

都市計画法に基づく

# 開 発 許 可 制 度 の 手 引

令和 7 年 5 月

太田市都市政策部建築指導課

# 「開発許可制度の手引」の経緯及び位置づけ

## 1 経 緯

開発許可制度は、昭和43年に制定された都市計画法において、市街化区域及び市街化調整区域の制度により、段階的かつ計画的に市街化を図ろうとする都市計画の理念を受け創設されました。

その後、経済社会の変化等に応じて、数回の法律改正が行われてきましたが、最近では平成12年に大改正が行われ、地域毎の実情に応じた運用が可能になるなどを盛り込んだ制度となりました。

また、それ以外の開発許可制度に関連する法律では、主なものとして、平成6年には行政手続法が制定され、行政手続における公正確保、透明性向上等の観点が義務づけられたことや、平成12年には地方分権一括法により開発許可制度が自治事務として、従来の国の通達に基づく運用から許可権限を行う各地方自治体の自主性に基づく運用へと変わったことが挙げられます。

「開発許可制度の手引」は、法律に基づいて開発許可制度を運用するにあたり、制度の解説、許可基準、手続のしかた等を示す目的で、昭和48年に初版を作成して以来、数回の改訂を行ってきましたが、開発許可制度の昨今の状況変化により、改訂版の必要性が生じてきたことから改訂することとしました。

## 2 「開発許可制度の手引」の位置づけ

行政手続法によると、行政庁は申請により求められた許認可等をするかどうかをその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準（以下「審査基準」という。）を、当該許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとして定めなければならない、行政上特別の支障があるときを除き、法令により当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により審査基準を公にしておかなければならないとされています。

本手引はこの審査基準に相当する部分を多く含んでいますが、手引の中で基準という表現で示している部分はもちろんですが、そう表現していなくても法律の解釈を示している部分もあり、それらも審査の前提となるため審査基準の一部と位置づけるものです。

また、本手引は許可権を持つ太田市という立場で作成しているもので、県内で許可権を持つ各県市においては、条例、条例施行規則、基準、取扱い等について異なる場合があります。

# 目 次

## 第1章 開発許可制度の概要

|     |          |   |
|-----|----------|---|
| 1   | 制度の目的    | 1 |
| 2   | 開発行為     | 1 |
| 3   | 敷地       | 3 |
| 4   | 建築物の建築   | 3 |
| 5   | 特定工作物の建設 | 4 |
| 6   | 開発区域     | 6 |
| 6-2 | 一体開発の取扱い | 7 |
| 7   | 制度のあらまし  | 8 |

## 第2章 開発行為の許可（法第29条）

|   |                |    |
|---|----------------|----|
| 1 | 開発行為の許可        | 11 |
| 2 | 適用除外となる開発行為    | 17 |
| 3 | 開発許可の必要となる開発行為 | 22 |

## 第3章 開発許可技術基準（法第33条）

|    |                 |    |
|----|-----------------|----|
| 1  | 開発許可技術基準        | 24 |
| 2  | 開発許可技術基準の適用区分   | 24 |
| 3  | 用途地域等の適合        | 26 |
| 4  | 公共の用に供する空地の配置   | 26 |
| 5  | 道路に関する基準        | 28 |
| 6  | 公園、緑地又は広場に関する基準 | 42 |
| 7  | 消防水利に関する基準      | 44 |
| 8  | 排水施設に関する基準      | 46 |
| 9  | 給水施設に関する基準      | 54 |
| 10 | 地区計画等への適合       | 54 |
| 11 | 公共公益施設に関する基準    | 55 |
| 12 | 宅地の安全性に関する基準    | 56 |
| 13 | 災害危険区域等の除外      | 61 |
| 14 | 樹木の保存、表土の保全     | 62 |
| 15 | 緩衝帯の設置          | 64 |
| 16 | 運輸施設の適否         | 65 |
| 17 | 開発者の事業遂行の能力     | 66 |
| 18 | 関係権利者の同意        | 67 |

