

開発許可制度運用指針改正案（新旧対照表）

（Ⅲ． 個別的事項 Ⅲ－１～６）

改 正 案	現 行
<p>Ⅲ． 個別的事項</p> <p>Ⅲ－１ 法第４条関係</p> <p>Ⅲ－１－１ 法第４条第１項に規定する特定工作物の範囲 （略）</p> <p>Ⅲ－１－２ 法第４条第２項に規定する開発行為の定義 （１）法第２９条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第４条第２項において「開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されているが、<u>これについては、総論Ⅰ－２を参照にしたうえで、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましく、例えば、単に一定規模以上の切土又は盛土を伴わないことのみをもって、「形質」のみならず「区画」の変更にも当たらないとするようなことは、法の趣旨を逸脱するものであることに留意すべきである。</u></p> <p>① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。</p> <p>② 建築物の建築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、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。</p> <p>③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。</p> <p>④ 土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。</p> <p>⑤ <u>既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為（再開発型開発行為）における</u>単なる形式的な区</p>	<p>Ⅲ． 個別的事項</p> <p>Ⅲ－１ 法第４条関係</p> <p>Ⅲ－１－１ 法第４条第１項に規定する特定工作物の範囲 （略）</p> <p>Ⅲ－１－２ 法第４条第２項に規定する開発行為の定義 （１）法第２９条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第４条第２項において「開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準と<u>することが望ましい。</u></p> <p>① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。</p> <p>② 建築物の建築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、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。</p> <p>③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。</p> <p>④ 土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。</p> <p>⑤ 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為</p>

画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為

再開発型開発行為については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にもきわめて密接な関連を有して行われること、開発行為が行われる区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いこと等、都市近郊において新市街地の形成を図る開発行為とは異なった要素を有していることから、都市計画の目的の実現という観点からは改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要がない場合もあることから、以下のように取り扱うことが可能であると考えられる。

イ 建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。

ロ イの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物等の建築を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を速やかに行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。

（2）「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等

（略）

（3）第二種特定工作物に係る併設建築物等

① 第二種特定工作物に係る併設建築物等

イ 物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして付随的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるため、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を行う必要はないこと。また、この第二種特

イ 建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。

ロ イの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物等の建築を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を速やかに行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。

（2）「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等

（略）

（3）第二種特定工作物に係る併設建築物等

① 第二種特定工作物に係る併設建築物等

イ 物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして付随的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるため、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を行う必要はないこと。また、この第二種特

定工作物に包含される併設建築物の範囲の判断基準については、行政手続法に基づく審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）の一内容として作成することが望ましい。

ロ なお、第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物については、第二種特定工作物に包含される併設建築物には該当しないことに留意し、法第29条又は第43条の適切な運用に努めることが望ましい。

② 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物について

イ 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要せず、また、法第43条の規定の適用に当たっては、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えないこととしているが、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については原則として建築許可を行わないこととしている地方公共団体も見受けられるところである。しかし、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても、周辺の土地利用への影響の度合いや第二種特定工作物に係る併設建築物の取扱いとの権衡等を考慮し、法第43条の規定による許可を積極的に行うことが適当な場合があるので、同条の適用に当たっては、この点について十分留意することが望ましい。

ロ イを踏まえつつ、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可に係る審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

（４）その他

（略）

定工作物に包含される併設建築物の範囲の判断基準については、行政手続法に基づく審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）の一内容として作成することが望ましい。

ロ 地方公共団体の中には、運動・レジャー施設等の敷地内に一定の建築物が建築される場合に、一律に当該建築物についての開発許可を必要として取扱う運用を行っているものが見受けられるが、当該建築物の内容、規模、構造等によっては、第二種特定工作物に包含される併設建築物として取扱うことが適当な場合があるので、法第34条第10号イの審査基準を作成する際には、この点についても十分に留意することが望ましい。

ハ なお、第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物については、第二種特定工作物に包含される併設建築物には該当しないが、法第29条又は第43条の適切な運用に努めることが望ましい。

② 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物について

イ 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要せず、また、法第43条の規定の適用に当たっては、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えないこととしているが、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については原則として建築許可を行わないこととしている地方公共団体も見受けられるところである。しかし、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても、周辺の土地利用への影響の度合いや第二種特定工作物に係る併設建築物の取扱いとの権衡等を考慮し、法第43条の規定による許可を積極的に行うことが適当な場合があるので、同条の適用に当たっては、この点について十分留意することが望ましい。

