

開発許可制度の手引 目次

はじめに	1
------	---

(事務編)

序章 開発許可制度の変遷経緯について

第1節 区域区分制度について	序-1
第2節 開発許可制度の主な改正経緯について	序-2
第3節 開発許可制度の今後について	序-7

第1章 開発許可制度

第1節 開発許可の概要	1-1
第2節 開発行為、建築行為等の定義	1-6
第3節 開発区域	1-9
第4節 開発区域が複数の区域にわたる場合	1-11
第5節 他法令との関係	1-12
第6節 事務の委任等	1-13

第2章 開発行為の許可

第1節 許可を要する開発行為	2-1
第2節 許可不要の開発行為	2-1
第3節 開発許可基準等（技術基準等の概要及び技術協議）	2-9
第4節 開発許可基準（市街化調整区域の許可基準）	2-11
1 開発区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等	
2 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等	
3 温度、湿度等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等	
4 農林漁業の用に供する建築物又は農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等	
5 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	
6 中小企業振興のための施設	
7 既存工場と密接な関連を有する建築物等	
8 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	
9 沿道サービス施設及び火薬類の製造施設	
10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	
11 市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内の開発行為	
12 周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なも のとして都道府県等の条例で指定した開発行為	
13 既存権利者の開発行為	
14 その他開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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適当と認める開発行為	
第5節 許可及び不許可（許可権者の事務）	2-41
第6節 国又は都道府県等が行う開発行為の特例（法第34条の2）	2-43

第3章 建築行為の許可

第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限	3-1
第2節 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	3-2

第4章 開発行為の許可申請手続

第1節 許可申請の手続	4-1
第2節 許可申請手数料	4-21
第3節 設計者の資格	4-24
第4節 公共施設の管理者の同意等	4-25
開発審査会の議を経るものの取扱要領	4-26
開発行為に係る水道法の取扱について	4-29

第5章 許可後の手続

第1節 変更許可	5-1
第2節 地位の承継	5-2
第3節 完了検査	5-3
第4節 工事完了公告前の建築制限	5-4
第5節 開発行為の廃止	5-5
第6節 公共施設の管理	5-5
第7節 公共施設の土地の帰属	5-6
第8節 開発登録簿	5-6
第9節 工事中の指導監督	5-7
宅地開発関係監察事務取扱要領	5-8
土砂災害による被害状況の報告について	5-27
宅地造成工事規制区域内における建築確認事務の取扱いについて（通達）	5-45
北海道聴聞規則	5-46

第6章 監督処分

第7章 罰則

第8章 不服申立て

第9章 開発審査会

第10章 開発許可関連法令等様式

●都市計画法施行規則（省令）様式（抄）	10-1
○都市計画法施行細則様式（抄）	10-12
○都市計画法別記様式	10-38

第11章 宅地造成工事の許可申請手続

第1節	宅地造成工事の許可申請手続	11-1
第2節	許可後の手続	11-4
第3節	宅地造成工事許可申請手数料について	11-6
	●宅地造成等規制法施行規則（省令）様式	11-7
	○宅地造成等規制法施行細則様式	11-15

第12章 優良宅地認定制度

第1節	優良宅地認定制度の趣旨	12-1
第2節	優良宅地認定制度の手続	12-1
第3節	優良宅地認定申請手数料について	12-3
第4節	優良宅地認定事務の委任について	12-3
	●優良宅地基準（昭和54年3月31日建設省告示第767号）	12-4
	○租税特別措置法の規定に基づく優良宅地の認定事務に関する規則（様式含む）	12-5

（技術編）

第13章 開発許可制度に係る技術基準及び土地利用計画の概要

第1節	技術基準の概要	13-1
第2節	自己用及び非自己用	13-1
第3節	土地利用計画	13-3

第14章 技術基準及び技術的指針一般

第1節	地域地区との適合	14-1
第2節	街区等に関する指針	14-1
1.	街区	
2.	画地	
第3節	道路に関する基準及び指針	14-2
1.	道路計画	
2.	都市計画道路との適合	
3.	敷地に接する道路の最小幅員	
4.	接続先道路（既存道路）	
5.	取付道路	
6.	歩道及び歩行者専用道路	
7.	道路の形態	
8.	道路の構造	
9.	道路付帯施設	
第4節	公園等に関する基準及び指針	14-10
1.	公園計画	
2.	公園等の配置計画	
3.	公園等の設計	
4.	第二種特定工作物の特例	

