

－ 凡例 －

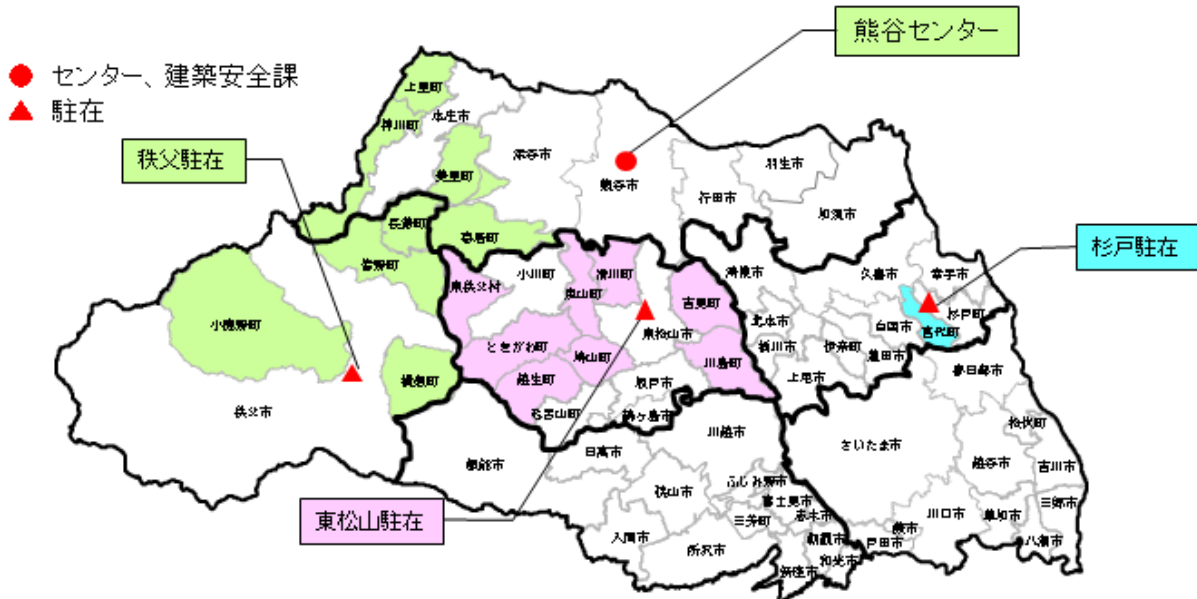
この「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」では、法令等の略称は、次のとおりになっています。

法	………	都市計画法
政令	………	都市計画法施行令
省令	………	都市計画法施行規則
開発許可運用指針	…	開発許可制度運用指針(国土交通省都市局都市計画課)
県条例	………	埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
県条例施行規則	…	埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
県手続規則	………	埼玉県都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則
町条例	………	松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
町条例施行規則	…	松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
町規制規則	………	松伏町都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則
審査基準	………	松伏町における審査基準

この冊子は、松伏町で開発許可事務を行うための参考として作成されたものです。

白抜き 権限を有する市町：それぞれの市町が事務を行います。

色つき その他の町村：県が事務を行います。なお、申請の窓口は町村になります。



都市計画法に基づく開発許可制度の解説（平成27年10月版）

— 目 次 —

序編 開発許可制度の理念

第1章 都市計画法制定の背景と開発許可制度の創設

第1節 都市計画法が制定された背景	1
第2節 開発許可制度の目的	1
第3節 都市計画法制定時の国会審議の状況	2

第2章 都市計画法の基本的な考え方

第1節 都市計画の意義	4
第2節 区域区分制度の適切な運用	4
第3節 開発許可制度について	5

第3章 人口減少社会における都市づくり

第1節 都市化の時代から安定・成熟した都市型社会への移行	8
第2節 コンパクトなまちづくり	8
第3節 開発許可制度の役割	8

第1編 開発許可制度の解説及び松伏町の審査基準

第1章 用語の定義（法第4条）

第1節 開発行為（4条12項）	10
第2節 開発区域（4条13項）	19
第3節 公共施設（4条14項）	21
第4節 建築物（4条10項）	23
第5節 特定工作物（4条11項）	26

