に供する貯水施設
9	◇ 新設する公共施設一覧表	第6号様式 (P195)	●	●	●	3	● 開発行為または開発行為に関する工事により新設される公共施設について指定用紙の備考欄を参照のうえ必要事項を記載してください。	
10	◇ 付替に係る公共施設	第7号様式 (P196)	●	●	●	3	● 開発行為また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	

	設 一 覧 表							されることとなる場合に指定用紙の備考欄を参照のうえ必要事項を記載してください。		
11	◇ 公 共 施 設 の 管 理 者 の 同 意 書		●	●	●	3		上記従前の公共施設一覧表に記載した公共施設について、管理者の同意を得てください。 (同意書は規定の様式はありません)		
12	◇ 公 共 施 設 の 管 理 者 と の 協 議 書		●	●	●	3		上記新設する公共施設一覧表に記載した公共施設について管理者と新設される公共施設の設計、管理、土地の帰属、費用の負担、支払時期等について協議を行い、協議事項を記載した協議書を作成してください。 (協議書は規定の様式はありません)		
13	開 発 行 為 施 行 の 同 意 書	第11号様式 (P200)	●	●	●	3	●	開発行為または開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の同意を得、指定用紙の備考欄を参照のうえ作成してください。	土地 所有権、永小作権、地上権、抵当権、先取得権、土地が保全処分の対象となっている場合にはその保全処分をした者 工 作 物 所有権、賃借権、抵当権、先取得権、土地改良施設がある場合はその管理者	同意書に捺印された印の印鑑登録証明書を添付して下さい。
14	開 発 区 域 内 の 土 地 の 登 記 簿 謄 本		●	●	●	3		開発行為または開発行為に関する工事をしようとする土地の登記簿謄本を用意してください。	・開発区域の筆数が多い場合は一覧表を作成すること。(P219)	
15	開 発 区 域 内 の 土 地 の 公 図 の 写 し		●	●	●	3		開発区域内の町名、地番、里道、水路等が表示された法務局そなえつけの公図の写しに開発区域の境界を朱書きで示してください。なお、当該写しが複数枚にまたがり開発区域の把握が困難な場合は、別途併合図を作成すること。	登記官捺印がもらえない未確定地域については隣地主等関接係権利者の同意書、土地の登記簿謄本及び印鑑証明書を添付す	



									ること。
16	工事概要書	第8号様式 (P197)	●	●	●	3	●	指定用紙の備考欄を参照のうえ記載してください。	
17	※申請者の資力及び信用に関する申告書	第9号様式 (P198)	●	●	●	3	●	法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票）、開発に関する事業経歴書及び納税証明書（法人税又は所得税、及び事業税）をあわせて添付してください。	事業経歴書には会社印を押印すること。
18	※工事施行者の能力に関する申告書	第10号様式 (P199)	●	●	●	3	●	法人の登記簿謄本、建設業の許可証（写し）及び事業経歴書をあわせて添付してください。	
19	開発区域の現況写真		●	●	●	3			
(1)	開発区域位置図							1. 方位 2. 開発区域 3. 開発区域周辺の都市施設および都市計画施設の位置、名称 4. 開発区域内において排水される雨水、汚水の流末河川への系路 5. 集水区域（①集水系統ブロック別に色別②流量計算書）との対照番号 6. 用途地域及びその他の規制区域等 7. 開発区域全筆の表示（地名地番一覧表）	S=1/50,000以上 (1)から(19)までの図面にはこれを作成した者が記名押印又は署名をしなければならない。
(2)	開発区域区域図		●	●	●	3		1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 土地の形状 4. 市町村界と名称 5. 市町村区域内字の境界と名称 6. 都市計画区域界と名称 7. 土地の地番、筆界	S=1/2,500以上 現況図にまとめて図示してもよろしい。相当範囲の外周区域を包括した図面としてください。
(3)	現況図		●	●	●	3		1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 地形（等高線は2mの標高差を示すもの） 4. 開発区域内及びその周辺の開発行為に関係がある公共施	S=1/1,000以上 相当範囲の外周区域を包括したものでなければなりません。

							設の位置、名称及び形状 5. 開発行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 6. 令第28条の2第一号に規定する樹木又は樹木の集団の位置（1ヘクタール以上の開発） 7. 令第28条の2第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置（1ヘクタール以上の開発）	
(4)	土地利用計画図		●	●	●	3	1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 工区界 4. 公共施設及び公益的施設の位置及び形状 5. 予定建築物の敷地の形状及び面積 6. 敷地に係る予定建築物の用途 7. 樹木又は樹木の集団の位置 8. 緩衝帯の位置、形状及び幅員 9. 凡例 10. 地番一覧表 11. 前面道路の種別、名称、及び幅員 12. 擁壁等、重要な工作物の情報（位置、種別、延長、高さなど）	S=1/1,000以上 ・この図面は開発登録簿の図面として、一般の閲覧に共されますので明確に表示してください。 ・予定建築物の用途は住宅、共同住宅、店舗、工場と具体的に各敷地毎に記入してください。
(5)	開発面積求積図		●	●	●	3	1. 方位 2. 開発区域の全面積 3. 設計説明書の土地利用計画欄の道路、公園、広場等の公共施設用地や公益的施設用地等を区別した面積	S=1/500以上 ・三斜又は座標により算出してください。 ・計算は小数点以下第2位までとして下さい。
(6)	造成計画平面図		●	●	●	3	1. 方位 2. 開発区域の境界 3. 切土または盛土の色別 4. がけ又は擁壁の位置、形状及び記号 5. 道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号 6. 道路の中心線とその測点及び計画高	S=1/500以上 ・現況線は細線で記入してください（等高線は2mの標高差を示してください） ・切土部は黄色、盛土部は

							<p>7. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高</p> <p>8. 街区の長辺及び短辺の長さ</p> <p>9. 公園緑地、その他公共用の空地及び公益的施設の位置、形状、規模及び名称</p> <p>10. 工区界</p> <p>11. 地形（等高線）</p> <p>12. 縦横断線の位置と記号</p> <p>13. 宅地の計画高</p> <p>14. ベンチマークの位置と高さ</p> <p>15. 消防水利施設の名称、位置、形状及び規模</p> <p>16. 公共施設一覧表に記載の公共施設との対照番号</p> <p>17. 凡例</p>	<p>緑色の各々淡色で色別してください。</p>
(7)	造成計画縦横断面図		●	●	●	3	<p>1. 測点（測点間隔30m以内）</p> <p>2. 区域境界位置</p> <p>3. 基準線（D. L）</p> <p>4. 現地盤面と計画地盤面</p> <p>5. 計画地盤高</p> <p>6. がけ、擁壁、道路の位置、形状、規模及び記号</p> <p>7. その他工作物の位置、形状、規模および記号</p> <p>8. 土羽の位置、形状及び規模</p> <p>9. 現地盤面の段切の位置及び形状</p>	<p>S=1/300以上</p> <p>現況線は細く、計画線を太く表示してください。</p>
(8)	排水施設計画平面図		●	●	●	3	<p>1. 方位</p> <p>2. 開発区域の境界（朱書き）</p> <p>3. 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配</p> <p>4. 流水方向</p> <p>5. 吐口の位置</p> <p>6. 放流先河川及び水路の名称、位置及び形状</p> <p>7. 排水施設の記号</p> <p>8. 流量計算書との照合符号</p> <p>9. 道路、公園その他の公共施設、公益的施設及び予定建築物の敷地等の計画高</p> <p>10. 汚水処理場の位置、形状</p> <p>11. 凡例</p>	<p>S=1/500以上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・放流先図示に必要な範囲の外周区域を包括してください。</li> <li>・排水放流先の小河川及び水路等の流下能力が十分でない場合は、調整池等を検討して下さい。</li> </ul>
(9)	※ 給水施設		●	●	●	3	<p>1. 方位</p> <p>2. 開発区域の境界（朱書き）</p>	<p>S = 1/500以上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水計画平面</li> </ul>

	計画平面図						3. 給水施設の位置、種類、形状、材料及び内のり寸法 4. 取水方法及び位置 5. 消火栓の位置 6. ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置、形状及び規模	図にまとめて図示してもよい。
(10)	○ 排水施設 縦断面図		●	●	●	3	1. 測点（測点間隔20m以内） 2. 排水渠勾配及び管径 3. 管底高 4. 人孔種類、位置及び記号 5. 人孔間距離 6. 基準線（D. L） 7. 排水施設記号	S=1/500以上 ・ 1 ha未満の開発行為の場合はこの図面は省略してもよいが落差工のある時は作成してください。 ・ 道路計画縦断面図にまとめて図示してもよい。
(11)	道路縦横断面図		●	●	●	3	縦 断 図	S=1/500以上
							1. 測点（測点間隔20m以内） 2. 勾配（%） 3. 現地盤高 4. 計画地盤高 5. 単距離および追加距離 6. 切盛高 7. 曲線 8. 基準線（D. L）	
							横 断 図	
1. 路面、路盤の詳細 2. 人孔の形状（点線にて記入） 3. 雨水桝及び取付管の形状 4. 道路側溝の位置、形状、寸法 5. 埋設管の位置 6. 道路横断勾配 7. 幅員								
(12)	がけの断面図		●	●	●	3	1. がけの記号 2. がけの高さ及び勾配 3. 土質（土質の種類が2以上あるときはそれぞれの土質及び地層の厚さ） 4. がけ面の保護の方法 5. 区域境界位置 6. 現地盤面	S=1/50以上 現況図は細く、計画線は太く表示してください。
(13)	擁壁の断面図		●	●	●	3	1. 擁壁の記号 2. 擁壁の寸法及び勾配	S=1/50以上 ・ 鉄筋コンクリ

