

－ 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

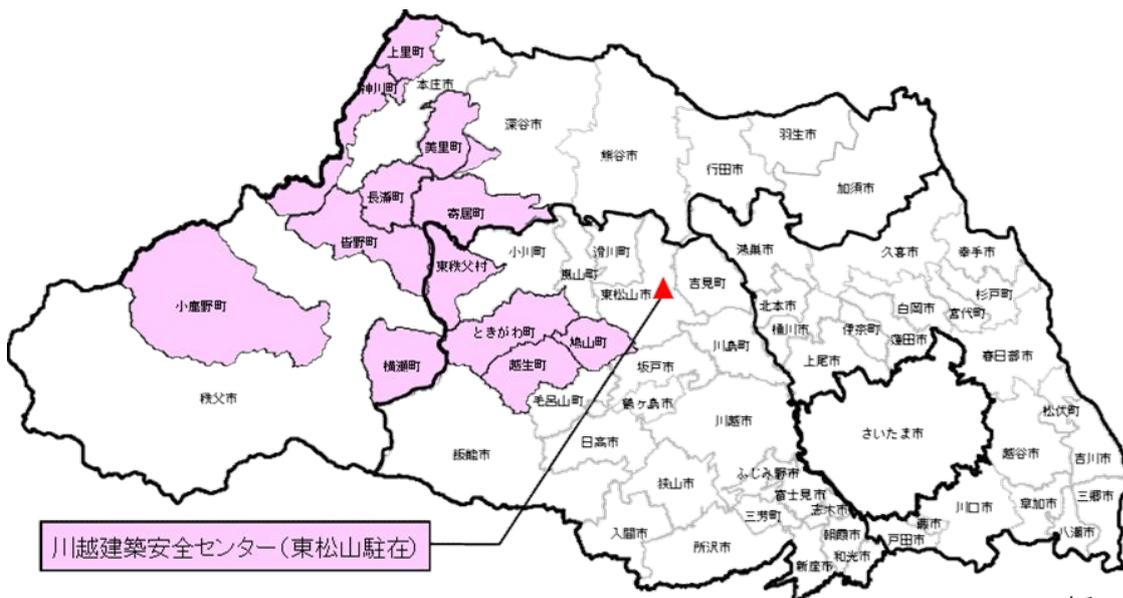
この冊子は、松伏町で開発許可事務を行うための参考として作成されたものです。



権限を有する市町：それぞれの市町が事務を行います。



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（令和6年10月版）

## — 目次 —

序編 開発許可制度について .....	1
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） .....	4
第1節 開発行為（4条12項） .....	4
第2節 開発区域（4条13項） .....	13
第3節 公共施設（4条14項） .....	15
第4節 建築物（4条10項） .....	17
第5節 特定工作物（4条11項） .....	20
第2章 開発行為の許可（法第29条） .....	25
第1節 開発行為の許可 （29条、政令19条・22条の2・22条の3） .....	25
第2節 許可不要となる開発行為（29条1項1～11号、2項） .....	34
第1款 一定規模未満の開発行為（29条1項1号） .....	34
第2款 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） .....	37
第3款 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） .....	39
第4款 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） .....	44
第5款 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） .....	44
第6款 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） .....	45
第7款 通常管理行為、軽易な行為（29条1項11号） .....	45
第3章 開発許可申請の手続（法第30条） .....	49
第4章 設計者の資格（法第31条） .....	51
第5章 公共施設の管理者の同意等（法第32条） .....	54
第6章 開発許可の基準（法第33条、34条） .....	63
第7章 技術基準（法第33条） .....	65
第1節 用途地域への適合（33条1項1号） .....	77
第2節 公共空地（33条1項2号） .....	79
第1款 総論 .....	79
第2款 道路 .....	86
(1) 道路の機能の確保（政令25条1号） .....	86
(2) 敷地が接しなければならない道路（政令25条2号本文） .....	87