第5節	消防水利に関する基準及び指針	14—13
1.	消防水利の種類	
2.	配置設計	
第6節	排水施設に関する基準及び指針	14—14
1.	流末	
2.	計画雨水量	
3.	計画汚水量	
4.	流下能力	
5.	排水施設の設置等	
第7節	給水施設に関する基準及び指針	14—30
1.	給水計画	
2.	給水源	
3.	設計、施工	
4.	専用水道	
第8節	地区計画等との適合	14—30
第9節	公共公益施設の配分に関する基準及び指針	14—30
1.	公共公益施設計画	
2.	各種施設計画	
第10節	宅地防災に関する基準及び指針	14—33
1.	敷地の安全	
2.	擁壁	
第11節	危険区域の除外に関する基準	14—43
第12節	樹木保存、表土保存に関する基準	14—43
1.	樹木の保存	
2.	表土の保全等	
第13節	緩衝帯に関する基準及び指針	14—44
第14節	運輸施設に関する基準及び指針	14—45
第15節	申請者の資力、信用に関する基準及び判断指針	14—45
1.	申請者の能力	
2.	資金計画書	
3.	申請者の資力及び信用に関する書類	
第16節	工事施行者の工事完成能力に関する基準及び判断指針	14—46
1.	施工者の能力	
2.	工事施工者の能力に関する書類	
第17節	関係権利者の同意等に関する基準及び判断指針	14—47
1.	権利者の範囲	
2.	登記簿謄本	
3.	開発行為の施行に関する同意書	
第18節	条例による技術基準の強化と緩和	14—48
第19節	公有水面埋立地における基準	14—48
第20節	市街地再開発促進区域内と居住調整地域における基準	14—48
第21節	造成等に関する指針	14—49
1.	仕様書等の準用	
2.	参考文献等について	
第22節	防災計画に関する指針	14—49

はじめに

従来から都市計画法において、都市計画区域で主として建築物を建築する目的で宅地の造成をしようとする場合及び特定工作物（コンクリートプラント、ゴルフコース等）を建設する場合に開発行為を行おうとするときには、知事（指定都市、中核市及び特例市の区域内においてはその市の市長）の許可を受けなければならないこととされてきました。

平成13年5月18日施行の法改正により、都市計画区域外の区域について、新たに「準都市計画区域」の制度が創設され、この区域内で開発行為を行おうとするときは、一定の条件の下に開発許可を必要とすることとなるとともに、準都市計画区域以外の、都市計画区域外の区域で開発行為を行おうとするときも、一定の条件の下に開発許可を必要とすることとなりました。

この書では、開発行為等の許可申請手続き等について説明していきます。

■この書における都市計画区域等に関する用語の定義

都市計画区域	都市計画法（以下「法」という。）第5条の規定により定める区域
区域区分	法第7条の規定により定める市街化区域と市街化調整区域との区分
線引き都市計画区域	法第7条の規定により区域区分を定めている都市計画区域
市街化区域	法第7条第2項に規定する区域
市街化調整区域	法第7条第3項に規定する区域
非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
準都市計画区域	都市計画区域外の区域において、法第5条の2の規定により定める区域