							3. 擁壁の材料の種類及び寸法 4. 裏込めコンクリートの品質及び寸法 5. 透水層の位置及び寸法 6. 水抜穴の位置、材料及び内径寸法 7. 基礎構造の種類と寸法 8. 基礎地盤の土質 9. 基礎ぐいの位置、材料及び寸法 10. 擁壁を設置する前後の地盤面	ート擁壁のときは配筋図が必要です。 ・国土交通省標準設計を使用する場合は標準図を添付して下さい。
(14)	◇ 排水施設構造図		●	●	●	3	1. 排水施設の記号 2. 開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 3. 放流先河川、水路の名称、断面及び水位（低水位、高水位）、吐口の高さ	S=1/50以上 鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要です。
(15)	道路構造図		●	●	●	3	1. 道路の記号 2. 道路の幅員構成 3. 横断勾配 (%) 4. 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 5. 側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法	S=1/50以上
(16)	工作物の構造図（橋梁、ボックス、貯水施設、ガードレール、消防水利施設、終末処理施設等）		●	●	●	3	1. 施設の名称及び記号 2. 施設の寸法、材料の詳細	S=1/50以上 鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要です。
(17)	擁壁の構造計算書		●	●	●	3	切土をした土地の部分に生ずる高さが2.0mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1.0mをこえるがけに擁壁を設置する時作成してください。	2.0m以下の擁壁については、安定計算のみでよい
(18)	◇ 排水の流量計算書		●	●	●	3	雨水、汚水等の流量計算については、「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（P166～P169）」により計算してください。なお排水施設計画平面図との照合符号を記入してください。	既存水路等の通水能力の算出根拠を示す計算式を作成していただくことがあります。
	◇						1. 沈砂池の位置及び規模	「沖縄県赤土等

(19)	防災計画 平面図		●	●	●	3	2. 柵工、切り回し水路等の位置及び構造	流出防止条例」 参考
20	その他知事が必要と認める 図書		●	●	●	3	1. 建築概要書・配置図・基本 平面図・立面図、その他知事が 必要と認める図書について、そ の指示に従い提出してください。 2. 農地転用許可申請受理証明 書（農地転用が必要なときに限 る）	計画の提示が可 能な場合

※印を付した図書は自己の居住用又は自己の業務用のうち1ha未満の開発行為の場合は不要です。

◇印を付した図書は自己の居住用又は0.1ha未満の開発行為の場合は不要です。ただし、公共施設に関する図書については、開発区域に公共施設が存する場合は必要になります。

○印を付した図書は1ha未満の開発行為の場合は不要です。

△印を付した図書は開発行為が市街化調整区域の場合のみ必要です。

## 5. 設計者の資格（法第31条）

1 ha以上の開発行為に関する設計図書を作成する設計者は、下表の資格を有する必要があり、設計者資格証明書を添付しなければなりません。

(設計資格一覧表)

開発区域の面積	修 学 先 等	土木、建築 都市計画 造園修学者	宅地開発に 関する技術 実務経験
1 ha～20ha	イ. 大学、旧大学令の大学	卒 業	2年以上
	ロ. 短大(昼間、修業年限3年)	卒 業	3年以上
	ハ. 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	卒 業	4年以上
	ニ. 高校、旧中等学校令の中学	卒 業	7年以上
	ホ. 技術士法による本試験のうち、建設部門、水道部門、 衛生工学部門に合格した者		2年以上
	ヘ. 建築士法による一級建築士の資格者		2年以上
	ト. 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務経験を含む土木、 建築、都市計画又は造園に関する10年以上実務経験を有する者で、 国土交通大臣認定講習（※）の修了者		
	チ. 国土交通大臣がイからトと同等と認めた者		
20ha～	イ～チに該当する者で20ha以上の総合的な設計の経験者等		

(※) (社)全国住宅宅地協会連合会及び(社)日本宅地開発協会主催の宅地造成技術講習会

## 第3節 許可及び不許可

### 1. 許可及び不許可の処分(法第35条)

開発許可の申請があったときには、遅滞なく、文書をもって当該申請者に許可又は不許可の処分を通知しなければならないとされています。

なお、不許可処分とする場合は、その理由を併せて通知することとなります(行政手続法第8条)。

### 2. 不服申立て(法第50条)

法第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項の規定に基づく申請について、相当期間が経過しているにもかかわらず、許可又は不許可の処分がなされない場合(「不作為」という。)、又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分に不服がある者は、開発審査会に対し審査請求をすることができます。

## V 開発許可後の手続

### 第1節 開発工事の着手から工事完了までの手続

#### 1. 工事着手届(県細則第13条)

開発許可を受けた工事に着手したときは遅滞なく工事着手届出書(第16号様式)を知事に提出しなければなりません。

また、工事着手の日から工事完了公告があるまでの間は、工事現場のうち公衆の見やすい場所に開発許可標識(第17号様式)を掲示しなければなりません。

#### 2. 開発行為変更許可(法第35条の2第1項、県細則第12条第1項)

許可を受けた開発行為の内容を変更しようとするときは、変更許可を受ける必要があります。

許可の対象となるのは、開発許可後(工事着手前を含む。)で、かつ、完了公告前の変更であり、それ以外の変更については本条の適用はありません。また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となります。

##### (1) 変更許可を必要とする場合

法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更する場合に変更許可を要することとなりますが、具体的には次のような場合です。ただし、その内容によっては変更届出で足りる場合もありますので、詳しくは3. 変更届出の解説を参照してください。

- ①開発区域の増加、減少又は一部廃止等の位置、区域、規模の変更
- ②開発区域を工区に分けたときは、工区の増加、減少又は一部廃止等の位置、区域、規模の変更
- ③予定建築物等の用途又は敷地の規模の変更
- ④設計(設計説明書、設計図、造成内容及び公共施設の位置・規模・設計・管理者・帰属等)の変更
- ⑤工事施行者の変更(P85を参照)
- ⑥自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更
- ⑦市街化調整区域の開発行為については、法第34条の該当号及びその理由の変更
- ⑧資金計画の変更

##### (2) 変更許可申請手続

変更許可の申請手続は、開発許可申請に準じ開発行為変更許可申請書(第14号様式)を提出して行うこととなります。

なお、申請書には開発許可申請書に添付する図書(法第30条第2項)のうちその内容が変更されるものを添付し、また、変更理由書及び変更事項一覧書(様式任意)を添付します。



### (3) 変更許可に準用される規定

変更の許可については、開発許可に関する手続規定及び開発許可の際に付随的に行う処分等の手続に関する規定が準用されています。

#### ① 変更の許可に準用される手続規定

- ・ 第31条（設計者の資格）
- ・ 第32条（公共施設の管理者の同意等）
- ・ 第33条・第34条（開発許可の基準）
- ・ 第35条（許可又は不許可の通知）

#### ② 開発許可の際に付随的に行う処分等の手続に関する規定

- ・ 第41条（建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定）
- ・ 第47条第1項（開発登録簿の記載）※届出にも準用

特に第32条が準用される場合、すなわち、公共施設管理者と再協議等が必要な場合及び公益施設管理者と再協議が必要な場合は、以下のように限定されています。

##### ア 公共施設

開発行為に関係がある公共施設を変更しようとする場合に公共施設の管理者の同意が、また、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに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に公共施設の管理者との協議が改めて必要となります。

##### イ 公益的施設

法第32条及び令第23条に規定する公益的施設の管理者（義務教育施設設置義務者、水道事業者、一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者）との協議を行った開発行為に関する事項のうち、20ha以上（一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者は40ha以上）のものの変更をしようとする場合に公益的施設の管理者との協議が改めて必要となります。

- (ア) 開発区域の位置、区域又は規模
- (イ) 予定建築物等の用途
- (ウ) 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

なお、(ア)、(イ)及び(ウ)以外の事項についても、個別具体の事例において、変更されると適時適切な公益的施設の整備に影響があると考えられる場合には、公益的施設管理者と開発者とが再協議をする必要があると考えられます。なお、再協議があった場合はその内容を示す書面を添付すること。

また、当初許可時と変更の許可時との間に許可基準が改正された場合、変更許可については改正後の技術基準が適用されることとなるが、この場合、変更の許可の申請に際しては変更に係る事項のみ審査されるので、変更に係る事項に関する基準以外の基準は適用されません。

開発変更許可申請書類一覧表

変更許可申請図書	様式の規定	作成要領・留意事項
開発行為変更許可申請書	第14号様式(P203)	正本1部、副本2部（申請者及び市町村あて通知用）
目録		
変更項目一覧表		変更項目と変更理由を記載した一覧表を作成し、添付すること。
開発行為許可書（写し）		完了公告前の建築承認を受けている場合はその写しを添付すること。
資金計画書	別記様式第三(P187)	資金計画の大幅な変更がある場合に提出すること。
設計説明書	第4号様式(P193)	設計内容の変更がある場合に提出すること。
従前の公共施設一覧表	第5号様式(P194)	公共施設の位置、規模及び形状に変更がある場合に提出すること。なお、重要な施設の大幅な変更及び管理帰属に関する協議内容の変更については、新たな協議書の提出を求める場合がある。
新設する公共施設一覧表	第6号様式(P195)	
付替えに係る公共施設一覧表	第7号様式(P196)	
公共施設の管理者の同意書		
公共施設の管理者との協議書		
開発行為施行の同意書	第11号様式(P200)	土地の所有権等に変動がある場合、区域が増となる場合、当初の許可から6ヶ月以上経過している場合は再度の提出を求める場合がある。
印鑑登録証明書		有効期限6ヶ月以上経過している場合は最新のものの提出を求める場合がある。
土地登記簿謄本		有効期限6ヶ月以上経過している場合は最新のものの提出を求める場合がある。
開発区域内の土地の公図の写し		地籍図に変動があった場合に最新のものを添付すること。
工事概要書	第8号様式(P197)	工事内容の変更がある場合に提出すること。
工事施行者の能力に関する申告書	第10号様式(P199)	工事施行者の変更がある場合に提出すること。
設計図面		変更に係るものを添付すること。

