

都市計画法に基づく

# 開発許可制度の手引き

令和6年4月1日

伊勢崎市都市計画部建築指導課



## 「開発許可制度の手引」の経緯及び位置づけ

### 《 経 緯 》

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で昭和43年に創設されたものです。

その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた制度であります。現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能の無秩序な拡散が進行しています。本格的な人口減少・高齢化社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があります。経済・社会変化に伴い数度の法律改正が行われました。最近では平成18年に、これまでの拡大成長を前提とする街づくりのあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市を実現することを目的として改正されました。

本書は、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、手続きの仕方等を示す目的で作成するものです。令和4年度の手引き以降には、令和2年6月10日に公布された改正都市計画法（令和4年4月1日施行）を反映しています。

### 《 位置付け 》

本手引きは、許可権を持つ特例市である伊勢崎市としての立場で作成するものです。本手引きにより開発許可の審査基準をできる限り具体的なものとし、法律の解釈についても示しました。審査基準の一部として位置づけるものです。

# 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 建築物の建築	3
4 特定工作物の建設	4
5 開発区域	6
6 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 29 条）

1 開発行為の許可	1 1
2 適用除外となる開発行為	1 7
3 開発許可の必要となる開発行為	2 2

## 第3章 開発許可技術基準（法第 33 条）

1 開発許可技術基準	2 4
2 開発許可技術基準の適用区分	2 4
3 用途地域等の適合	2 6
4 公共の用に供する空地の配置	2 6
5 道路に関する基準	2 8
6 公園、緑地又は広場に関する基準	4 4
7 消防水利に関する基準	4 6
8 排水施設に関する基準	4 8
9 給水施設に関する基準	5 6
10 地区計画等への適合	5 6
11 公共公益施設に関する基準	5 7
12 宅地の安全性に関する基準	5 8
13 災害危険区域等の除外	6 4
14 樹木の保存、表土の保全	6 5
15 緩衝帯の設置	6 7
16 運輸施設の適否	6 8
17 開発者の事業遂行の能力	6 9
18 関係権利者の同意	7 0

## 第4章 市街化調整区域内の立地基準（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（1号）	7 1
----------------------------------	-----

2	鉱物資源、観光資源の利用上必要な施設	74
3	農林水産物の処理等の施設	75
4	特定農山村産地域における施設	76
5	中小企業の共同化又は集団化のための施設	76
6	既存工場の関連施設	76
7	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	78
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	78
9	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當な施設	79
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	80
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	82
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	86
12-1	分家住宅	86
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）	89
12-3	敷地増（住宅）	92
12-4	公共移転（調整区域内建物）	93
12-5	指定集落内建物（住宅）	95
12-6	用途変更（15年適法建物）	97
12-7	法第42条第1項ただし書きへの準用	99
12-8	法第43条第1項への準用	99
13	既存権利の届出に基づく開発行為	100
14	開発審査会の議を経る大規模開発行為（廃止）	101
15	開発審査会の議を経て許可する開発行為	101
16	開発許可の特例	101
	伊勢崎市開発審査会提案基準	103
	大規模指定既存集落の指定基準	121
	流通業務施設に係る指定幹線道路基準	123
	地域利便施設に係る指定幹線道路基準	125

## 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	126
2	適用除外	129
3	改築・増築の取扱い	131
4	用途変更の取扱い	132
5	申請書及び添付書類	135

## 第6章 開発許可申請等手続き

1	開発行為許可申請書	136
2	設計者の資格	148
3	公共施設の管理者の同意、協議（法第32条）	150
4	開発許可済標識の掲示	151
5	工事着手届の提出	151
6	変更許可申請及び変更届（法第35条の2）	153

7	工事完了公告以前の建築等制限（法第 37 条）	156
8	開発行為の廃止（法第 38 条）	158
9	許可の承継（一般承継人）（法第 44 条）	159
10	許可の承継（特定承継人）（法第 45 条）	160
11	工事完了検査（法第 36 条）	161
12	完了検査後の許可権者の手続（完了公告）（法第 36 条）	163
13	完了検査後の許可権者の手続（開発登録簿の調整等）（法第 46 条、法第 47 条）	164

## 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）	166
2	公共施設の土地の帰属（法第 40 条）	167
3	建築物の形態制限（法第 41 条）	169
4	予定建築物等以外の建築等の制限（法第 42 条）	171

## 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）	174
2	不服申立て（法第 50 条、第 51 条、第 52 条）	175
3	開発審査会（法第 78 条）	176
4	違反行為に対する罰則等（法第 80 条、第 81 条）	178
5	申請手数料	180
6	都市計画区域一覧表	181
7	県庁・土木事務所一覧表	182
8	特例市一覧表	182
9	事務処理市一覧表	182
	様式集	183
	伊勢崎市宅地開発指導要綱	218

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・・・・・・ 伊勢崎市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（H17 条例第 249 号）

手数料条例・・ 伊勢崎市手数料条例（H17 条例第 80 号）

市規則・・・・ 伊勢崎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（H17 規則第 253 号）

市規制規則・・ 伊勢崎市開発行為等の規制に関する規則（H17 規則第 161 号）

市閲覧規則・・ 伊勢崎市開発登録簿閲覧規則（H17 規則第 162 号）