(3) 市街化調整区域の大規模開発における1.2m道路の配置 (政令25条3号) .....	95
(4) 開発区域内の主要な道路が接続する道路 (政令25条4号) .....	96
(5) 歩車道の分離 (政令25条5号) .....	102
(6) 道路に関する共通事項 .....	103
(6)－1 道路の構造 (省令24条1号) .....	103
(6)－2 道路排水施設の設置 (省令24条2号) .....	104
(6)－3 道路の縦断勾配 (省令24条3号) .....	104
(6)－4 階段状道路 (省令24条4号) .....	105
(6)－5 袋路状道路 (省令24条5号) .....	105
(6)－6 街角の切り取り (隅切り) (省令24条6号) .....	110
(6)－7 歩車道を分離する工作物 (省令24条7号) .....	112
(7) 道路に関する基準の強化及び緩和 (政令29条の2・省令27条の4) .....	113
第3款 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25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25条7号・省令21条) .....	116
(3) 公園の構造 (省令25条) .....	117
(4) 公園に関する基準の強化及び緩和 (政令29条の2・省令27条の2・省令27条の4) .....	118
第4款 消防水利 (政令25条8号) .....	121
第3節 排水施設 .....	124
第1款 排水施設の設計に関する基本的な考え方 (33条1項3号) .....	124
第2款 管渠の勾配・断面積 (政令26条1号) .....	126
第3款 下水道等への接続 (政令26条2号) .....	132
第4款 暗渠排水の原則 (政令26条3号) .....	136
第5款 排水施設の構造・能力 (省令26条) .....	137
第4節 給水施設 (33条1項4号) .....	141
第5節 地区計画等への適合 (33条1項5号) .....	142
第6節 公共公益施設 (33条1項6号) .....	143
第7節 切土・盛土・擁壁 .....	145
第1款 概要 (33条1項7号) .....	145
第2款 軟弱地盤対策 (政令28条1号) .....	150
第3款 崖上面の処理 (政令28条2号) .....	152
第4款 切土地盤の滑り防止 (政令28条3号) .....	153
第5款 盛土地盤の安定に関する基準 (政令28条4号) .....	154
第6款 盛土地盤の滑り防止 (政令28条5号) .....	155

第7款	崖面の保護（政令28条6号）	156
第8款	地下水を排出する排水施設の設置（政令28条7号）	168
第9款	条例による強化（政令29条の2 1項8号）	170
第8節	災害危険区域の除外（33条1項8号）	171
第9節	樹木の保存・表土の保全	173
第1款	概要（33条1項9号）	173
第2款	樹木の保存・表土の保全の対象（政令28条の2）	174
第10節	緩衝帯	176
第1款	緩衝帯の配置（33条1項10号）	176
第2款	緩衝帯の幅員（政令28条の3）	177
第11節	大規模開発の輸送施設（33条1項11号）	179
第12節	申請者の資力・信用（33条1項12号）	180
第13節	工事施行者の能力（33条1項13号）	182
第14節	関係権利者の同意（33条1項14号）	184
第15節	最低敷地面積（33条4項）	186
<b>第8章</b>	<b>市街化調整区域の立地基準（法第34条）</b>	<b>190</b>
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）	192
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）	198
第3節	特別の自然的条件を必要とする施設（34条3号）	201
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）	202
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）	205
第6節	中小企業の共同化・集団化のための施設（34条6号）	208
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）	210
第8節	危険物の貯蔵又は処理に供する施設・災害危険区域等からの移転（34条8号・34条8号の2）	212
第1款	危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設（34条8号）	212
第2款	災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物の移転（34条8号の2）	214
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）	220
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）	223
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）	224
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）	233
第1款	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）	238
第2款	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) ……………	246
第3款	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) ……………	248
第4款	市街化調整区域に区域区分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) ……………	249
第5款	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) ……………	252
第6款	収用移転(町条例第5条第1項第4号) ……………	254
第7款	大学(町条例第5条第1項第5号) ……………	258
第8款	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) ……………	259
第9款	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) ……………	259
第10款	既存の自己用建築物の敷地拡張(町条例5条第1項第8号) …	261
第13節	既存権利の届出に基づく開発行為(34条13号) ……………	264
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) ……	267
第9章	開発許可の特例(法第34条の2) ……………	274
第10章	許可又は不許可の通知(法第35条) ……………	277
第11章	変更の許可等(法第35条の2) ……………	279
第12章	工事完了の検査(法第36条) ……………	284
第13章	完了公告前の建築制限等(法第37条) ……………	290
第14章	開発行為の廃止(法第38条) ……………	293
第15章	公共施設の管理(法第39条) ……………	295
第16章	公共施設の用に供する土地の帰属(法第40条) ……………	297
第17章	建築物の形態規制(法第41条) ……………	301
第18章	予定建築物以外の建築等の制限(法第42条) ……………	304
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) ……………	315
第1節	建築等許可の立地基準(政令36条1項3号) ……………	322
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) ……………	324
第1款	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6条1号) ……………	325
第2款	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1種特定工作物(町条例6条2号) ……………	326
第3款	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6条3号) ……………	327
第4款	既存の建築物の用途の変更等(町条例6条4号) ……………	328
第3節	国又は都道府県等が行う建築行為等(法43条3項) ……………	333