注1 図書、設計図面は、変更前を青、変更後を赤で表記し、変更箇所が容易に識別できるよう工夫すること。また、図面が複雑となって変更前と比較判断が容易でない場合は、変更図を別冊として、変更前の図面を併せて添付してもよい。

注2 申請書は、変更事項に係るものを簡潔に作成すること。

### 3. 変更届出（法第35条の2第3項、県細則第12条第2項）

変更許可については前述のとおりですが、このうち軽微な変更については許可を要せず、これにかわり知事に変更届出をする必要があります。

(1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更

例えば、敷地と敷地の間の境界線を変更する場合等が考えられます。

ただし、以下のものについては変更の許可が必要です。

① 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの

② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの

第二種特定工作物については、敷地と開発区域が同一と考えられることから、敷地の形状の変更は開発区域の変更となり、許可が必要となります。また、敷地の数が変わる場合については、敷地一つ一つの規模が1/10未満しか増減していなくとも、許可が必要となります。住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加で、予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減のほかに許可が必要となるものは、当初の敷地の規模が1,000㎡未満で、変更後の敷地の規模が1,000㎡以上となる場合であり、したがって、当初から敷地の規模が1,000㎡である場合は許可が不要です。

(2) 工事施行者の変更

変更許可を要するか、又は変更届出で足りるかについては、下表を参照してください。

開発行為の内容 変更内容	自 己 用		非自己用
	居 住 用	業 務 用	
		1 ha未満	
氏名（名称）の変更	変 更 届 出		
住 所 の 変 更			
主体そのものの変更			

(3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

開発許可標識の修正を行わなければなりません。

開発区域を工区分けしている場合にあっては、各工区毎の工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日に変更となる場合にあっては届出が必要です。

※変更届出書の作成要領は「P94 2. 開発行為変更届」を参照してください。

### 4. 工事完了公告前の建築制限等（法第37条、県細則第16条）

開発行為が許可どおり行われることを担保するため、工事完了公告があるまでの間は、開発区域内に建築行為等を行うことは原則、禁止されています。

ただし、次のような場合は建築行為等が認められます。

(1) 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。

(2) 県知事が支障ないとして承認した場合

これに該当するものとしては、次のような場合が考えられます。

- ① 官公署、地区センター等公益的施設を先行的に建設する場合
- ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
- ③ 建築物の建築等と宅地造成とを切り離して行うことが不適当な場合（非自己用の場合は原則認められない。）
- ④ 当該開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的であると認められる場合

承認申請をしようとする者は、承認申請書にその他届出等作成要領11. 開発工事完了公告前の建築物の建築承認申請（P. 101, 102）に掲げる図書を添付して知事に提出することとなります。

なお、本承認は非常に限定された場合のみ認められるものなので、本来の目的である開発行為が許可どおりに行われることの担保がない場合においては、支障がないと判断されない場合もあります。

(3) 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物等を建築又は建設する場合

以上のとおりですが、この場合、開発行為を伴えば当然に開発許可を受けることを要します。

また、ただ単に手戻り工事になる等の理由では、本承認は認められません。建物敷地内の舗装工事のみを建築外構工事として工事完了後に行う場合等にあつては、開発行為に伴う工事と外構工事の範囲の別を造成計画図等に明確に示す必要があります。

## 5. 開発行為の廃止（法第38条、県細則第17条）

許可を受けた開発行為に係る工事を廃止するときは、遅滞なく、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」（別記様式第八）を県知事に届け出なければなりません。

しかし、工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害をおよぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施工者の工事施工能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件として万一廃止した場合の必要な措置を要求することができることになっています。

従って、廃止届が提出された場合にも、付された条件を履行しているか検査し、履行していない場合には事業主に必要な措置を命じて完成させることとなります。また、このような事態にならないように工事中の監督を厳にすることが必要となってきます。

## 6. 地位の承継（法第44条、第45条、県細則第21条、第22条）

開発許可を受けた者が開発行為を遂行できなくなった場合には、他の者が県知事に届け出るか又は承認を受けることにより、開発行為を継続することができます。

(1) 一般承継（法第44条、県規則第21条）

法第29条による開発許可又は法第43条第1項による建築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します。地位を承継した者は、承継後速やかに地位承継届出書（第22号様式）に、当該地位を承継したことを証する書類を添付して、当該承継の事由の生じた日から7日以内に知事に提出しなければなりません。

なお、一般承継人は当然にその地位を承継するので、開発行為を継続する意思がないときは、法第38条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

① 「一般承継人」とは次に掲げる者を言います。

ア. 相続人

イ. 吸収合併の場合で、合併後存続する法人

ウ. 新設合併の場合で、合併により新たに設立された法人

② 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、例えば、県知事との関係では次に掲げるようなものが考えられます。

ア. 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能

イ. 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

ウ. 公共施設の用に供する土地の取得に要する費用の全部又は一部の負担を求めることができる権能

エ. 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位（民法の一般原則による。）

オ. 工事完了の届出義務及び工事廃止の届出義務

カ. 許可に付された条件

(2) 特定承継（法第45条、県細則第22条）

法第29条による開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権限を取得した者は、県知事の承認を得てその地位を承継することができます。法第43条1項による建築許可の特定承継はありません。

承認の判断基準は、適法に工事施行の権原を取得しているかどうか、当初の許可どおりに開発行為を行う能力があるかどうか等です。

なお、以下の点に留意してください。

① 法第34条第13号（既存の権利の行使として行う開発行為）に該当するものとして開発許可を受けた開発行為については、その許可の趣旨から特定承継の承認はできません。

② 法第36条第3項の規定による工事完了公告がなされた後においては、既に開発行為が完結していることから、開発許可に基づく地位の承継はあり得ません。

③ 開発許可を受けた会社の子会社を設立し、その子会社に当該開発行為を行わせることとした場合には、子会社といえども独立した法人であることから、地位を承継するには承認を要します。

④ 開発許可に条件が付された場合の、当該許可の地位承継にあつては、当然、許可の条件も承継されます。

- ⑤ 開発事業者の変更に伴い土地所有者等の同意に影響が及ぶおそれがある場合にあっては、開発許可どおりの開発行為を完遂する確実性に疑問が生じることにつながることから、権利者の同意を再度得る必要があります。
- ⑥ 二者連名による共同開発として許可を受けた案件において、そのうちの二者が単独で地位の承継をする場合にあっては、一般承継に該当するものを除き、特定承継の承認を要します。

## 7. 工事完了の検査（法第36条、県細則第15条）

### (1) 工事完了届

許可を受けた者は、開発区域の全部について開発行為に関する工事が完了したときは、県知事にその旨を届け出て完了検査を受けなければなりません。

なお、次に掲げる場合は、開発区域の全部の工事が完了していなくても、当該部分に関する工事の完了届により、当該部分の完了検査を受けることができます。

- ① 開発区域を工区に分けたときは、工事が完了した工区
- ② 公共施設に関する工事が完了した場合は、当該公共施設

公共施設については、区域を明確にする必要があるため工事完了届を提出する際までに分筆登記を行ってください。

### (2) 完了検査

県知事は、工事完了の届出（別記様式第四）があったときは、遅滞なく、当該工事が許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは、許可を受けた者に対して検査済証を交付することとされています。

「開発許可の内容」には、許可に付された条件を含みます。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ないときは、県知事は検査済証の交付と工事完了公告を行わないので、当該宅地について建築も禁止され（法第37条建築制限の解除）、工事完了に伴う各種の法律効果（法第39条、第40条公共施設の管理・帰属等）も生じないこととなります。

## 第2節 公共施設の管理・帰属

### 1. 公共施設の管理（法第39条）

本制度では、開発行為を行う場合に、都市計画上、災害防止上、環境整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務付けたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、工事完了公告の日の翌日において、原則として地元市町村に引き継がれるものとされています。

なお、市町村が管理しないこととなる場合として次に掲げる場合があります。

#### (1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。

いわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合をいいます。

（例）道路法の道路管理者、河川法の河川管理者

(2) 法第32条第2項の協議により、別に管理者を定めた場合

この場合としては、市町村との協議により開発者が自ら管理するような場合が考えられますが、本条の規定がおかれた趣旨を考えれば、極力市町村が管理することが望ましく、少なくとも土地の所有権の帰属だけは受ける必要があります。

法第32条の協議が整わないで設置された公共施設については、その管理権がどこに帰属するかという問題が生じますが、法律上はこのような場合であっても、管理者について別段の定めをしない限り、市町村の管理となります。このような場合は円滑に引き継ぐことが困難である等多数の問題が生ずることが考えられますので、事前にできる限り協議を整えておくことが必要です。

また本条は、管理権の帰属について規定したものにすぎず、管理権そのものの内容を規定したものではありません。従って、当該公共施設の管理上公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、当該管理行為に係る別途の法律上の根拠を必要とします。すなわち、道路法等の公物管理法に基づく公共施設として管理するためには、別途、当該公物管理法による指定、認定等の行為を必要とし、また、公物管理法の対象とならない公共施設について管理権を行使するためには、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する必要があります。