ロ イを踏まえつつ、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可に係る審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

（４）その他

（略）

Ⅲ－２ 法第２９条関係

Ⅲ－２－１ 規制規模の引下げ（令第１９条第１項ただし書関係）

（略）

Ⅲ－２－２ 第１項第２号関係

（略）

Ⅲ－２－３ 第１項第３号関係

法第２９条第１項第３号及び令第２１条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

開発許可が不要である公共公益施設である建築物の建築の申請があった場合において、６０条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公共公益施設の立地について、あらかじめ、当該事案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ることが望ましい。

Ⅲ－２－４ 第１項第１１号(令第２２条第６号)関係

本号の開発行為は、法第３４条第１号に該当す

Ⅲ－２ 法第２９条関係

Ⅲ－２－１ 規制規模の引下げ（令第１９条第１項ただし書関係）

（略）

Ⅲ－２－２ 第１項第２号関係

（略）

Ⅲ－２－３ 第１項第３号関係

法第２９条第１項第３号及び令第２１条において、公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

公益上必要な建築物の建築の申請があった場合において、６０条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公益施設の立地について、あらかじめ、当該事案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ることが望ましい。

Ⅲ－２－４ 第１項第４号関係

法第２９条第１項第４号に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本郵政公社、日本下水道事業団、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については、法第２９条第１項第４号、同条第２項第２号及び法第４３条第１項第１号の国又は地方公共団体とみなされて、これらの規定による許可を要しないものとされている。

従って、これらの者が行う開発行為又は建築行為については、許可の対象とはならないが、位置の選定、規模、施設基準等について、都道府県等と事前に調整しつつ、所管省において十分指導監督し、みだりに市街化調整区域において、その趣旨に反する開発行為等は行わないこととされているので、この趣旨を十分踏まえて運用に当たることが望ましい。

Ⅲ－２－５ 第１項第１１号(令第２２条第６号)関係

本号の開発行為は、法第３４条第１号に該当す

る開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

(1) 立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。

(2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

Ⅲ-2-5 都市計画区域外における開発許可の在り方
(略)

Ⅲ-2-6 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用
(略)

Ⅲ-3 法第30条関係(開発許可申請に係る提出書類等の簡素化・統一化)
(略)

Ⅲ-4 法第32条関係
(略)

Ⅲ-5 法第33条関係

Ⅲ-5-1 第2号関係(道路に関する基準)
(略)

Ⅲ-5-2 第2号関係(公園、緑地又は広場に関する基準)
(略)

Ⅲ-5-3 第4号関係(開発許可制度における水道の取扱い)
(略)

Ⅲ-5-4 第7号関係(宅造法政令改正時に改正)

(1) 大地震時における宅地災害防止のための基準

具体的な基準の運用等については、「宅地防災マニュアル」(平成〇〇年〇月〇日国都開第〇〇号)を参考とすることが望ましい。

る開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

(1) 立地については、既存集落の区域(法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。)又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。

(2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

Ⅲ-2-6 都市計画区域外における開発許可の在り方
(略)

Ⅲ-2-7 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用
(略)

Ⅲ-3 法第30条関係(開発許可申請に係る提出書類等の簡素化・統一化)
(略)

Ⅲ-4 法第32条関係
(略)

Ⅲ-5 法第33条関係

Ⅲ-5-1 第2号関係(道路に関する基準)
(略)

Ⅲ-5-2 第2号関係(公園、緑地又は広場に関する基準)
(略)

Ⅲ-5-3 第4号関係(開発許可制度における水道の取扱い)
(略)

Ⅲ-5-4 第7号関係(擁壁の透水性の取扱い)

(2) 擁壁の透水層の取扱い

擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成等規制法施行令第10条、施行規則第27条及び建築基準法施行令第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」(平成3年3月 社団法人建築研究振興会)を参考とすることが望ましい。

Ⅲ-5-5 第9号、第10号関係(環境への配慮義務)

(略)

Ⅲ-5-6 第12号関係(申請者の資力・信用要件)

(略)

Ⅲ-5-7 第13号関係(工事施行者の能力)

(略)

Ⅲ-5-8 第14号関係(関係権利者の同意)

(略)

Ⅲ-5-9 技術基準の強化

(略)

Ⅲ-5-10 技術基準の緩和

(略)

Ⅲ-5-11 最低敷地規模規制

(略)