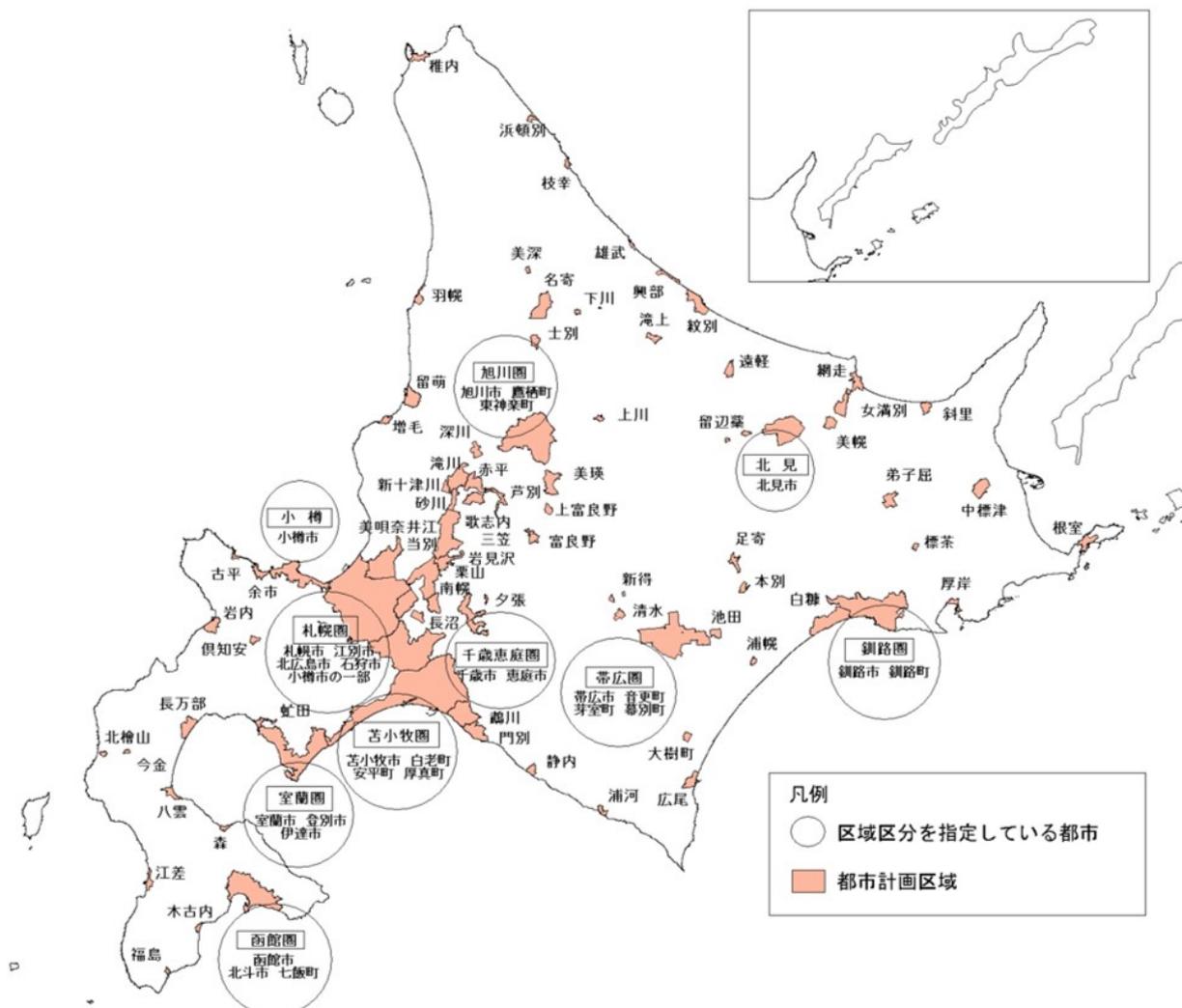
■北海道内の都市計画区域指定状況（札幌市（指定都市）、旭川市及び函館市（中核市）を含む。）

1 線引き都市計画区域及びその構成都市		(参考)
10区域	市 17 町 10	計27
2 非線引き都市計画区域及びその構成都市		全道市町村数
69区域	市 18 町 54	計72
3 合計		市 35 町 129 村 15
79区域	市 35 町 64	計99
		----- 計 179

■北海道内の線引き都市計画区域指定市町村（27市町村）（令和3年3月現在）

札幌圏都市計画区域	札幌市、小樽市の一部、江別市、北広島市、石狩市
小樽都市計画区域	小樽市
函館圏都市計画区域	函館市、北斗市、七飯町
旭川圏都市計画区域	旭川市、鷹栖町、東神楽町
室蘭圏都市計画区域	室蘭市、登別市、伊達市
釧路圏都市計画区域	釧路市、釧路町
帯広圏都市計画区域	帯広市、音更町、芽室町、幕別町
千歳恵庭圏都市計画区域	千歳市、恵庭市
苫小牧圏都市計画区域	苫小牧市、白老町、安平町、厚真町
北見都市計画区域	北見市

■都市計画区域指定状況（国土交通省 国土数値情報（都市地域データ）による）



※ 準都市計画区域指定市町村：七飯町、倶知安町、ニセコ町、洞爺湖町、北見市