その他、管理体制の不備や財政事情等を理由として当該公共施設の管理を開発者に行わせたり、当該公共施設の用に供する土地の帰属を拒否する事例が見受けられ、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売され、住宅が建ってしまうなど、公共施設用地の帰属の遅れに起因するトラブルが発生し、当該市町村及び地域住民の双方にとって問題化する事例が発生しています。

## 2. 公共施設の用に供する土地の帰属(法第40条)

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については、完了公告の日の翌日において、当該公共施設を管理すべき者に帰属します。

(1) 従前の公共施設に代えて新たに設置した公共施設用地の帰属(第1項)

従前の公共施設用地が国又は地方公共団体の所有である場合は、次により土地の交換を行います。

従前の公共施設用地 → 開発許可を受けた者の所有

新たな公共施設用地 → 国又は地方公共団体の所有

「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

なお、この規定は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用されます。

民有地である敷地については、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得することが必要です。

従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者に帰属する」ことと

なります。従前の公共施設の用に供する土地が新たに設置される公共施設の用に供する土地の従前の所有者に帰属するとはなっていません。これら帰属については別途不動産登記法による登記が必要となるので留意してください。

(2) 新設の公共施設用地の帰属（第2項）

前記①に定めるもの及び開発許可を受けた者がみずから管理するものを除き、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設用地は、完了公告の日の翌日において法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属します。

(3) 根幹的公共施設の帰属に伴う費用負担（第3項）

市街化区域内の根幹的公共施設が、国、県又は地方公共団体に帰属することとなる場合は、その土地の取得に要する費用の負担を求めることができます。

① 請求の対象となる施設

市街化区域内の都市計画施設で次に掲げるもの

- ア. 幅員12m以上の道路
- イ. 公園・緑地・広場
- ウ. 下水道（管渠を除く。）
- エ. 運河・水路
- オ. 河川

② 請求できる者は、工事完了公告の日において当該土地を所有していた者です。

③ 請求先は、その土地の帰属することとなる国、県又は市町村であり、完了公告の日から3か月以内に請求の手続きを取らなければなりません。

なお、負担を求めることができるのは、「土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部」であり、土地の取得価額の全部又は一部ではありません。「取得に要すべき費用の額」の算定は、開発行為の着手時を基準とすべきであり、さらに、地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価額を参考とすべきであると考えられます。どの程度の負担を求め、あるいはどの程度を負担すべきを決定するには、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して決定すべきと考えられます。

第1項の規定により相互帰属となる場合にあっても、本項によって費用の負担を請求することができるのは、従前の土地の所有者である点に留意する必要があります。

なお、本条の規定による公共施設の用に供する土地の帰属についても不動産登記法による登記の手続きが必要です。

### 第3節 開発登録簿（法第46条、第47条）

#### 1. 開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為をはじめ、それに関連する建築行為等、用途の変更を規制することとしています。これを達成するため次のような目的で、開発登録簿を調製し保管することとなっています。



- (1) 一般の第三者に対し制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図る。
- (2) 一般の第三者の土地取引等に際し、不側の損害を被ることのないよう保護を図る。
- (3) 建築基準法の確認に際して、これらの制限を違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、また、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要があること。

## 2. 登録の内容（法第47条）

開発登録簿は、調書及び土地利用計画図から成り、下記の内容を登録することとされています。

また、法第81条第1項の規定による処分又は法第35条の2の規定による変更の許可等により記載事項に変動があった場合は修正され、法第38条の規定による廃止の届出があった場合は、閉鎖することとされています。

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物等の用途（用途地域等の区域内を除く。）
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) その他開発許可の内容
- (5) 法第41条第1項の規定による制限の内容
- (6) 地位を承継した者の住所及び氏名（特定承継）
- (7) 完了検査の状況等
- (8) 法第41条第2項ただし書許可の内容
- (9) 法第42条第1項ただし書許可の内容
- (10) 法第42条第2項の協議の内容

## 3. 開発登録簿の閲覧（法第47条第5項）

開発登録簿は、沖縄県土木建築部建築指導課において閲覧に供し、請求に基づきその写しの交付します。

※交付をする場合に手数料が必要です。（1枚につき470円の県証紙）

## 第4節 建築物の形態制限（法第41条）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、用途地域を定めないこととされているため、特定用途制限地域が定められている場合を除き、建築物の形態を規制することはできません。また、用途地域が定められていない土地の区域についても特定用途制限地域が定められている場合を除き、建築物の形態を規制することはできません。そこで、都市計画の適正な実現を図るため、開発許可に当たり用途地域に準じた制限を課することがあります。

この制限を定められた区域内では、建築物はこれらの制限に違反して建築することはできません。ただし、知事と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等は建築できることとされています。

## 1. 制限の内容（法第41条第1項）

- (1) 建ぺい率
- (2) 容積率
- (3) 高さ
- (4) 壁面の位置
- (5) その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

第1項の規定による制限は、開発許可（変更許可を含む。）をする場合において定められます。開発許可と関係なく、第1項の規定による制限を変更し、又は付加することはできません。設定に当たっては、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域等を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることとされています。

## 2. 特例許可（法第41条第2項、県細則第18条）

この制限は、許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者に対し適用されます。

例外的にこの制限を解除し建築が認められる場合とは、次のような場合で知事が許可したものに限られます。

- (1) 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られる場合
- (2) 公益上やむを得ないと認められる場合

なお、知事が許可を行うにあたっては、この制限が用途地域の指定に対応する制限であることから、建築基準法第55条（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さ制限）、第57条（高架の工作物内に設ける建築物等に対する高さ制限）、第58条（高度地区内の高さ制限）等に規定する制限の例外の運用に準じた取扱いをすることとなります。

## 3. 許可申請手続

特例許可を受けようとする者は、「建築物特例許可申請書（第19号様式）」（P193）を知事に提出することとなります。

## 第5節 予定建築物等以外の建築等の許可（法第42条、県細則第19条）

開発許可を受けた開発区域内においては、工事の完了公告があった後は予定した建築物以外の用途の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはなりません。また、建築物を改築又は用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはなりません。ただし、知事が開発区域における利便の増進上支障がないとして認めた場合等は、例外的に予定建築物以外の建築物を建築し、又は用途の変更ができます。

この規定は、用途地域が定められている地域については建築基準法等の規制が行われるため適用外とされており、実質的には用途地域の定められていない土地の区域内において行われる新築、改築又は用途変更について適用されるものです。また、本条による規制は、開発

許可を受けた者に限らず、すべての者に適用されます。

なお、変更後の建築物等が法第29条第1項各号に定める許可不要のものである場合であっても、当然に本条ただし書による許可を要しないものではなく、許可を受けることが必要であることに注意を要します。また、開発許可を受けた区域の一部についても本条ただし書許可を受けることができます。

## 1. 例外許可基準

都市計画法第42条第1項ただし書に規定する「当該開発区域における利便の増進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」許可できる基準は、次のいずれかに該当するものとします。

(1) 市街化調整区域内については、

- ① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物であること。
- ② 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に規定する建築物であること。
- ③ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条（特別用途地区の制限）、第49条の2（特定用途制限地域）若しくは第50条（用途地域等における建築物の敷地等に対する制限）の規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。

(2) 区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内については、

- ① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合。
- ② 建築物の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条（特別用途地区の制限）、第49条の2（特定用途制限地域）若しくは第50条（用途地域等における建築物の敷地等に対する制限）の規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。

## 2. 許可申請手続

予定建築物等以外の建築等の許可申請手続については、「予定建築物以外の建築等許可申請書（第21号様式）」（P210）を知事に提出します。

(別表3)

## その他届出等作成要領

図号	申請届出書 (添付書類を含む)	様式の 規定	提出部数				指定 用紙 計	書類の作成要領	備考
			正	副 (通知書)	副 (市町村用)	合			
1. 開発行為の着手届 (沖縄県都市計画法施行細則第13条)									
1	開発行為の着手届出書	第16号様式 (P205)	●			1	●	工事監理責任者を定め指定用紙の開発行為の着手届出書に必要な事項を記載のうえ以下に定める書類を添付し関係市町村に1部を提出すること。	
2	委任状		●			1		申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。	
3	工程表		●			1		工種別に作成した工事工程表を添付すること。	開発区域の面積が1ha未満の場合は省略してよい。
4	農地転用届出受理通知書又は農地転用許可証の写し		●			1		市街化区域の場合は、農地転用届出受理通知書の写しを、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の場合は、農地転用許可証の写しを添付すること。	農地転用のある場合に限る。
5	開発行為許可書(写し)		●			1		変更許可(届)、地位の承継承認を受けた場合は、変更許可書(承認書)の写しも添付すること。	
6	工事施行者に関する資料		●			1		工事施行者に係る建設業許可証の写しを添付すること。	
7	その他の資料		●			1		<ul style="list-style-type: none"> <li>開発に関する他法令による許認可、届出等を要する場合は、これ等の手続きの進捗状況及び完了見込期日等に係る報告書を添付すること。</li> <li>工事施工者の変更については、非自己用又は1ha以上の自己の業務用である場合に許可を要する。(P85参照)</li> </ul>	
2. 開発行為変更届(法第35条の2第3項)									
1	開発行為変更届出書	第15号様式 (P204)	●			1	●	変更に係る事項、変更の理由及び開発許可の許可番号を記載すること。	
2	委任状		●			1		申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。	
3	開発行為許可書(写し)		●			1		変更許可(届)、地位の承継承認を受けた場合は、変更許可書(承認書)の写しも添付すること。	