Ⅲ-5-12 良好な景観の形成に係る基準

(1) 法第33条第5項の運用については、景観行政担当部局に対し、必要に応じて開発許可制度の概要、運用の状況、他の地方公共団体における景観に係る開発許可基準の追加を行う条例(以下「景観基準追加条例」という。)の制定状況等といった景観基準追加条例の制定に必要な情報の提供を実施する等、景観行政団体の良好な景観の形

擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成等規制法施行令第10条、施行規則第27条及び建築基準法施行令第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」(平成3年3月 社団法人建築研究振興会)を参考とすることが望ましい。

Ⅲ-5-5 第9号、第10号関係(環境への配慮義務)

(略)

Ⅲ-5-6 第12号関係(申請者の資力・信用要件)

(略)

Ⅲ-5-7 第13号関係(工事施行者の能力)

(略)

Ⅲ-5-8 第14号関係(関係権利者の同意)

(略)

Ⅲ-5-9 技術基準の強化

(略)

Ⅲ-5-10 技術基準の緩和

(略)

Ⅲ-5-11 最低敷地規模規制

(略)

成に資する取組みに対する積極的な支援を講じる
ことが望ましい。

(2) 都道府県知事への協議

市町村（指定都市、中核市、特例市及び全部事
務処理市町村を除く。）である景観行政団体が景
観基準追加条例を制定しようとする場合におい
て、法第33条第6項の規定に基づく都道府県知
事への協議があった場合には、当該景観行政団
体が定めようとする開発許可の追加基準が開発許
可事務の円滑な施行という観点から支障がないか否
かを判断することとする。

Ⅲ-6 法第34条関係（第14号以外）

Ⅲ-6-1 一般的事項

（略）

Ⅲ-6-2 第1号関係

（1）本号は、その趣旨から、当該開発区域の周
辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサー
ビス対象とすると認められるものに限定すべきもの
と解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、
この点からチェックすることが望ましい。

(2) 本号に該当する公共公益施設としては、い
わゆる生活関連施設である公共公益施設が想定さ
れ、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利
用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学
校を除く。）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
又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生
保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」
という。）等が考えられる。入所系施設である社
会福祉施設については、主として当該開発区域の
周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入
所するための施設である建築物などが考えられ
る。

(3) 本号に該当する店舗等として、日常生活に
必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業
等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応
じて、住民の利便の用に供するものとして同種の
状況にある地域においては通常存在すると認めら
れる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象
として取扱って差し支えないものと考えられる。
従って、はり、きゅう、あん摩等の施設である建
築物、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガ
ススタンド（主としてその周辺の市街化調整区域

Ⅲ-6 法第34条関係（第10号ロ以外）

Ⅲ-6-1 一般的事項

（略）

Ⅲ-6-2 第1号関係

（1）本号は、その趣旨から、当該開発区域の周
辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサー
ビス対象とすると認められるものに限定すべきもの
と解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、
この点からチェックすることが望ましい。

(2) 本号に該当するものとして、日常生活に必
要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等
が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じ
て、住民の利便の用に供するものとして同種の状
況にある地域においては通常存在すると認められ
る建築物の用に供する開発行為は、許可の対象と
して取扱って差し支えないものと考えられる。従
って、はり、きゅう、あん摩等の施設である建
築物、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガ
ススタンド（主としてその周辺の市街化調整区域

内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド並びに自動車用液化石油ガススタンド等を除く。)、自動車修理工場、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等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。

(4) 本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。

(5) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

Ⅲ-6-3 第2号関係
(略)

Ⅲ-6-4 第4号関係
(略)

Ⅲ-6-5 第7号関係
(略)

Ⅲ-6-6 第8号、第9号関係

令第29条の6及び令第29条の7に基づく建築物等は、火薬類取締法に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物等、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物等である。

Ⅲ-6-7 第10号関係

市街化調整区域内における地区計画については、都市計画運用指針Ⅳ-2-1Gを参照すること。

に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド並びに自動車用液化石油ガススタンド等を除く。)、自動車修理工場、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等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。

(3) 本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可が不要であるので留意することが望ましい。

(4) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

Ⅲ-6-3 第2号関係
(略)

Ⅲ-6-4 第4号関係
(略)

Ⅲ-6-5 第6号関係
(略)

Ⅲ-6-6 第7号、第8号関係

令第29条の5及び令第29条の6に基づく建築物等は、火薬類取締法に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物等、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物等である。

