

都市計画法に基づく

# 開発許可申請の手引き

平成19年11月30日施行

平成19年10月

岡山県土木部都市局建築指導課  
岡山市都市整備局開発指導課  
倉敷市建設局都市計画部開発指導課  
玉野市建設部都市計画課  
発行(社)岡山県建築士会

# はじめに

中心市街地の空洞化に歯止めをかけ、活性化を促すための「まちづくり三法」（大規模小売店舗立地法，都市計画法，中心市街地活性化法）の見直しに伴い，平成18年5月「都市の秩序ある整備を図るための都市計画等の一部を改正する法律」により都市計画法が改正され，本年11月30日に全面施行されます。

今回の改正において，開発許可制度は，広域的都市機能の立地の適正化を図る観点から，都市構造に広域的に大きな影響を与える大規模集客施設や公共公益施設について，都市計画の手続きを通じて地域の判断を反映した適切な立地を確保する制度への転換等が図られています。

このような制度改正の背景には，地方分権の進展，人口減少，超高齢社会の到来等近年の社会経済情勢の著しい変化があり，制度の運用に当たっては，これらの状況の変化を踏まえた適切な対応が求められているところです。

また，近年の大規模地震では，谷や傾斜地を造成した宅地等において盛土全体の地滑りの変動が生じるなど，造成宅地における崖崩れ又は土砂の流出による被害が生じていることから，平成18年4月に宅地造成等規制法が改正され，これに伴い都市計画法の技術的基準も一部改正されています。

これらの法令改正に基づき，国土交通省の「開発許可制度運用指針」が改定されたこと等を踏まえ，県内の各開発許可権者においては，関係条例の改正，開発審査会案件運用基準の改定等，開発許可制度の運用を見直し，今般，平成14年2月版「都市計画法に基づく開発許可申請の手引き」を改訂し，本年11月30日から運用することとしました。

今後とも，開発許可制度の適切な運用を通じて，安全で安心できる宅地整備を推進してまいりますので，より一層のご理解ご協力の程よろしくお願いいたします。

岡山県土木部都市局建築指導課  
岡山市都市整備局開発指導課  
倉敷市建設局都市計画部開発指導課  
玉野市建設部都市計画課

平成19年10月

# 目 次

第一編 制度編		頁
	開発許可制度（総論）	1
1	開発許可制度創設の背景と改正経緯	1
2	開発許可制度の概要	2
3	縣市町村担当部局一覧	4
	開発許可制度（各論）	6
1	法第4条 開発行為の定義	6
2	法第29条 許可を要する開発行為	10
3	法第29条第3項 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	13
4	法第30条 開発許可の申請手続き	14
5	法第31条 設計者の資格	16
6	法第32条 公共施設の管理者の同意等	16
7	法第33条 技術的基準	19
8	法第34条 市街化調整区域内で許可される用途等	22
9	法第34条の2 開発許可の特例	31
10	法第35条の2 変更許可	31
11	法第36条 工事完了の検査	33
12	法第37条 工事完了公告前の建築等の制限	34
13	法第38条 開発行為の廃止	35
14	法第39条 開発行為等により設置された公共施設の管理	35
15	法第40条 公共施設の用に供する土地の帰属	36
16	法第41条 用途地域の定められていない土地の区域における建ぺい率等の許可条件	37
17	法第42条 予定建築物以外の建築等の制限	38
18	法第43条 建築許可等	40
19	旧附則第6条 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に関する経過措置	44
20	法第44条 第45条 許可に基づく地位の承継	44
21	法第46条 第47条 開発登録簿	46
22	法第50条 不服申し立て	46
23	法第81条 監督処分等	46
24	法第91条等 罰則規定	48
25	則第60条 開発行為又は建築に関する証明書等の交付	48
	完了公告後の変更について	49
1	工事完了公告後の許可・承認申請	49
	その他	50

1	計画通知時に予め必要となる手続き等について	50
2	他の法律との関係	50

## 第二編 制度資料編

	別表	53
1	別表1 法第29条第1項第3号(本文)に定める公益施設	53
2	別表2 法第29条第1項第3号(令第21条)に定める公益施設	53
3	別表3 公益上必要な建築物(旧法第29条第1項第3号)のフロー	59
4	別表4 国,県等が行う開発行為(旧法第29条第1項第4号)により造成された土地での建築行為のフロー	59
5	別表5 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設	60
6	別表6 法第34条第1号の公益上必要な建築物	80
	岡山県の場合	82
1	岡山県の条例(都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例)	82
2	岡山県の条例の運用に関する基準	83
3	岡山県開発審査会案件運用基準	84
	岡山市の場合	111
1	岡山市の条例(岡山市開発行為の許可基準等に関する条例)	111
2	岡山市の条例の建ぺい率等の基準	118
3	岡山市の条例の運用に関する基準	119
4	岡山市開発審査会案件運用基準	121
	倉敷市の場合	147
1	倉敷市の条例(倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例)	147
2	倉敷市の条例の施行規則	153
3	倉敷市開発審査会案件運用基準	155
	玉野市の場合	183
1	玉野市の条例(玉野市都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例)	183
	開発許可制度運用指針	185
	その他	196
1	郵政民営化法等の施行に伴う開発許可制度の留意点について(技術的助言)	196
2	建築基準法別表第2	199