第2章 開発行為の許可（法第29条）

第1節 開発行為の許可 （29条、政令19条・22条の2・22条の3）	31
第2節 許可不要となる開発行為（29条1項1～11号、2項）	39
（1）一定規模未満の開発行為（29条1項1号）	39
（2）農業、林業若しくは漁業の用に供す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（29条1項2号）	42
（3）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（29条1項3号）	44
（4）都市計画事業等の施行として行う開発行為（29条1項4～8号）	49
（5）公有水面埋立法の免許を受けた埋立地における開発行為（29条1項9号）	49
（6）非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（29条1項10号）	50
（7）通常の管理行為、軽易な行為（29条1項11号）	50

第3章 開発許可申請の手続（法第30条）	54
----------------------	----

第 4 章	設計者の資格（法第 3 1 条）	56
第 5 章	公共施設の管理者の同意等（法第 3 2 条）	59
第 6 章	開発許可の基準（法第 3 3 条、3 4 条）	68
第 7 章	技術基準（法第 3 3 条）	72
第 1 節	用途地域への適合（3 3 条 1 項 1 号）	83
第 2 節	公共空地総論（3 3 条 1 項 2 号）	84
第 3 節	道路	91
(1)	道路の機能の確保（政令 2 5 条 1 号）	91
(2)	敷地が接しなければならない道路（政令 2 5 条 2 号本文）	92
(3)	市街化調整区域の大規模開発における 1 2 m 道路の配置 （政令 2 5 条 3 号）	100
(4)	開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令 2 5 条 4 号）	101
(5)	歩車道の分離（政令 2 5 条 5 号）	104
(6)	道路に関する共通事項	105
(6)－1	道路の構造（省令 2 4 条 1 号）	105
(6)－2	道路排水施設の設置（省令 2 4 条 2 号）	106
(6)－3	道路の縦断勾配（省令 2 4 条 3 号）	106
(6)－4	階段状道路（省令 2 4 条 4 号）	107
(6)－5	袋路状道路（省令 2 4 条 5 号）	107
(6)－6	街角の切り取り（隅切り）（省令 2 4 条 6 号）	110
(6)－7	歩車道を分離する工作物（省令 2 4 条 7 号）	112
(7)	道路に関する基準の強化及び緩和 （政令 2 9 条の 2・省令 2 7 条の 4）	113
第 4 節	公園・緑地・広場	115
(1)	公園・緑地・広場の設置（開発区域の面積が 0. 3 ヘクタール以 上 5 ヘクタール未満の場合）（政令 2 5 条 6 号）	115
(2)	公園・緑地・広場の設置（開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の 場合）（政令 2 5 条 7 号・省令 2 1 条）	116
(3)	公園の構造（省令 2 5 条）	117
(4)	公園に関する基準の強化及び緩和 （政令 2 9 条の 2・省令 2 7 条の 2・省令 2 7 条の 4）	118
第 5 節	消防水利（政令 2 5 条 8 号）	121
第 6 節	排水施設	122
(1)	排水施設の設計に関する基本的な考え方（3 3 条 1 項 3 号）	122
(2)	管渠の勾配・断面積（政令 2 6 条 1 号）	124
(3)	下水道等への接続（政令 2 6 条 2 号）	130
(4)	暗渠排水の原則（政令 2 6 条 3 号）	134
(5)	排水施設の構造・能力（省令 2 6 条）	135
第 7 節	給水施設（3 3 条 1 項 4 号）	139
第 8 節	地区計画等への適合（3 3 条 1 項 5 号）	140
第 9 節	公共公益施設（3 3 条 1 項 6 号）	141