							認書) の写しも添付すること。	
4	開発区域位置図		●			1	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示したもの。	S=1/50,000以上
5	土地利用計画図		●			1	予定建築物等の敷地形状変更の場合のみ	S=1/1,000以上
6	工事施行者に関する資料		●			1	工事施行者の変更に係る場合に限る。	
7	その他知事が必要と認める図書		●			1	同意を要する権利者に変更がある場合は、変更に係る権利者の同意書を添付すること。	
3. 工事完了届 (法第36条第1項)								
1	工事完了届出書	別記様式第四 (P189)	●			1	● 開発行為 (開発区域を工区に分けたときは工区) に関する工事を完了したときは、指定用紙の工事完了届出書に必要事項を記載のうえ以下に定める書類を添付し、関係市町村に1部提出すること。 工事が開発許可の内容に適合しているかについて検査し、適合していると認めるときは検査済証を交付し、工事が完了した旨を公告する。	開発区域を複数の工区に分け段階的に工を進める場合は、各工区単位で工事の完了したものについて、左記に準じた取扱いができる。
2	委任状		●			1	申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。	
3	工事中の写真及び完了写真		●			1	写真撮影は、完了後に外部から検査が困難な箇所の形状、寸法及び施工状況について撮影記録すること。完了時点の開発区域の全景写真を添付すること。	擁壁の裏込めや配筋、支持地盤の状況写真なども添付すること。
4	開発行為許可書 (写し)		●			1	変更許可 (届)、地位の承継承認を受けた場合は、変更許可書 (承認書) の写しも添付すること。	
5	工事施行者に関する資料		●			1	工事施行者の住所を明記した書類及び建設業許可証 (写し) を添付すること。	
6	開発区域位置図		●			1	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示したもの。	S=1/50,000以上
7	土地利用計画図		●			1	竣工図を添付すること。	S=1/1,000以上
8	開発工事完了公告前の建築物の建築承認通知		●			1		法第37条第1号の規定による承認を受けた場合に限る。

	書(写し)							
9	申請地の公図の写し		●			1	完了時において分筆・合筆がある場合は、当該分筆・合筆後の公図を添付すること。 土地の地番、里道、水路等が表示された、法務局そなえつけの公図の写しに土地の境界を朱書きで明示すること。	
10	その他の資料		●			1	工事の施工に係る品質管理に関するデータを添付すること。 (コンクリート強度試験表、基礎杭の支持力表、舗設前の路盤の支持力表等)	
4. 公共施設工事完了届(法第36条第1項)								
1	公共施設工事完了届出書	別記様式第五(P190)	●			1	● 開発区域内の公共施設に関する工事が完了したときは、指定用紙の公共施設工事完了届出書に必要事項を記載のうえ以下に定める書類を添付し関係市町村に1部を提出すること。	開発区域を複数の工区に分け段階的に工を進める場合は、各工区単位で完了したものについて、左記に準じた取扱いができる。
2	委任状		●			1	申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。	
3	工事中の写真および完了写真		●			1	写真撮影は完了後、外部から検査が困難な箇所の形状、寸法及び施工状況について撮影記録すること。完了時点の開発区域の全景写真を添付すること。	擁壁の裏込めや配筋、支持地盤の状況写真なども添付すること。
4	開発行為許可書(写し)		●			1	変更許可(届)、地位の承継承認を受けた場合は、変更許可書(承認書)の写しも添付すること。	
5	工事施行者に関する資料		●			1	工事施行者の住所を明記した書類及び建設業許可証(写し)を添付すること。	
6	開発区域位置図		●			1	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。	S=1/50,000以上
7	土地利用計画図		●			1	竣工図を添付すること。	S=1/1,000以上
8	申請地の公図の写し等		●			1	公共施設については、完了検査前までに分筆・合筆し、その区域を明確にし、分筆・合筆後の公図及び土地の登記簿謄本等帰属手続の完了を確認できるものを添付すること。	
9	公共施設		●			1	帰属先の都合による場合等、完	

	の帰属手続経過報告書							了検査前までに帰属手続を完了できない特段の理由がある場合は、完了までのスケジュールを明確にすること。		
10	その他の資料		●				1	工事の施工に係る品質管理に関するデータを添付すること。 (コンクリート強度試験表、基礎杭の支持力表、舗設前の路盤の支持力表等)		
5. 開発行為に関する工事の廃止届(法第38条)										
1	開発行為に関する工事の廃止届出書	別記様式第八(P191)	●	●	●		3	●	開発行為を廃止する場合は、指定用紙に必要事項を記載のうえ、以下に定める書類を添付し、関係市町村に3部を提出すること。 この場合工事等によってそこなわれた公共施設等の機能をすみやかに回復するとともに土地の形質の変更等によって周辺の地域に交通及び排水上の支障をきたし、また土砂崩れ溢水等による被害をおよぼすおそれのないよう適切な措置を講ずること。	
2	委任状		●				1		申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。	
3	廃止の理由を記載した書類		●	●	●		3		廃止する理由を記載した書類を添付すること。	
4	当該土地の状況を記載した書類		●	●	●		3		廃止した時点の状況を記載した書類(図面でもよい)を添付すること。	
5	今後の措置を記載した書類		●	●	●		3		そこなわれた公共施設の機能回復のための措置および防災措置について詳細に記載した書類(図面でもよい)を添付すること。	
6	現況写真		●	●	●		3		工事廃止を行う時点における現況写真を添付すること。	
7	開発行為許可書(原本)		●				1		変更許可(届)、地位の承継承認を受けた場合は、変更許可書(承認書)の写しも添付すること。	開発許可を受けた許可書類一式は返却しませんのでご了承下さい。
6. 建築物特例許可申請書(法第41条第2項)										
1	建築物特例許可申請書	第19号様式(P208)	●	●	●		3	●	開発許可の際、法第41条第1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	

							られた場合であっても、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られ、又は公益上やむを得ないと認められる場合は許可することができます。
2	委任状		●			1	申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。
3	建築物概要書	第20号様式(P209)	●	●	●	3	● 建築物の主要用途、建築面積、延べ面積等を敷地別及び棟別で記入すること。
4	開発区域位置図		●	●	●	3	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。
5	敷地現況図		●	●	●	3	敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。
6	建築物立面図		●	●	●	3	許可の申請が建築物の高さに係るものである場合に限る。
7	その他知事が必要と認める図書		●	●	●	3	1. 開発許可書の写し（変更許可（届）、地位の承継承認を受けた場合は、変更許可書（承認書）の写しも添付すること。） 2. 開発工事検査済証の写し 3. 現況写真

7. 予定建築物以外の建築等許可申請書（法第42条）

1	予定建築物以外の建築等許可申請書	第21号様式(P210)	●	●	●	3	● 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、又は新設する場合、建築物を改築し、又は用途の変更をして予定建築物等以外のものとする場合は申請が必要。ただし、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場合はこの手続きは不要。
2	委任状		●			1	申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。
3	建築物概要書	第20号様式(P209)	●	●	●	3	● 建築物の主要用途、建築面積、延べ面積等を敷地別及び棟別で記入すること。
4	開発区域位置図		●	●	●	3	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。
5	土地利用計画図		●	●	●	3	敷地の境界並びに予定及び予定外の建築物の位置を明示すること。
6	建築物立面図		●	●	●	3	許可の申請が建築物の高さに係るものである場合に限る。
7	その他知		●	●	●	3	1. 開発許可書の写し（変更許



	事が必要と認める図書						可（届）、地位の承継承認を受けた場合は、変更許可書（承認書）の写しも添付すること。） 2. 開発工事検査済証の写し 3. 現況写真 4. 給排水施設平面図 5. 申請に係る建築物が、法第29条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準に適合していることを示す書類。 6. 市街化調整区域においては、申請に係る建築物が、法第34条第1号から第12号および第14号までに規定するものであることを示す書類。 7. 土地所有者等の同意書
--	------------	--	--	--	--	--	---

8. 地位の承継届（法第44条）

1	地位の承継届出書（一般承継）	第22号様式(P211)	●		●	2	●	相続または合併により開発許可に関する権限を取得した相続人、又は、合併後存続する法人もしくは合併により設立された法人は、許可を受けた者としての地位をそのまま承継する。 地位の承継した者は指定用紙の地位承継届出書に必要事項を記載のうえ以下に定める書類を添付し関係市町村に2部提出すること。	
2	委任状		●			1		申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。	
3	承継原因を証する書類		●		●	2		承継の原因が相続の場合は、承継者の戸籍謄本等を、合併の場合は、合併後の法人の登記簿謄本を添付すること。	
4	農地転用許可申請受理証明書		●		●	2			農地転用のある場合に限る。
5	その他の資料		●		●	2		位置図、土地利用計画図等	

9. 地位の承継承認申請（法第45条）

1	地位の承継承認申請書（特定承継）	第23号様式(P212)	●	●	●	3	●	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、指定用紙の地位承継承認申請書に	
---	------------------	--------------	---	---	---	---	---	--	--

