

実務資料

都市計画法による開発許可制度の手引き

令和7年 6月28日 制定

令和7年 8月13日 改定

令和7年11月17日 改定

令和8年 3月11日 改定

橋 本 市
ま ち づ く り 課

目 次

I	開発許可制度の概要.....	1
II	都市計画区域.....	2
III	都市計画法（開発許可）.....	2
1	用語の定義.....法第 4 条.....	2
2	他法令許可手続きとの関係.....	3
3	問い合わせ先.....	3
4	開発行為の制限概念図.....	4
5	開発行為の許可（都市計画区域又は準都市計画域内）.....法第 29 条.....	4
6	開発行為の許可（都市計画区域外）.....法第 29 条.....	10
7	開発許可申請.....法第 30 条.....	10
8	設計者の資格.....法第 31 条.....	12
9	公共施設の管理者の同意等.....法第 32 条.....	13
10	技術的基準.....法第 33 条.....	15
11	開発許可の特例（開発許可の協議）.....法第 34 条の 2.....	19
12	開発行為の変更許可等.....法第 35 条の 2.....	19
13	工事着手届.....	20
14	工事完了検査.....法第 36 条.....	20
15	工事完了公告前の建築等の制限.....法第 37 条.....	20
16	開発行為の廃止届.....法第 38 条.....	21
17	開発行為等により設置された公共施設の管理.....法第 39 条.....	21
18	公共施設の用に供する土地の帰属.....法第 40 条.....	21
19	建築物の建ぺい率等の指定.....法第 41 条.....	22
20	開発許可を受けた土地における建築等の制限.....法第 42 条.....	22
21	許可に基づく地位の承継.....法第 44 条、第 45 条..	22
22	開発登録簿.....法第 46 条、第 47 条..	23
23	不服申し立て.....法第 50 条、第 51 条.....	24
	行政不服審査法	
24	監督処分.....法第 81 条.....	24
25	罰則規定.....法第 91 条、第 92 条、第 93 条..	25
	第 94 条、第 96 条	
26	許可申請手数料.....	26
27	開発許可申請図書一覧.....	28
28	開発許可申請に関するフロー.....	35

□ 開発許可制度の概要

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、都市計画区域内の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創設されたものである。また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされている。

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开发によるスプロールを念頭に置いていた本制度であるが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じている。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要がある、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが必要である。

年 月 日	内 容
S37.2.1	「宅地造成等規制法」施行（S36.11. 7 公布）
S44.6.14	「都市計画法」施行（S43.6.15 公布）（市街化の開発許可制度が始まる。）
S44.6.27	「宅地造成工事規制区域」、和歌山市、海南市、橋本市、新宮市指定
S50.4.1	都市計画法一部改正施行（S49.6.1 公布） （未線引区域内の開発許可、既存宅地確認制度の新設等）
H12.4.1	都市計画法が「機関委任事務」から「自治事務」へ移行
H13.5.18	都市計画法一部改正施行（H12.5.19 公布） （法第 33 条に基づく技術基準の弾力化、法第 34 条第 8 の 3 号及び第 8 の 4 号の創設、都市計画区域外における開発許可制度の導入）既存集落における緩和条例
H18.9.30	宅地造成等規制法一部改正施行 （防災区域の指定、開発許可を受けた宅地造成工事は宅地造成工事の許可が不要）
H19.11.30	都市計画法一部改正施行（H19.5.31 公布） （大規模な集客施設の制限、社会福祉施設等の許可が必要となる。）
H22.4.1	都市計画区域の指定がある市町の開発許可が県から市町へ権限移譲 （宅造許可が県から市町村へ権限移譲）
R4.4.1	都市計画法一部改正施行（R2. 11. 27 公布） （第 33 条第 1 項第 8 号の規制対象に自己業務用の施設が追加される。）
R7.5.26	「宅地造成等規制法」が改正され、「宅地造成及び特定盛土等規制法（R4. 5. 25 公布、R5. 5. 26 施行）」が運用開始（許可権者が市町村から県に替わる）