第20章	許可に基づく地位の承継（法第44条、45条）	335
第21章	開発登録簿（法第46条、47条）	340
第22章	開発審査会	343
第1節	不服申立て（50条、51条）	343
第1款	開発許可等の処分又はこれに係る不作為に関する不服申立て	343
第2款	審査請求のできる期間	346
第3款	審査請求の方法	348
第4款	審査請求書の記載事項	350
第5款	審査・裁決	353
第2節	開発審査会（78条）	364
第23章	許可等の条件（法第79条）	370
第24章	報告、勧告、援助等（法第80条）	372
第25章	監督処分等（法第81条）	373
第26章	立入検査（法第82条）	378
第27章	罰則規定（法第91～94条、96条）	380
第28章	開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条）	385
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	390
第1節	申請書等の作成	390
第1款	開発許可申請（30条、省令別記様式第2又は第2の2）	390
第2款	開発行為の変更許可申請 （35条の2、町規制規則様式第9号）	399
第3款	開発行為の軽微な変更の届出 （35条の2、町規制規則様式第10号）	399
第4款	開発行為に関する工事の中間検査依頼 （町規制規則様式第5号）	399
第5款	開発行為に関する工事完了の届出 （36条1項、省令別記様式第4・5）	399
第6款	公告前の建築等承認申請（37条1号、町規制規則様式第11号）	400
第7款	予定建築物等以外の建築等許可申請 （42条1項、町規制規則様式第13号）	400
第8款	建築行為等許可申請 （43条1項、省令34条、省令別記様式第9）	402
第9款	地位の承継承認申請（法45条、町規制規則様式第24号）	404
第10款	開発登録簿写しの交付請求 （47条5項、町規制規則様式第25号）	404
第11款	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 （省令60条1項、町規制規則様式第27号）	405

第 2 節 申請等手続の流れ	406
第 1 款 市街化区域における手続	406
第 2 款 市街化調整区域における手続	407
第 3 款 開発行為許可（29 条 1 項、同 2 項）申請	408
第 4 款 建築等許可（法第 43 条）申請	409
第 5 款 工事検査の手続	410
第 6 款 その他の許可申請及び届出等の手続	411
第 2 章 執行体制	412
第 3 章 標準処理期間	416
第 4 章 申請手数料	417
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	420
第 1 節 市民農園整備促進法による特例	420
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	422
第 3 節 幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例	424
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	425
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	426
第 6 節 都市再生特別措置法による特例	427
第 7 節 東日本大震災復興特別区域法による特例	428
第 8 節 大規模災害からの復興に関する法律による特例	429
第 9 節 首都直下地震対策特別措置法による特例	430
第 10 節 地域再生法による特例	431
第 2 章 他法令による配慮	432
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	432
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	433
第 3 節 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律による配慮規定	434
第 4 節 空家等対策の推進に関する特別措置法による配慮規定	435
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	436
<参考 2> 「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」	440
<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	447

