

都市計画法 開発許可制度の手引き

令和 7 年 5 月版

大分県土木建築部都市・まちづくり推進課

「開発許可制度の手引き」について

この「開発許可制度の手引き」は昭和47年に初版が刊行され、現在に至るまで改定を重ねながら、事務担当者及び関係者の実務書としての役割を果たしております。

また、都市計画法に基づく開発許可制度は、昭和43年の創設以来、無秩序な市街化の防止と良好な市街地の計画的な形成に大きな役割を果たしてきました。

しかし、土地をめぐる社会経済情勢の変化は目まぐるしいものがあり、これまでも都市計画法において許可要件の緩和や強化、技術基準の追加等が行われ、それに伴って本手引きも改定を行ってきました。

よって、本手引きは、大分県の開発許可制度に対する考え方、県規則の改正、国土交通省の開発許可制度の運用指針等をふまえた上で大分県の運用を示したものとなっています。

第一編 開発許可制度の解説

§ 1 序 論

1 はじめに	P6
2 都市計画区域(市町)の現況	P7
3 開発許可制度の概要	P8
4 宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)について	P9

§ 2 定 義

1 開発行為	P10
2 開発区域	P16
3 公共施設	P17
4 用途・用途変更	P17
5 都市施設	P19
6 市街地開発事業	P19
7 地区計画等	P20

§ 3 開発行為の許可

1 開発行為の許可	P21
2 制限対象外開発行為	P21
3 開発行為の特例	P28
4 開発行為の変更許可等	P30

§ 4 開発許可申請

1 開発許可申請書	P32
2 事前協議	P32

§ 5 設計者の資格

§ 6 公共施設の管理者の同意等

1 公共施設の管理者の同意	P34
2 公共施設を管理することとなる者等との協議	P34

§ 7 開発許可基準 その1 技術的基準

1 開発許可基準	P36
2 自己の居住用又は自己の業務用	P37
3 用途地域等の適合	P38
4 公共の用に供する空地の配置	P42
5 道路に関する基準	P43
6 公園等に関する基準	P55
7 消防水利に関する基準	P56
8 排水施設に関する基準	P57
9 給水施設に関する基準	P61
10 地区計画等に関する基準	P62
11 公共、公益施設及び予定建築物の用途配分に関する基準	P63
12 宅地の防災	P64
13 樹木の保存、表土の保全等	P86
14 緩衝帯の配置	P88
15 運輸施設の判断	P89
16 事業遂行の能力	P89
17 関係権利者の同意	P90
18 ごみ処理	P90

§ 8 開発許可の基準 その2 市街化調整区域の許可条件

1 周辺の居住者が利用する公共公益施設または日常生活に必要な物品の販売店等	P91
2 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	P92
3 温度等に特別の条件を必要とする事業施設	P92
4 農林水産物の処理等の施設	P92

5	農林業等活性化のための施設	P92
6	中小企業振興のための施設	P93
7	既存工場との関連工場	P93
8	危険物の貯蔵又は処理用の建築物又は第一種特定工作物	P93
8の2	災害危険区域等の区域内に存する建築物又は第一種特定工作物	P93
9	特殊な建築物等の開発行為	P93
10	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	P94
11	条例で指定する土地の区域内での開発行為	P94
12	条例で指定する土地の区域内で市街化を促進する恐れのない開発行為	P94
13	既存権利者の開発行為	P94
14	その他やむを得ない開発行為	P95
§ 9	許可又は不許可の通知	
1	許可又は不許可の処分	P96
2	許可の条件	P96
§ 10	工事完了の検査	P97
§ 11	建築制限等	P98
§ 12	開発行為の廃止	P99
§ 13	開発行為等により設置された公共施設の管理	P100
§ 14	公共施設の用に供する土地の帰属	
1	土地の帰属	P101
2	基幹施設の費用負担	P103
3	里道・水路等がある場合の取扱い	P104
§ 15	建築物の建蔽率等の指定	P105
§ 16	開発行為を受けた土地における建築等の制限	P106
§ 17	開発許可を受けた土地以外の土地における建築の制限	
1	建築等の許可	P108
2	制限対象外行為	P108
3	許可の基準	P109
4	国や都道府県等が行う行為	P109
§ 18	許可に基づく地位の承継	
1	一般承継人	P110
2	特定承継人	P110
§ 19	開発登録簿	P111
§ 20	開発許可手数料	P112
§ 21	不服申立て	P114
§ 22	開発審査会	P120
§ 23	監督処分等	P121
§ 24	罰則	P122
第二編 申請手続き要領		
§ 1	開発許可申請書の作成要領	P124
§ 2	手続きフロー	P131
§ 3	建築行為等の申請書の作成要領	P132
§ 4	開発許可申請図書及び設計図書	P136
§ 5	様式	P150
第三編 参考資料		
§ 1	開発許可技術的基準	P208
§ 2	許可申請等の一覧表	P209
§ 3	日本標準産業分類	P216
§ 4	宅地造成及び特定盛土等規制法について	P221
§ 5	無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について	P222