第10節	切土・盛土・擁壁	143
(1)	概要(33条1項7号)	143
(2)	軟弱地盤対策(政令28条1号)	146
(3)	崖上面の処理(政令28条2号)	148
(4)	切土地盤の滑り防止(政令28条3号)	149
(5)	盛土地盤の安定に関する基準(政令28条4号)	150
(6)	盛土地盤の滑り防止(政令28条5号)	151
(7)	崖面の保護(政令28条6号)	152
(8)	地下水を排出する排水施設の設置(政令28条7号)	164
(9)	条例による強化(政令29条の21項8号)	166
第11節	災害危険区域の除外(33条1項8号)	167
第12節	樹木の保存・表土の保全	168
(1)	概要(33条1項9号)	168
(2)	樹木の保存・表土の保全の対象(政令28条の2)	169
第13節	緩衝帯	171
第1款	緩衝帯の配置(33条1項10号)	171
第2款	緩衝帯の幅員(政令28条の3)	172
第14節	大規模開発の輸送施設(33条1項11号)	174
第15節	申請者の資力・信用(33条1項12号)	175
第16節	工事施行者の能力(33条1項13号)	177
第17節	関係権利者の同意(33条1項14号)	178
第18節	最低敷地面積(33条4項)	180
第8章	市街化調整区域の立地基準(法第34条)	184
第1節	開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等(34条1号)	187
第2節	鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設(34条2号)	192
第3節	特別の自然的条件を必要とする施設(34条3号)	195
第4節	農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設(34条4号)	196
第5節	特定農山村地域における農林業等活性化施設(34条5号)	199
第6節	中小企業の共同化・集団化のための施設(34条6号)	202
第7節	市街化調整区域内の既存工場の関連施設(34条7号)	204
第8節	危険物(火薬類)の貯蔵又は処理に供する施設(34条8号)	206
第9節	市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設(休憩所・給油所・火薬類製造所/34条9号)	208
第10節	地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為(34条10号)	211
第11節	条例で指定した集落区域における開発行為(34条11号)	212
第12節	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為(34条12号)	220

(1)	市町村の土地利用計画に適合するものとして指定した区域内における開発行為（町条例第5条第1項第1号）	225
(2)	区域区分日前所有地における自己用住宅（町条例第5条第1項第2号ア）	235
(3)	市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅（町条例第5条第1項第2号イ）	237
(4)	市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅（町条例第5条第1項第2号ウ）	239
(5)	市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物（町条例第5条第1項第3号）	241
(6)	公共移転（町条例第5条第1項第4号）	243
(7)	大学（町条例第5条第1項第5号）	245
(8)	建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物（町条例第5条第1項第6号）	246
(9)	市街化調整区域に居住する者のための集会所（町条例第5条第1項第7号）	247
(10)	既存の自己用建築物の敷地拡張（町条例第5条第1項第8号）	248
第13節	既存権利の届出に基づく開発行為（34条13号）	251
第14節	開発審査会の議を経て許可する開発行為（34条14号）	254
第9章	開発許可の特例（法第34条の2）	260
第10章	許可又は不許可の通知（法第35条）	263
第11章	変更の許可等（法第35条の2）	265
第12章	工事完了の検査（法第36条）	270
第13章	完了公告前の建築制限等（法第37条）	276
第14章	開発行為の廃止（法第38条）	279
第15章	公共施設の管理（法第39条）	281
第16章	公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）	283
第17章	建築物の形態規制（法第41条）	287
第18章	予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	289
第19章	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第43条）	299
第1節	建築等許可の立地基準（政令36条1項3号）	307
第2節	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める建築行為等（政令36条1項3号ハ）	309
(1)	条例第5条第1項第1号の規定に該当する建築物（町条例第6条第1号）	310
(2)	条例第5条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物又は第一種特定工作物（町条例第6条第2号）	311
(3)	1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物（町条例第6条第3号）	312
(4)	既存の建築物の用途の変更等（町条例第6条第4号）	313