Ⅲ-6-8 第11号関係

(1) 本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあつては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

(2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあつて接している地域であること。

② 「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。

③ 「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。

④ 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断するこ

Ⅲ-6-7 第8号の3関係

(1) 本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあつては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

(2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあつて接している地域であること。

② 「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。

③ 「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。

④ 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断するこ

と。

⑤ 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。

⑥ 「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

(3) 令第29条の8において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、優良な農地等、優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき区域、災害の発生のおそれがある区域を含まないこととされている。具体的には、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法に規定する保安林等の区域が考えられる。また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域マスタープラン等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

この他、区域指定に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 条例で区域を指定する際に、農地等が含まれる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望

と。

⑤ 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。

⑥ 「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

(3) 令第29条の7において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、優良な農地等、優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき区域、災害の発生のおそれがある区域を含まないこととされている。具体的には、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法に規定する保安林等の区域が考えられる。また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域マスタープラン等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

この他、区域指定に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 条例で区域を指定する際に、農地等が含まれる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望

ましいこと。また、当該区域内に4haを超える農地等が含まれるときには、都道府県農地転用担当部局を通じて地方農政局農地転用担当部局との間において十分連絡調整を行うこと。

② 条例で指定する区域には、原則として、森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。

(4) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。

(5) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

Ⅲ-6-9 第12号関係

(1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合わせで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とす

ましいこと。また、当該区域内に4haを超える農地等が含まれるときには、都道府県農地転用担当部局を通じて地方農政局農地転用担当部局との間において十分連絡調整を行うこと。

② 条例で指定する区域には、原則として、森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。

(4) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。

(5) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

Ⅲ-6-8 第8号の4関係

(1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合わせで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とす

ることが望ましい。

(2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当」なものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。

(3) 条例で区域を指定する場合には、Ⅲ-6-8 (3)と同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

Ⅲ-6-10 第13号関係 (略)

ることが望ましい。

(2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能であり、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用を行うことが望ましい。条例制定に当たっては、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。

(3) 条例で区域を指定する場合には、Ⅲ-6-7 (3)と同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

Ⅲ-6-9 第9号関係 (略)

Ⅲ-6-10 第10号イ関係 (一般則)

法第34条第10号イによる許可の運用については、次の各要件に該当することを基本的考え方とし、市街化区域内における市街化の状況等からみて当該都市計画区域内において計画的な市街化を図る上に支障がないと認めるものについて、許可するよう取り扱うことが望ましい。また、市街化調整区域における影響に鑑みて、都市計画区域のマスタープラン等との整合に十分注意することが望ましい。

(1) 市街化区域内における市街化の動向からみて、当該開発区域の位置及び予定建築物の用途が、合理的な土地利用を図る上で支障とならないこと。

(2) 当該開発区域の大部分が、集团的優良農地、災害防止のため保全すべき土地、近郊緑地特別保全地区等として積極的に保全すべき土地でないこと。

(3) 当該開発行為の位置及び自然的条件からみて、交通施設、排水施設その他の施設の計画に支障をきたすおそれがないこと。

(4) 当該開発行為に関して必要となる公共施設

等を、開発行為を行う者が自らの負担において整備すること。

(5) 一定の期間内に良好な宅地として造成されることが確実であること。

(6) 宅地需給が逼迫していると認められる都市計画区域及び市街化区域内における宅地供給の状況に照らし市街化調整区域でも特にこれを促進する必要があると認められる都市計画区域において行おうとする開発行為に対する法第34条第10号イの適用に関しては、上記(1)から(5)の趣旨を踏まえ、開発行為を行おうとする者との事前の協議を積極的に行う等によりその適切な運用を図ることが望ましい。

(7) 地域における居住環境の改善等に著しく寄与すると認められ、かつ、地域の他の土地利用計画等に照らして適切であると認められる計画的な開発に対しては、積極的に法第34条第10号イの審査の対象とすることが望ましい。

(8) 特に、地区計画や建築協定の策定を伴う開発行為であって他の土地利用規制との調整を了したのものについては、開発区域の特性にふさわしい良好な環境が将来にわたって保持されるものであることから、法第34条第10号イの運用については、特段の配慮を行うことが望ましい。また、地区計画や建築協定の策定を伴うことにより、隣接又は近接して行われる複数の計画的な開発が相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合であって、当該開発事業者の連名による一つの許可申請が行われるときには、複数の計画的な開発を一体として開発規模要件を適用し、法第34条第10号イの積極的な運用を図るよう努めることが望ましい。なお、「近接」の判断については、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味しており、各々の開発区域相互がそれら介在する公共施設を含めて全体として計画的かつ一体的に設計されていると認められる場合に適用することが望ましい。