□ 都市計画区域

都市計画区域

令和7年4月1日現在

都市名	都市計画 区域名	当初決定 年月日	最終決定 年月日
橋本市	橋本	S25. 12. 16	S44. 5. 20
	高野口	S14. 11. 13	S44. 5. 20

III 都市計画法（開発許可）

1 用語の定義

(1) 開発行為（法第4条第12項）

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

(2) 区画形質の変更（法第4条第12項）

ア 区画の変更

建築物の建築又は特定工作物の建設のため土地の区画を変更することをいい単なる分合筆は規制の対象としない。

既に、建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物等の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象としない。

イ 形質の変更

形質の変更とは、切上、盛土又は整地をいう。

ただし、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち土地の掘削等の行為は、規制の対象とならない。

又農地等、宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象となる。

(3) 開発区域（法第4条第13項）

開発行為をする土地の区域をいう。

(4) 建築物（建築基準法第2条第1号）

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち

ア 屋根と柱または屋根と壁を有するもの。

イ アに付属する門または塀。

ウ 観覧のための工作物（野球場の屋外スタンド等）

エ 地下工作物、高架工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫等の施設

(5) 建 築（建築基準法第 2 条第 1 号）

「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

ア 新 築

既存建築物のない敷地に新たに建築物を建てること。

イ 増 築

既存建築物の床面積を増加させること。

ウ 改 築

建築物の全部もしくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害によって滅失した後、引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てること。

エ 移 転

同一敷地内における建築物の移転をいう。

(6) 特定工作物（法第 4 条第 11 項、政令第 1 条）

「特定工作物」とは、次に掲げるものをいう。

ア 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵または処理に供する工作物。

イ 第二種特定工作物

ゴルフコース（ゴルフ場）

1ha 以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他の運動・レジャー施設である工作物、墓園。

2 他法令許可手続きとの関係

・ 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）

盛土規制法の許可を要する工事の場合、開発許可を受けることで、盛土規制法の許可を受けたものとみなされる。（同法第 15 条第 2 項）

これにより、開発行為に係る許可後の手続き及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなるため、注意が必要である。