## 第三編 諸手続要領編

	開発許可等の手続き	202
1	開発許可等から建築確認までの流れ	202
2	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等	204
3	申請手数料	208

開発許可申請図書の作成 .....	210
1 申請図書の作成上の注意事項 .....	210
2 開発許可申請 .....	211
建築許可申請図書の作成 .....	220
1 建築許可申請図書の作成上の注意事項 .....	220
2 建築許可申請図書一覧表及び作成要領 .....	220
工事着手から完了公告後までの諸手続申請等図書の作成 .....	222
1 申請図書の作成上の注意事項 .....	222
2 申請図書一覧表及び作成要領 .....	222
開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請図書の作成 .....	229
1 開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請図書の作成上の注意事項 .....	229
2 開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請図書一覧表及び作成要領 .....	229
開発審査会資料 .....	231
1 開発審査会資料図書の作成上の注意事項 .....	231
2 開発審査会資料図書作成要領 .....	231
様式（記載例） .....	232
1 開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書様式 .....	232
2 分家住宅該当理由書様式 .....	236
3 大規模既存集落内における開発該当理由書様式 .....	238
4 収用移転証明書様式 .....	240
5 その他の様式（記載例） .....	244
6 開発審査会資料の様式（記載例） .....	277
設計図凡例 .....	284

#### 第四編 技術的基準編

開発行為に関する技術的基本事項 .....	285
1 道路，公園，広場その他の公共の用に供する空地 .....	285
2 住宅の敷地 .....	285
3 開発区域の境界 .....	286
4 現況調査 .....	286
5 他法令との関連 .....	286
道路に関する基準 .....	287
1 道路の計画 .....	287
2 幅員の定義 .....	305
公園，緑地又は広場に関する基準 .....	307
1 公園等の配置 .....	307

2	公園の施設計画	308
<input type="checkbox"/>	IV 消防水利施設に関する基準	311
<input type="checkbox"/>	V 排水施設に関する基準	311
1	排水施設計画の基本	311
2	排水施設の規模（計画流出量の算定）	311
3	排水施設の設計	315
4	雨水貯留施設	317
<input type="checkbox"/>	VI 水道等給水施設に関する基準	328
<input type="checkbox"/>	VII 公共、公益施設等に関する基準	329
<input type="checkbox"/>	VIII 宅地の防災に関する基準	333
1	軟弱地盤	333
2	切土・盛土	336
3	盛土全体の安全性の検討	341
4	のり面の保護	343
5	地下水の排水施設	345
6	擁壁	351
7	宅地造成工事規制区域内における開発許可の技術的基準	375
8	防災工事	375
<input type="checkbox"/>	IX 樹木の保存、表土の保全に関する基準	379
1	計画の基本	379
2	樹木の保存	379
3	表土の保全	381
<input type="checkbox"/>	X 緩衝帯に関する基準	383
1	計画の基本	383
2	緩衝帯の配置	383
<input type="checkbox"/>	- その他	385
<input type="checkbox"/>	防災調節池技術基準(案)抜粋	386
<input type="checkbox"/>	宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアル	395

法令等の略語	
法	都市計画法
令	都市計画法施行令
則	都市計画法施行規則
附則	都市計画法附則
県規則	岡山県都市計画法施行細則
市規則	岡山市・倉敷市・玉野市都市計画法施行細則

### 「旧法」及び「項号ずれ」について

本手引き中、旧法とは平成18年5月31日改正以前の都市計画法を示す。

但し、旧法第43条第1項第6号口は平成12年5月19日改正以前の条項を示す。

平成18年5月31日改正に伴う法第29条第1項及び第34条の項号ずれは以下のとおりである。

法第29条第1項	
新	旧
第1号	第1号
第2号	第2号
第3号	第3号
削除	第4号
第4号	第5号
第5号	第6号
第6号	第7号
第7号	第8号
第8号	第9号
第9号	第10号
第10号	第11号
第11号	第12号

法第34条	
新	旧
第1号	第1号
第2号	第2号
第3号	第3号
第4号	第4号
第5号	第4号の2
第6号	第5号
第7号	第6号
第8号	第7号
第9号	第8号
第10号	第8号の2
第11号	第8号の3
第12号	第8号の4
第13号	第9号
削除	第10号イ
第14号	第10号口