							必要事項を記載のうえ以下に定める書類を添付し関係市町村に3部提出すること。		
2	委任状		●			1	申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。		
3	開発行為 施行の同意書	第11号様式(P200)	●	●	●	3	● 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同意を得て指定用紙の開発行為施行等の同意書に必要事項を記載し添付すること。	同意書に捺印された印の印鑑登録証明書を添付すること。	
4	承継の原因を証する書類	参考様式(P213)	●	●	●	3	所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類（譲渡人及び譲受人の地位承継に関する同意書及び開発許可書類一式等）を添付すること。		
5	申請地の土地登記簿謄本		●	●	●	3			
6	申請地の土地の公図の写し		●	●	●	3	土地の地番、里道、水路等が表示された、法務局そなえつけの公図の写しに土地の境界を朱書きで明示すること。		
7	農地転用許可申請受理証明書		●	●	●	3		農地転用のある場合に限る。	
8	その他知事が必要と認める図書		●	●	●	3	1. 工事施行者が変更になる場合は、工事施行者に関する資料を添付すること。 2. 開発区域位置図、土地利用計画図等		
10. 証明願（許可不要）									
1	証明願	その他様式(P214, 215)	●	●		2	●		
2	委任状		●			1	申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。		
3	農林漁業従事者証明書		●	●		2	市町村長の発行する証明書を添付すること。	法第29号第2号に該当する場合。	
4	固定資産課税台帳の写し		●	●		2	市町村長の発行するものを添付すること。	同上	
5	建築物の登記簿謄本		●	●		2	家屋証明書、検査済証の写し等でもよい。	増築に該当する場合。	

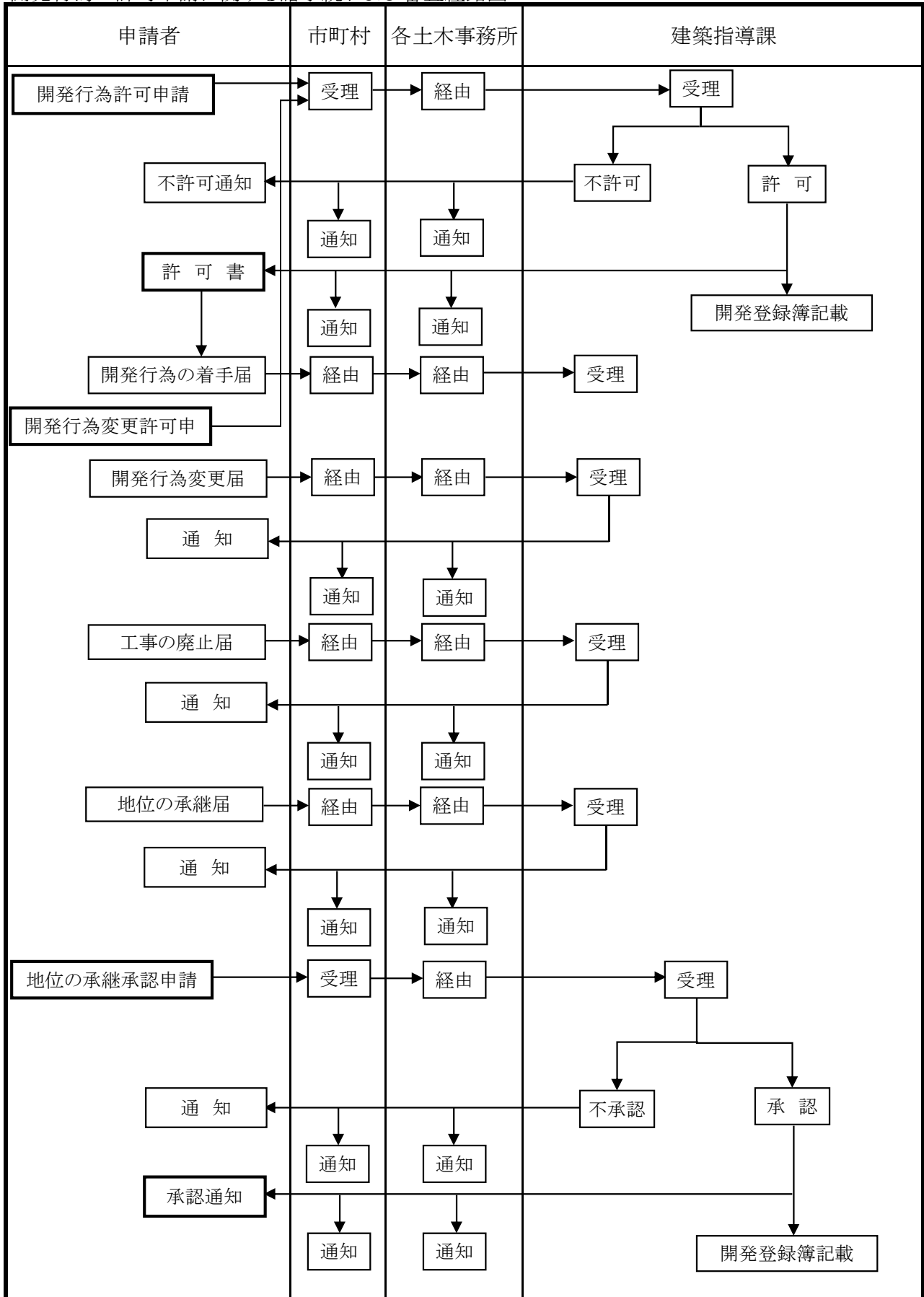
6	住民票謄本		●	●		2		同上及び法第29条第2号に該当する場合。
7	附近見取図		●	●		2	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。	
8	配置図		●	●		2	1. 方位 2. 土地の境界（朱書き） 3. 予定建築物の敷地の形状 4. 予定建築物の用途	S=1/200以上
9	敷地面積求積図		●	●		2		S=1/200以上 計算は小数点以下2位まで
10	敷地縦横断面図		●	●		2	1. 区域境界位置 2. 基準線（D. L） 3. 現地盤面と計画地盤面	法第4条の開發行為に該当しない場合。
11	申請地の土地登記簿謄本		●	●		2		既存敷地内における増改築の場合は省略可。
12	申請地の土地の公図の写し		●	●		2	土地の地番、里道、水路等が表示された、法務局そなえつけの公図の写しに土地の境界を朱書きで明示すること。	
13	建築物の平面図		●	●		2	建築物の主要な階の平面図を提出すること。	S=1/200以上
14	現況写真		●	●		2		
15	その他知事が必要と認める図書		●	●		2	審査に際し知事が必要と認める図書について、その指示に従い提出すること。	
11. 開発工事完了公告前の建築物の建築承認申請（法第37条）								
1	開発工事完了公告前の建築物の建築承認申請書	第18号様式(P207)	●	●		2	● 開発工事完了公告前に建築物を建築しなければならない理由を明確に記入すること。	
2	委任状		●			1	申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。	
3	開発行為許可書（写し）		●	●		2	変更許可（届）、地位の承継承認を受けた場合は、変更許可書（承認書）の写しも添付すること。	
4	開発区域位置図		●	●		2	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。	開発許可申請の際に使用したものを添付すること。
5	開発区域		●	●		2		同上

	区域図(配置図)							
6	敷地の縦横断面図		●	●		2		同上
7	現況写真		●	●		2		
8	建築物の平面図		●	●		2	建築物の主要な階の平面図を提出すること。	
9	その他知事が必要と認める図書等		●	●		2	1. 工事工程表等 2. その他個別の事案に応じて必要なもの。	
12. 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許可申請書(法第43条)								
1	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許可申請書	別記様式第九(P192)	●	●	●	3	●	
2	委任状		●			1		申請の手続を第三者に委任する場合は委任状を添付すること。
3	建築物概要書	第20号様式(P209)	●	●	●	3	●	建築物の主要用途、建築面積、延べ面積等を敷地別及び棟別で記入すること。
4	政令第36条第1項第3号該当証明書類		●	●	●	3		市街化調整区域内の許可申請で法第34条各号のいずれかに該当する場合は、該当する内容を証明する内容を証明する書類を添付すること。 法第34条第14号に係る開発行為許可申請添付書類一覧(様式編)参照
5	申請地の土地登記簿謄本		●	●	●	3		
6	土地所有者等の同意書		●	●	●	3		
7	申請地の土地の公図の写し		●	●	●	3		区域内の市町村名、地番、里道、水路等が表示された、法務局そなえつけの公図の写しに区域の境界を朱書きで明示すること。 地籍未確定の地域については隣接地主等関係権利者の同意書、土地の登記簿謄本及び印鑑証明書を添付すること。
8	附近見取図		●	●	●	3		1. 周辺の都市施設および都市計画施設の位置、名称

							2. 区域内において排水される 雨水、汚水の流末河川への経 路	
9	区域図（配 置図）		●	●	●	3	1. 方位 2. 区域の境界（朱書き） 3. 土地の形状	S=1/200以上
10	敷地面積 求積図		●	●	●	3		S=1/200以上 ・三斜又は座標 により算出す ること。 ・計算は小数点 以下第2位ま でとして計算 すること。
11	敷地縦横 断面図		●	●	●	3	1. 測点（測点間隔30m以内） 2. 区域境界位置 3. 基準線（D、L） 4. 現地盤面と計画地盤面	S=1/200以上 現況線は細く、 計画線を太く表 示すること。
12	排水施設 計画平面 図		●	●	●	3	1. 方位 2. 区域の境界（朱書き） 3. 排水施設の位置、種類、形 状、内のり寸法および勾配 4. 流水方向 5. 放流先河川、水路の名称	S=1/200以上
13	建築物の 平面図		●	●	●	3	1. 建築物の主要な階の平面図 を提出すること。	S=1/200以上
14	現況写真		●	●	●	3		
15	その他知 事が必要 と認める 図書		●	●	●	3	審査に際し知事が必要と認める 図書について、その指示に従い 提出すること。（P236～248参照）	