・ 建築基準法

都市計画法による開発許可又は宅地造成及び特定盛土等規制法による許可を受けた擁壁については、建築基準法に基づく工作物確認は不要とされている。

（同法第 88 条第 4 項）

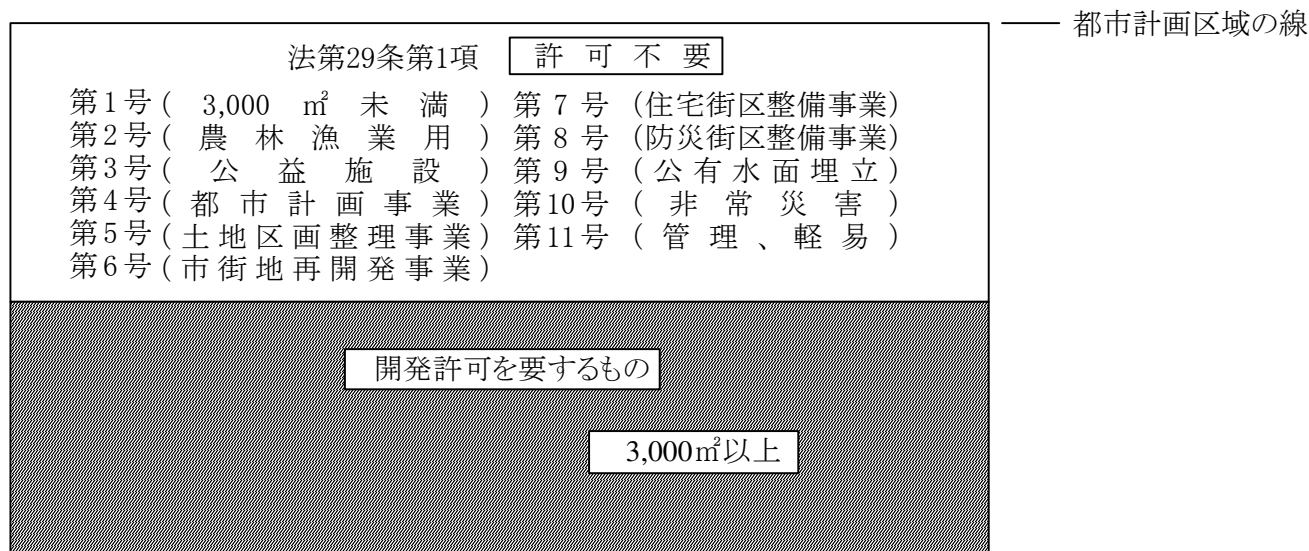
3 問い合わせ先

開発許可に関して詳細が知りたい方又は相談したい方は、下記へお問い合わせください。

橋本市建設部まちづくり課

（TEL 0736-33-6103）

4 開発行為の制限概念図



5 開発行為の許可（都市計画区域又は準都市計画区域内）（法第29条第1項、政令19条）

都市計画区域又は準都市計画区域内で開発行為をしようとする者はあらかじめ知事（各市町の長）の許可を受けなければならない。

ただし、次の場合は許可を受けることは要しない。

- (1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域（いわゆる非線引都市計画区域）又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれ下記の規模未満であるもの（法第29条第1項第1号、政令第19条）

橋本市内（非線引都市計画区域）において行う開発行為で、その規模（開発区域の面積）が3,000 m²未満のもの。

（市街化区域内においては、1,000 m²未満のもの。）

- (2) 市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内の一定の農林漁業用の建築物及びこれらの業務を営む者の居住の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第2号、令第20条）

農林漁業とは日本標準産業分類により A－農業、B－林業・狩猟業、C－漁業・水産養殖業をいい、これらの業務を生業として直接従事する者が建築する場合は許可不要とされている。

ア 畜産、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、ふ卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げさき施設の用に供する建築物。

イ 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼

料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物。

ウ 家畜診療の用に供する建築物。

エ 用排水機、取水施設等農用地の保全又は利用上必要な施設の管理の用に供する建築物、索道の用に供する建築物。

オ 以上のほか建築面積が 90 平方メートル以内の建築物。

(3) 駅舎その他、開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない一定の公益的施設の用に供する目的で行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条）

なお、これまで開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設又は学校の建築に供する目的で行う開発行為について、開発許可を要するものとなった。

法第 29 条第 1 項第三号に定める施設及び建築物の例示

×印は該当しない例

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
法第 29 条	3	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所 ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法、軌道法
		図書館	図書館	図書館法
		公民館	公民館	社会教育法
		変電所	関西電力の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法
政令第 21 条	1	道路法の道路、道路運送の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法、道路運送法
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
政令第21条	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業及び運送事業用施設（特別積み合せ貨物） 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所 一般自動車ターミナル、管理事務所 ×貸切バスは別（定期路線バスのみ）	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法
	7	港湾法の港湾施設 漁港及び漁場の整備等に関する漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船のり、労務者の休泊所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法、 漁港及び漁場の整備等に関する法律
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設（堤防、突堤）	海岸法
	9	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、整備工場、管理事務所	航空法
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、測候所、地震観測所	
	11	郵便事業施設	郵便業務 ×貯金業務、×小包を取扱う業務	日本郵便株式会社法
	12	電気通信事業法第120条第1項の認定電気通信事業者の事業施設	電話局、電気通信施設	電気通信事業法
	13	放送法第2条第2号の放送施設	基幹放送施設	放送法
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	電気事業（小売電気事業及び特定卸供給事業を除く）のための発電、変電、送電配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、製圧設備 ×事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
政令第21条	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設 工業用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道、流域下水道、及び都市下水路施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水導水、浄水、送水配水施設でその者が管理する施設 ×事務所 終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水事業法 下水道法
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
	17	図書館法の図書館 博物館法の博物館	図書館 博物館	図書館法 博物館法
	18	公民館	公民館	社会教育法
	19	職業能力開発促進法の公共職業訓練施設	公共職業能力開発施設 職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法
	20	墓地埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律
	21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場・死亡獣畜取扱場	と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場	と畜場法 化製場等に関する法律
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、浄化槽法第2条第1号に規定する浄化槽である建築物	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法
	23	卸売市場法の卸売市場施設 地方公共団体が設置する市場	中央卸売市場 地方卸売市場	卸売市場法
	24	自然公園法の公園事業施設	国立、国定公園の保護または利用に関する事業、都道府県立自然公園のこれに相当する事業	自然公園法
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
政令第21条	26	市町村及び一部事務組合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館	地方自治法
	27	国立研究開発法人量子科学技術研究施設	量子科学技術研究施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
	28	国立研究開発法人日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究所の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	29	独立行政法人水資源機構の事業施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発に必要な施設	独立行政法人水資源機構法
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の事業施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
	31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設	新エネルギー・産業技術総合開発に必要な施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