(9) 開発行為に係る許可と同時に又は許可後工事完了公告を行うまでの間に当該開発行為を前提とした建築協定が策定された後、当該開発行為が行われないことが明らかとなった場合には、速やかにこれに対応した当該建築協定の変更を行うよう開発事業者等を指導すること。

(10) 集落地域整備法第3条の集落地域においては、集落地区計画により営農条件と調和のとれた

良好な居住環境の確保と適正な土地利用が図られるよう努めること。

(11) 次に掲げる場合は、あらかじめそれぞれ各項目の括弧内に掲げる者の意見を聴く(②の場合にあっては当該者に連絡する)等その取扱いに留意することが望ましい。

① 公共用飛行場の周辺において主として住宅の建築の用に供する目的で開発行為が行われる場合であって、当該開発区域において航空機による著しい騒音被害が発生するおそれがあると認められる場合(関係の地方航空局及び空港担当部局)

② 防衛施設の周辺において開発行為が行われることにより、当該防衛施設に関連して騒音、振動その他の著しい被害の発生を招くおそれがあると認められる場合(防衛施設庁の関係施設局)

③ 総合治水対策特定河川及びこれに準ずると認められる河川の流域の土地の区域で開発行為が行われることにより、下流において溢水、湛水等による災害が発生するおそれがある場合(関係の河川管理者)

④ 河川氾濫区域、海岸高潮浸水予想区域、砂防指定地、地すべり防止区域若しくは急傾斜地崩壊危険区域内の土地又は土石流危険溪流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所若しくはこれらに隣接する土地の区域で開発行為が行われることにより、溢水、湛水等による災害が発生するおそれがある場合(関係の河川管理者、海岸管理者又は地方整備局、北海道開発局、沖縄総合事務局若しくは都道府県の砂防、地すべり防止等の担当部局)

⑤ 住宅の建築の用に供する目的で開発行為が行われる場合であって、当該開発区域において既存の乗合バス等の大量公共交通機関を利用することが著しく困難であると認められるとき。(関係の運輸局又は運輸支局)

Ⅲ-6-11 第10号イ関係(令第31条ただし書)

令第31条ただし書に基づく条例の制定及びその適正な運用について、特に、主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為のうち、地域における居住環境の改善等に著しく寄与すると認められ、かつ、都市計画区域マスタープラン、地域の土地利用計画等地域開発に関する構想等に

照らして適切であると認められるものについては、積極的に同条例に基づく審査の対象とする等により制度の適切な運用を図ることが望ましい。
また、条例適用開発行為について許可を行おうとするときは、あらかじめ都市計画担当部局に連絡することが望ましい。

令第31条ただし書に基づく条例の制定及び開発許可事務の執行に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

(1) 条例の制定

① 条例の制定又は改廃については、あらかじめ関係市町村の意見を聴くとともに、関係部局間においても十分調整を行うこと。

② 令第31条ただし書の規定により「区域」を限る場合には、原則として都市計画区域を単位として行うこと。

③ 条例の制定又は改廃に当たり、首都圏の近郊緑地保全区域、近畿圏の保全区域又は中部圏の保全区域が対象区域内に存する場合には、その取扱いを慎重に行うとともに、法第34条第10号イの趣旨を踏まえ、環境の保全、上水道の円滑な整備等の観点からあらかじめ環境、水道及び都市計画担当部局と連絡調整を行うこと。

また、投機的な土地取引の防止の観点から国土利用計画担当部局に対しては、その旨連絡すること。

(2) 対象となる開発行為

「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」には、原則として次に掲げるものが該当すると考えられる。

① 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為

イ 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの

ロ 人口の流出等による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入 及び定着を図ることを目的として行われるもの

ハ イ及びロに掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備、発展等に著しく寄与すると認められるもの、計画的な住宅地の開発を誘導すべきことにつき都市計画担当部局が農林担当部局と農林業上の土地利用及び水利用との調整を了している区域において行われるもの

② 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工

作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為については、次のような地域の振興又は発展を図るための計画で、想定される開発行為の内容、位置、規模等がある程度具体的に定められているものに基づき行われるものについて、許可の対象とすることが望ましい。