第 3 節 国又は都道府県等が行う建築行為等 (法 4 3 条 3 項)	318
第 2 0 章 許可に基づく地位の承継 (法第 4 4 条、4 5 条)	320
第 2 1 章 開発登録簿 (法第 4 6 条、4 7 条)	324
第 2 2 章 開発審査会	327
第 1 節 不服申立て (5 0 条、5 1 条)	327
第 2 節 審査請求と訴訟の関係 (5 2 条)	349
第 3 節 開発審査会 (7 8 条)	350
第 2 3 章 許可等の条件 (法第 7 9 条)	356
第 2 4 章 報告、勧告、援助等 (法第 8 0 条)	358
第 2 5 章 監督処分等 (法第 8 1 条)	359
第 2 6 章 立入検査 (法第 8 2 条)	364
第 2 7 章 罰則規定 (法第 9 1 ~ 9 4 条、9 6 条)	366
第 2 8 章 開発行為又は建築に関する証明書等の交付 (省令第 6 0 条)	371

第 2 編 開発許可申請等の手続

第 1 章 開発許可申請書等の作成及び手続	376
第 1 節 申請書等の作成	376
(1) 開発許可申請 (3 0 条、省令別記様式第 2 又は第 2 の 2)	376
(2) 開発行為の変更許可申請 (3 5 条の 2、県手続規則様式第 6 号の 4)	384
(3) 開発行為の軽微な変更の届出 (3 5 条の 2、県手続規則様式第 6 号の 5)	385
(4) 開発行為に関する工事の中間検査依頼 (県手続規則様式第 5 号の 2)	385
(5) 開発行為に関する工事完了の届出 (3 6 条 1 項、省令別記様式第 4 ・ 5)	385
(6) 公告前の建築等承認申請 (3 7 条 1 号、県手続規則様式第 7 号) ..	386
(7) 予定建築物等以外の建築等許可申請 (4 2 条 1 項、県手続規則様式第 9 号)	386
(8) 建築行為等許可申請 (4 3 条 1 項、省令 3 4 条、省令別記様式第 9)	388
(9) 地位の承継承認申請 (法 4 5 条、県手続規則様式第 1 4 号)	390
(10) 開発登録簿写しの交付請求 (4 7 条 5 項、県手続規則様式第 1 5 号)	390
(11) 開発行為又は建築等に関する証明書 (適合証明書) の交付請求 (規則 6 0 条、県手続規則様式第 1 6 号)	391
第 2 節 申請等手続の流れ	392
(1) 市街化区域における手続	392
(2) 市街化調整区域における手続	393
(3) 開発行為許可 (2 9 条 1 項、同 2 項) 申請	394
(4) 建築等許可 (法第 4 3 条) 申請	395

(5)	工事検査の手続	396
(6)	その他の許可申請及び届出等の手続	397
第 2 章	執行体制	398
第 3 章	標準処理期間	402
第 4 章	申請手数料	403
第 3 編	他法令による開発許可の特例等	
第 1 章	他法令による開発許可の特例	406
第 1 節	市民農園整備促進法による特例	406
第 2 節	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例	408
第 3 節	幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例	410
第 4 節	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例	411
第 5 節	地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律による特例	412
第 6 節	都市再生特別措置法による特例	413
第 7 節	東日本大震災復興特別区域法による特例	414
第 8 節	大規模災害からの復興に関する法律による特例	415
第 9 節	首都直下地震対策特別措置法による特例	416
第 10 節	地域再生法による特例	417
第 2 章	他法令による配慮	418
第 1 節	優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定	418
第 2 節	流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律による配慮規定	419
参考資料		
<参考 1>	一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするもの）に係る開発（建築）行為の事務処理上留意すべき事項について	420
<参考 2>	埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例	424
<参考 3>	「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」に基づく「緑化計画届出制度」について	431