(4) 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）

都市計画決定を経て、事業の認可等を受けて行う開発行為（都市計画施設の整備等）をいい、許可不要とされている。

(5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号）

土地区画整理事業の施行として行う開発行為は、許可不要とされている。土地区画整理事業は建築物個々の敷地造成まで完成させることを予定しない場合があり、道路、公園等の整備にとどまって、土地が田畑のまま残されることがあるため、このような田畑を後に宅地化する場合、本号に規定する土地区画整理法の認可をうけた事業に関する開発行為に該当しないので、規模等によっては許可が必要となる。

ア 土地区画整理事業に関する開発行為の範囲は、土地区画整理法の認可申請書に記載された内容の範囲です。土地区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として行われる宅地造成は開発許可が必要となる。

イ 土地区画整理事業の完了後に行う区画形質の変更は開発許可が必要となる。

(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 6 号）

市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、許可不要とされている。

(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 7 号）

住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可不要とされている。

(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 8 号）

防災街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可不要とされている。

(9) 公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第 22 条第 2 項の告示がないものにおいて行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 9 号）

公有水面埋立としての開発行為は、許可不要とされている。

ただし、同法の告示後の開発行為には本号が適用されないので、規模等によっては許可が必要となる。

(10) 非常災害の応急措置としての開発行為（法第 29 条第 1 項第 10 号）

非常災害の応急措置としての開発行為は、許可不要とされている。

非常災害とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用される。

(11) 通常管理行為、軽易な行為等（法第 29 条第 1 項第 11 号、政令第 22 条）

通常管理行為、軽易な行為は次の建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為をいい、次のア～カが許可不要とされている。

ア 仮設建築物又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物。

仮設建築物とは、建築基準法第 85 条の仮設建築物をいう。

イ 車庫、物置その他これらに類する付属建築物

これらは、既存建築物の補助的なもので、用途上不可分な建築物に限られている。

ウ 建築物の増築又は特定工作物の増設で、その床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が、10 m²以内のもの。

エ 法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物以外の建築物の改築又は特定工作物の改築で、用途変更を伴わないもの。

オ エに掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 m²以内のもの。

6 開発行為の許可（都市計画区域外）（法第 29 条第 2 項、政令第 22 条の 2）

都市計画区域外で、10,000 ㎡以上（政令第 22 条の 2）の開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事の許可を受けなければならない。

ただし、次の場合は許可を受けることは要しない。

(1) 農林漁業用の建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する目的で行う開発行為（法第 29 条第 2 項第 1 号）

(2) 法第 29 条第 1 項第 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げる開発行為（法第 29 条第 2 項第 2 号）

7 開発許可申請（法第 30 条、政令第 15 条）

(1) 開発許可申請の手続

開発許可を受けようとする者は、法第 29 条の規定に基づく申請書を市長に提出しなければならない。

開発区域内に農用地等があり農地転用等の他の法令による許可等が必要な場合には、関係部局と連絡調整のうえ同時に許可することとなっている。

許可を受けた者は開発許可済標識（様式第 10 号）を該当開発行為に係る工事期間中、工事現場の見やすい場所に提示しなければならない。

(2) 開発許可申請図書の内容

ア 開発許可申請書〈別記様式第二〉〈別記様式第二の二〉

(イ) 開発区域

開発区域については、「工区」を設定することができる。この場合は工区単位で工事完了検査を受けることができる。

(ロ) 予定建築物等の用途

開発行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とする土地の区画形質の変更であるから、許可申請には必ず予定建築物等の用途等、開発区域の規模および配置がそれぞれ確定していなければならない。