#### 第4章 市街化調整区域内の許可基準（法第34条）

|      |                                    |     |
|------|------------------------------------|-----|
| 1    | 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等         | 68  |
| 2    | 鉱物資源、観光資源の利用上必要な施設                 | 72  |
| 3    | 農林水産物の処理等の施設                       | 73  |
| 4    | 特定農山村産地域における施設                     | 74  |
| 5    | 中小企業の事業の共同化又は集団化のための施設             | 74  |
| 6    | 既存工場の関連施設                          | 74  |
| 7    | 危険物の貯蔵又は処理に供する施設                   | 76  |
| 8    | 災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例       | 76  |
| 9    | 市街化区域において建築し又は建設することが困難な施設又は不適当な施設 | 77  |
| 10   | 地区計画又は集落地区計画の区域内での適合する建築物等の開発行為    | 79  |
| 11   | 条例で指定した市街化区域に近隣接する地域内の開発行為         | 81  |
| 12   | 市街化促進のおそれがない等と認められるとして条例で定めた開発行為   | 82  |
| 12-1 | 分家住宅                               | 83  |
| 12-2 | 既存宅地内建物（第二種低層住居専用地域内可能建物）          | 86  |
| 12-3 | 敷地増（住宅）                            | 87  |
| 12-4 | 公共移転（調整区域内建物）                      | 88  |
| 12-5 | 既存集落内建物                            | 90  |
| 12-6 | 用途変更（15年適法建物）                      | 92  |
| 12-7 | 法第42条第1項ただし書きへの準用                  | 94  |
| 12-8 | 法第43条第1項への準用                       | 94  |
| 13   | 既存権利の届出に基づく開発行為                    | 95  |
| 14   | 開発審査会の議を経て許可する開発行為                 | 96  |
| 15   | 開発許可の特例                            | 96  |
|      | 太田市開発審査会提案基準                       | 97  |
|      | 大規模指定集落等の指定基準                      | 113 |

#### 第5章 市街化調整区域地域内における建築等の制限（法第43条）

|   |           |     |
|---|-----------|-----|
| 1 | 許可の基準     | 117 |
| 2 | 適用除外      | 118 |
| 3 | 改築・増築の取扱い | 119 |
| 4 | 用途変更の取扱い  | 120 |
| 5 | 申請書       | 122 |

#### 第6章 開発許可申請等手続き

|   |                       |     |
|---|-----------------------|-----|
| 1 | 開発行為許可申請の手続き          | 123 |
| 2 | 設計者の資格                | 134 |
| 3 | 公共施設の管理者の同意、協議（法第32条） | 136 |
| 4 | 開発許可済標識の掲示            | 137 |
| 5 | 変更許可申請及び変更届（法第35条の2）  | 138 |

|    |                                        |     |
|----|----------------------------------------|-----|
| 6  | 工事完了公告以前の建築等制限（法第37条）                  | 141 |
| 7  | 開発行為の廃止（法第38条）                         | 143 |
| 8  | 許可の承継（一般承継人）（法第44条）                    | 144 |
| 9  | 許可の承継（特定承継人）（法第45条）                    | 145 |
| 10 | 工事完了検査（法第36条）                          | 146 |
| 11 | 完了検査後の許可権者の手続き（完了公告）（法第36条）            | 149 |
| 12 | 完了検査後の許可権者の手続き（開発登録簿の調整等）（法第46条、法第47条） | 150 |

## 第7章 開発行為完了後の諸手続き

|   |                        |     |
|---|------------------------|-----|
| 1 | 公共施設の管理（法第39条）         | 152 |
| 2 | 公共施設の土地の帰属（法第40条）      | 153 |
| 3 | 建築物の形態制限（法第41条）        | 155 |
| 4 | 予定建築物等以外の建築等の制限（法第42条） | 156 |

## 第8章 そ の 他

|     |                                     |     |
|-----|-------------------------------------|-----|
| 1   | 建築確認申請者に対する都市計画法に適合する旨の書面交付（規則第60条） | 158 |
| 2   | 不服申立て（法第50条、第51条、第52条）              | 159 |
| 3   | 開発審査会（法第78条）                        | 160 |
| 4   | 違反行為に対する罰則等（法第80条、第81条）             | 162 |
| 5   | 申請手数料                               | 164 |
| 6   | 開発行為の許可の特例（盛土規制法15条）                | 165 |
| 6-1 | 必要書類                                | 166 |
| 6-2 | 中間検査の概要（盛土規制法18条）                   | 167 |
| 6-3 | 中間検査の手数料                            | 168 |
| 6-4 | 定期報告（盛土規制法19条）                      | 168 |
| 6-5 | 様式                                  | 170 |

|       |     |
|-------|-----|
| 質疑応答集 | 172 |
|-------|-----|

|     |     |
|-----|-----|
| 様式集 | 227 |
|-----|-----|

本書において、次の略称を用いる。

|       |                                           |
|-------|-------------------------------------------|
| 法     | 都市計画法（S43 法律第100号）                        |
| 令     | 都市計画法施行令（S44 政令第158号）                     |
| 規則    | 都市計画法施行規則（S44 建設省令第49号）                   |
| 条例    | 太田市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（H18 条例第65号）    |
| 手数料条例 | 太田市手数料条例（H17 条例第79号）                      |
| 市規則   | 太田市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（H19 規則第1号） |
| 市規制規則 | 太田市開発行為等の規制に関する規則（H17 規則第211号）            |
| 市閲覧規則 | 太田市開発登録簿閲覧規則（H17 規則第212号）                 |
| 盛土規制法 | 宅地造成及び特定盛土等規制法（S36 法律第191号）               |