イ 法律に基づき策定された計画

ロ 都道府県知事が策定した計画

ハ 市町村が策定した計画で、都道府県知事の認定、承認等を受けたもの。なお、「認定、承認等」には法令等に根拠のあるもの以外のものが含まれるので、この場合においては、開発許可担当部局において、関係部局への通知を含め円滑な事務処理を行うよう十分配慮すること。

ニ 市町村議会の議決を経て策定された計画で、都道府県の定める中長期の整備開発計画等の上位計画と整合性がとれているもの

③ 令第31条本文の要件を満たす開発行為として許可の対象となり得る規模及び内容を備えた開発構想（当該開発構想の対象区域に関して、土地の取得状況、公共施設の管理者の同意等の調整の進捗状況、工事資金調達の見通し等を勘案し、その実現が確実と認められるものに限る。）に基づき、その段階的な施行として行われるもの

④ 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

（3）（2）以外に、特に次の要件に該当するものについて運用することが望ましい。

① 原則として、市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域（主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為にあつては、経済的社会的諸条件から市街化区域等と一体的な日常生活圏を構成するものとして計画的な整備を図ることが適当と認められる地域であること。）において行われるものであること。

ただし、次のような場合には、関係部局等と関係事項につき調整のうえこれによらないことができるものであること。

イ 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に

優良農用地等が集団的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

ロ 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

ハ 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格からこれによることが適当でない と認められるものの設置を目的とする場合

なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存するものを指すこと、「関係部局等と関係事項につき調整のうえ」とは、開発区域内に農地若しくは採草放牧地、これらの土地以外の土地で農用地区域内に含まれるもの又は地域森林計画対象民有林が存する場合に、あらかじめ農林担当部局と協議、調整を図ることを指すものであり、開発構想の対象区域全体について一括して調整を行うものとする。

② 開発行為に伴い必要となる道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設が周辺の

地域に適切に配置、整備されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること（当該開発行為と併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になることが確実と認められる場合を含む。）。

③ 周辺の地域における農林業との土地利用及び水利用の調整が十分図られていること。

④ ②及び③に関連して、特に排水問題について周辺の土地改良区と十分調整が図られていること。

⑤ 市街化区域に立地しないことについて相当の理由があると認められること。なお、この趣旨は、市街化調整区域への立地の可否について法第34条第10号口の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」と同程度の判断を求めるものではない。

⑥ 周辺における市街化を誘発するおそれがないと認められること。

⑦ 次に掲げる場合は、①から⑥に併せて、あらかじめそれぞれ各項目の括弧内に掲

げる者の意見を聴く（ロの場合にあつては当該者に連絡する）等その取扱いに留意すること。また、

（1）③に掲げる保全区域等が開発区域内に存する場合並びに下記イ及びロに掲げるもののほか開

発行為が行われることにより騒音、振動、大気汚染、水質汚濁等による環境の悪化が生じるおそれのある場合にも、慎重な審査を行う等その取扱いに留意すること。

イ 公共用飛行場の周辺において主として住宅の建築の用に供する目的で開発行為が行われる場合であって、当該開発区域において航空機による著しい騒音被害が発生するおそれがあると認められる場合（関係の地方航空局及び空港担当部局）

ロ 防衛施設の周辺において開発行為が行われることにより、当該防衛施設に関連して騒音、振動その他の著しい被害の発生を招くおそれがあると認められる場合（防衛施設庁の関係施設局）

ハ 総合治水対策特定河川及びこれに準ずると認められる河川の流域の土地の区域で開発行為が行われることにより、下流において溢水、湛水等による災害が発生するおそれがある場合（関係の河川管理者）

ニ 河川氾濫区域、海岸高潮浸水予想区域、砂防指定地、地すべり防止区域若しくは急傾斜地崩壊危険区域内の土地又は土石流危険溪流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所若しくはこれらに隣接する土地の区域で開発行為が行われることにより、溢水、湛水等による災害が発生するおそれがある場合（関係の河川管理者、海岸管理者又は地方整備局、北海道開発局、沖縄総合事務局若しくは都道府県の砂防、地すべり防止等の担当部局）

ホ 住宅の建築の用に供する目的で開発行為が行われる場合であって、当該開発区域において既存の乗合バス等の大量公共交通機関を利用することが著しく困難であると認められるとき。（関係の運輸局又は運輸支局）