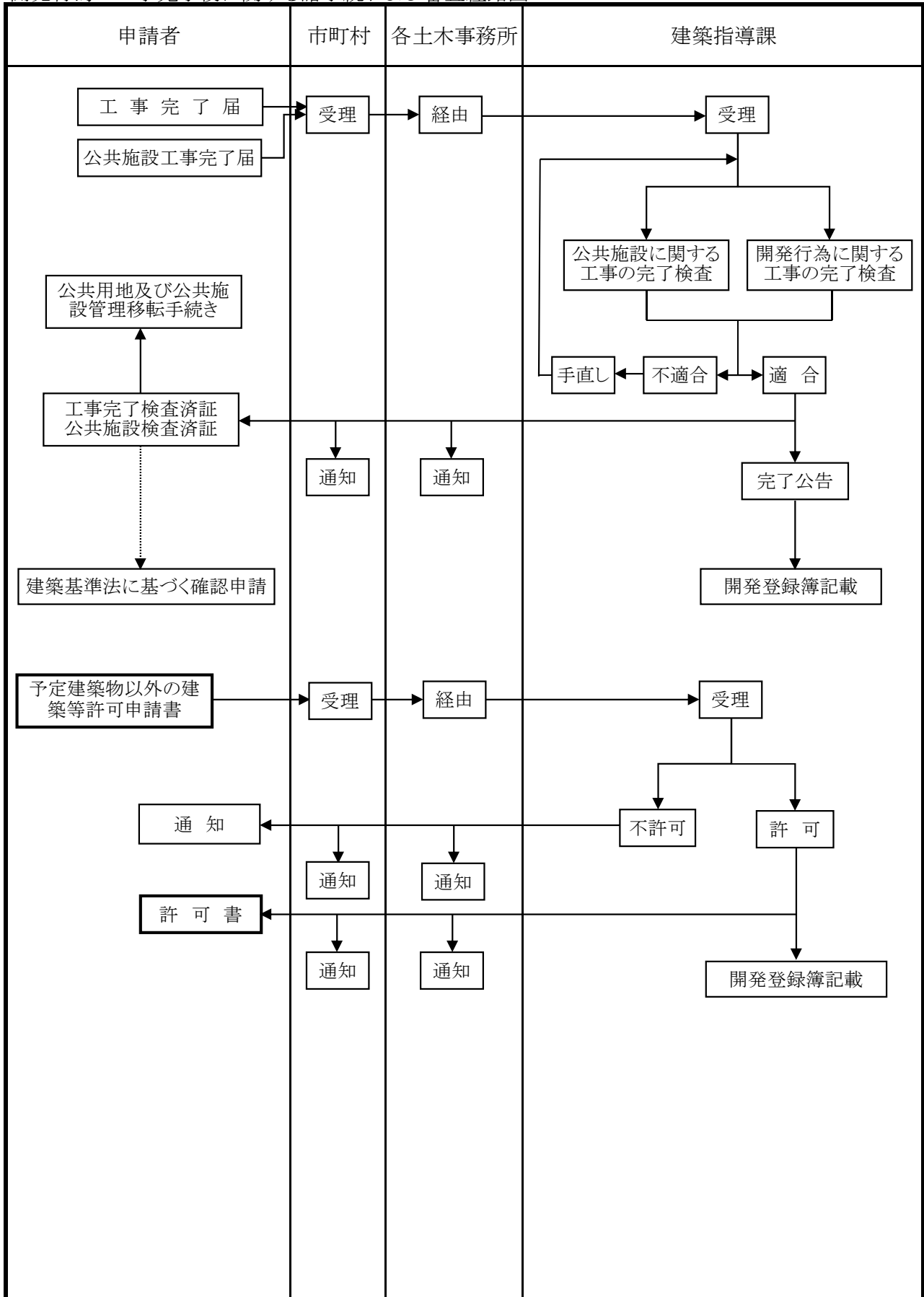
※「10. 証明願（許可不要）」以外は、市町村経由で各土木事務所に提出してください。  
証明願は、直接各土木事務所に提出してください。

開発行為の許可申請に関する諸手続および審査経路図

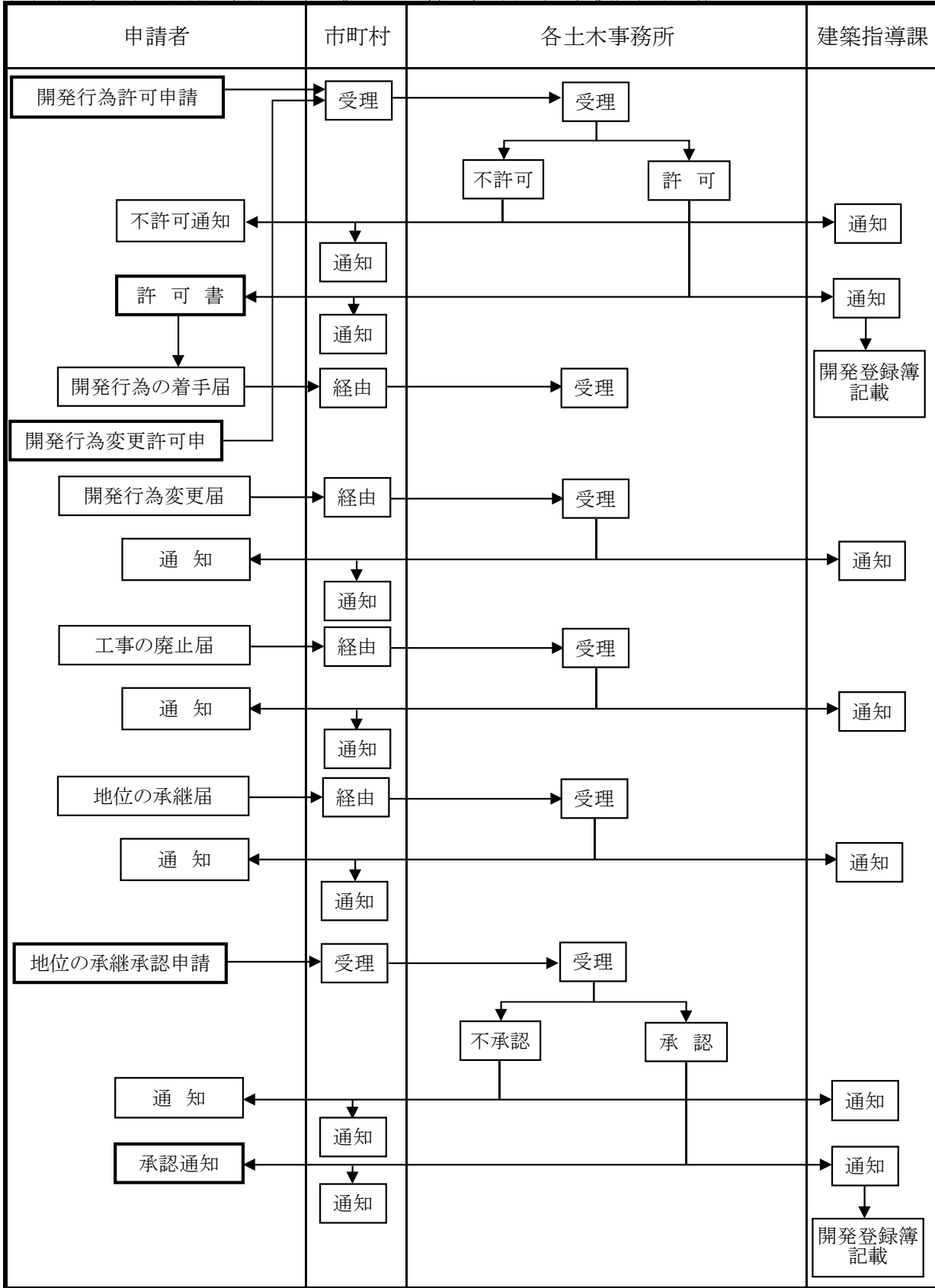


※建築許可のフローはP112に記載

開発行為の工事完了後に関する諸手続および審査経路図



開発行為の許可申請に関する諸手続および審査経路図(小規模開発行為)

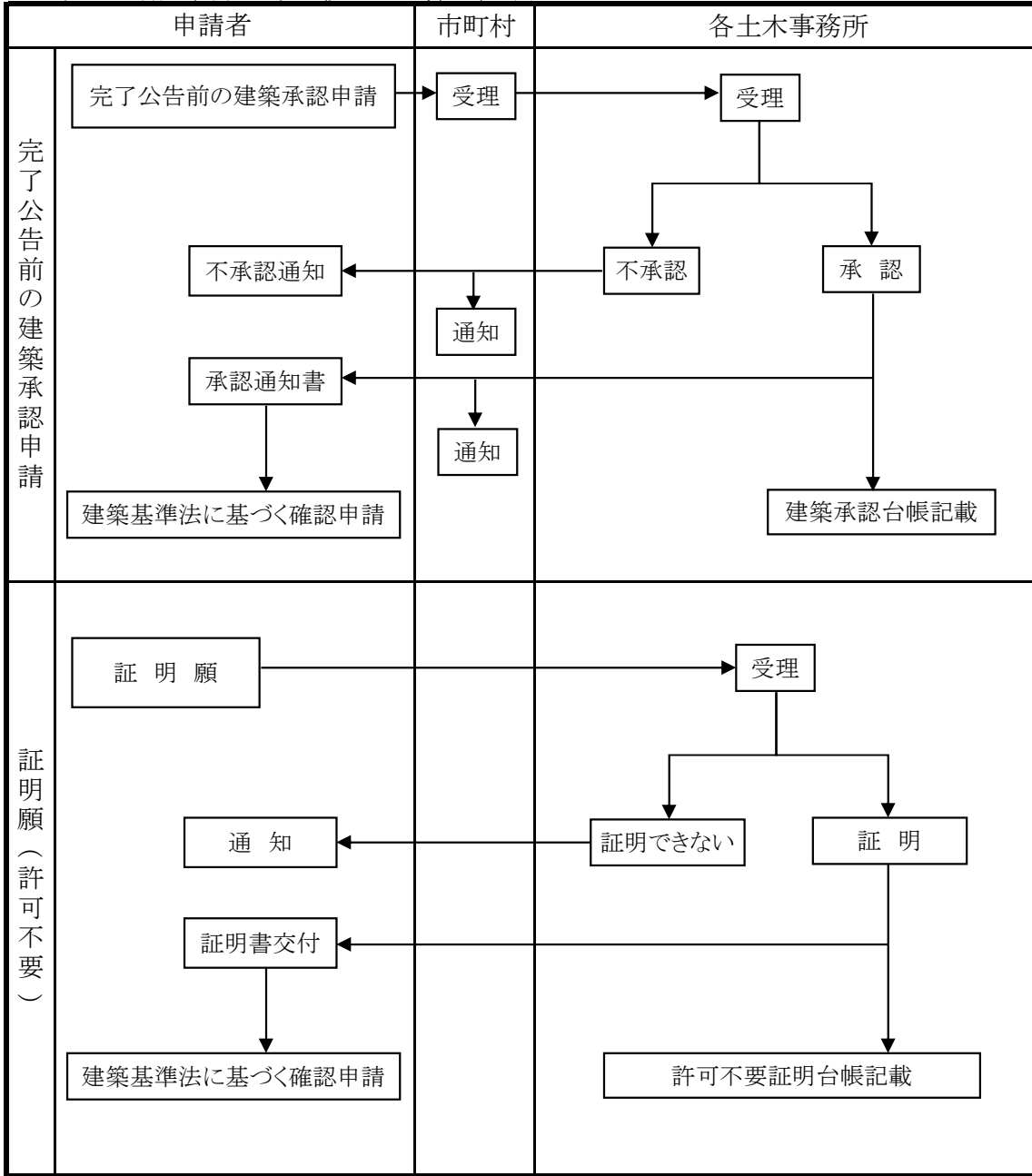


※小規模開発行為とは、「市街化区域においては開発区域の面積が3,000㎡未満である開発行為、市街化調整区域においては開発区域の面積が3,000㎡未満かつ都市計画法第34条第1号から第13号までに関する開発行為、区域区分が定められていない都市計画区域においては開発区域の面積が5,000㎡未満である開発行為」をいう。





その他の申請に関する諸手続および審査経路図



## VI 市街化調整区域内の建築許可等

### 第1節 規制の目的及び内容（法第43条第1項本文）

市街化調整区域内においては、スプロール防止の趣旨を徹底するため開発行為を伴わない建築物等の新築、改築、用途変更についても制限を課すこととされています。

このため、開発許可を受けた土地以外の土地においては、知事の許可を受けなければ、農林漁業用施設である建築物又は公益上必要な建築物以外の建築物等の新築、改築又は用途変更はできません。

### 第2節 許可不要の建築行為等（法第43条第1項ただし書）

#### 1. 法第29条第1項ただし書に準ずる建築行為

本条における規制は、法第29条第1項の規制の主旨と同様であり、法第29条第1項ただし書により開発行為の許可が不要とされている開発行為に準じる建築行為等については本条においても許可不要とされていますので、詳細については「Ⅱ開発行為の許可 2. 許可を要しない開発行為」及び下表を参照してください。

□許可不要案件対応表（建築許可と開発許可）

法第43条第1項該当号	政令○条	内 容	対応する法第29条第1項○号	
			項○号	対応する政令○条
本文		農林漁業用施設、公益上必要な建築物	2, 3	
1		都市計画事業の施行として行うもの	4	
2		非常災害時の応急措置として行うもの	10	
3		仮設建築物	11	22条1号
4	34条1号	都市計画事業の施行として行うもの	4	
		土地区画整理事業の施行として行うもの	5	
		市街地再開発事業の施行として行うもの	6	
		住宅街区整備事業の施行として行うもの	7	
		防災街区整備事業の施行として行うもの	8	
	34条2号	旧住宅地造成事業の施行として行うもの	9	
5	35条1号	附属建築物（車庫、物置等）	11	22条2号
	35条2号	10㎡以内の改築・用途変更		22条3, 4, 5号
	35条3号	調整区域内日用品店（自ら業務を営むもの）		22条6号
	35条4号	一時使用の第一種特定工作物		22条1号

## 2. 既存建築物の増築、改築、用途の変更及び所有者の変更

市街化調整区域内に存する既存建築物の増改築、用途の変更及び所有者の変更については、建築した時期や建築した要件等により取扱いが異なります。

- (1) 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る前（いわゆる「線引前」。）に建築された建築物の場合

用途の変更を伴わない所有者の変更	許可不要
線引時点の建物所有者が行う従前敷地内での用途の変更を伴わない同規模の改築・増築	
上記以外の増築、改築若しくは用途の変更	許可が必要

\* 構造の変更を伴う場合も「改築」とみなす。（以下同じ）

\* 「同規模の改築」とは床面積の合計が線引き時点の床面積の合計の1.5倍以内のものとする。（以下同じ）

\* 「同規模の増築」とは床面積の合計が線引き時点の床面積の合計の2倍以内のものとする。（以下同じ）

- (2) 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後（いわゆる「線引後」。）に建築された建築物の場合

許可等を受けた者（許可不要を含む）が従前敷地内で行う用途の変更を伴わない同規模の改築・増築（ただし、許可等の内容により、床面積に制限がある場合はその範囲内に限る）	許可不要
上記以外の増築、改築若しくは用途の変更	許可が必要
許可を受けた建築物の所有者の変更	
宅地分譲地、既存宅地、法第34条第11号による住宅、法第34条第12号による住宅及び法第34条第1号による店舗等（許可等の内容が属人性を有しないもの）	許可不要
分家住宅及び収用対象事業による移転建築物等（許可等の内容が属人性を有するもの）	許可が必要
許可を必要とせず建築された建築物の所有者の変更	
農業従事者等の住宅を農業従事者等以外の者が取得する場合	許可が必要
上記以外の建築物の所有者の変更	許可不要

(注) 法34条第1号により許可された店舗など床面積の許可基準がある場合は、許可基準内での増改築は許可不要。

同規模の改築・増築の床面積について、旧既存宅地制度で取り扱われた建築物の基準床面積は、(1)「\*」の線引き時点を「都市計画法改正時点(H13.5.18)」と読み替える。

- (3) 都市計画法改正（平成18年5月31日制定、平成19年6月30日施行）前の同法第29条第1項第3号、第4号、及び第43条第1項第1号の規定に基づき許可不要として扱われ建築された建築物の場合は、前記(1)の表によるものとする。

## 第3節 建築許可基準（法第43条第2項、政令第36条）

### 1. 技術基準（政令第36条第1項第1号及び第2号）

建築許可の技術基準は、既に宅地になっている土地における行為であることから、次の

2つの基準に適合することを要件としています（用途変更にあつては、(2)は適用しません）。(1)及び(2)については、政令第26条（排水）、同第28条（防災・安全）、同第29条（道路・公園等、排水、防災安全）の規定が準用されます。

- (1) 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溢水等の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
- (2) 地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれの多い土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。
- (3) 都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画又は集落地域整備法第5条第3項に規定する集落地区整備計画の定められている区域内においては、建築物等の用途が当該計画に適合していること。

## 2. 立地基準（政令第36条第1項第3号）

建築許可の立地基準も、市街化調整区域における開発行為の許可基準である法第34条とほぼ同様の基準であるので詳細については「Ⅲ開発許可の基準 第3節 市街化調整区域の許可基準」及び下表を参照してください。

立地基準対応表（建築許可と開発許可）

政令第36条第1項第3号該当	内 容	対応する法第34条該当号
イ	周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業を営む店舗等	1
	鉱物資源、観光資源等の利用上必要な建築物等	2
	特別な気候条件を必要とする建築物等	3
	農林漁業用施設、農林水産物の処理施設のための建築物等	4
	特定農山村法による所有権移転促進計画の利用目的に該当する開発行為	5
	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	6
	既存工場との密接な関連を有する建築物等	7
	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	8
	特別の立地条件を必要とする建築物等	9
	地区計画区域内等の建築物	10
ロ	市街化区域に隣接近接する地域のうち条例で指定する区域の開発行為	11
ハ	条例で指定した市街化を促進するおそれのないと認められる開発行為	12
ニ	既存の権利の行使のための建築行為等	13
ホ	その他やむを得ない建築行為等	14

## 3 建築許可の特例（法第43条第3項）

平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により、これまで開発許可不要であった国・県等（以下「県等」という。）が行う開発行為については、法第29条第1項第3号（令第21条）で許可不要とされているもの以外は開発許可を要することとされました。その場合、双方が協議し、協議が成立することをもって許可があったものとみなすとする当該特例制度が設けられました。

協議の際には、法第32条（公共施設の管理者の同意等）が協議を行おうとする県等について、法第41条第1項（建築物の建ぺい率等の指定）が協議を成立させる場合について、協議が成立した場合は法第47条第1項（開発登録簿）が準用されます。

なお、協議成立の基準については、法第33条及び第34条とほぼ同様の基準となっており、当該協議の取扱いは「都市計画法第34条の2第1項及び第43条第3項に基づく国の機関等との協議に係る取扱要領」（P28～P30）のとおりです。

### 法第43条に基づく新築等許可申請に関する審査経路表