予定建築物等の用途は、法第 33 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに規定する開発許可基準に適合するか否かの判断の根拠となるものである。

開発区域の規模および配置も法第 33 条第 1 項第 2 号から第 5 号までの基準の根拠となるものであり、開発行為完了後建築物を建築する場合は、建築確認の時点で敷地確認の基礎となるため、設計は街区だけでなく個々の敷地の規模及び配置についても確定しておくこと。

(ハ) 工事施行者

工事施行者については、原則として許可申請書に記載するものとする。なお、入札等による場合は着手届と同時に届け出ること。

イ 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別。

開発許可申請書には、「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別」を記載することになっている。

これは、それぞれの開発行為では許可基準が異なるためであり、次の点に留意すること。

(ア) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を行う者が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であり自然人に限られる。

(イ) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものである。

具体例としては、ホテル、旅館、ゴルフ場、従業員の福利厚生施設等が該当する。

(ウ) 「その他」（非自己用）

その他とは、上記以外のものが該当する。

具体例としては、分譲を目的とする宅地造成、貸事務所、貸店舗、社宅等が該当する。

(3) 設計説明書〈様式第3号の1及び2〉

ア 設計の方針

開発行為の目的、住宅、街区の構成と公益的施設の整備の方針等を詳細に記載するものとする。

イ 開発区域内の土地の現況

土地の地目、その面積及びそれらの割合並びに開発行為の妨げとなる建築物等を記載するものとする。

ウ 土地の利用計画

住宅用地、道路その他公共の用に供する用地等の面積及びその割合を記載するものとする。

エ 公共施設の整備計画

公共施設の規模、構造等について記載するものとする。なお、これには、公共施設管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項も含まれている。

(4) 開発許可申請図書（開発許可申請図書一覧参照）

8 設計者の資格（法第 31 条）（規則第 19 条）〈様式第 5 号〉

開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為の設計について、次に記載するような設計者の資格を規定している。

有資格者の設計によらなければならない工事	設計者の資格
(1) 開発区域の面積が 1ha 以上 20ha 未満の開発行為に関する工事	イ 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正 7 年勅令第 388 号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて、卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務の経験を有する者 ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限 3 年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 3 年以上の実務の経験を有する者 ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治 36 年勅令第 61 号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 4 年以上の実務の経験を有する者 ニ 学校教育法による高等学校又は旧中学校令（昭和 18 年勅令第 36 号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 7 年以上の実務の経験を有する者 ホ 技術士法（昭和 32 年法律第 124 号）による第 2 次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務経験を有する者 ヘ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務の経験を有する者 ト 宅地開発に関する技術に関する 7 年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務経験を有するもので、規則第 19 条の 2 から第 19 条の 4 までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者がこの省令の定めるところにより行う講習を終了した者 チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
(2) 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事	前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成に関する実務に従事したことがあるもの、その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

9 公共施設の管理者の同意等（法第 32 条）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ公共施設の管理者の同意を得る等の手続きをとるべき旨を規定している。

なお、公共施設とは、道路・公園・下水道・緑地・広場・河川・運河・水路・消防貯水施設をいう。

(1) 開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意を得なければならない。

ア 開発行為に関係がある公共施設とは、次のもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けるものをいう。

(ア) 開発区域内にある既存のもの。

(イ) 開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路、一次放流先の河川・水路、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの。

イ 具体的な公共施設の管理者を例示すると次の通りである。

(ア) 接続先の道路については道路管理者。

(イ) 一次放流先の河川・水路等については河川管理者等。

(ウ) 開発区域内の農道・里道・水路・池等（国土交通省所管法定外公共用財産）の付替、廃止については各振興局建設部及び市町村が窓口である。

(エ) 本条により農業用水路の管理者の同意を必要とする場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で、水路管理者と異なる者が管理するときは水路管理者とあわせて揚水機場又はため池の管理者の同意も必要である。

(オ) 公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の同意も必要である。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意は要しない。

（ただしどのような権限が委任されているかによる。）

(2) 開発行為により設置される公共施設の管理者との協議

開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

ア 設置される公共施設を管理する者とは、原則として地元市町村です（法第 39 条）。

特例として他の法令による管理者が別にあるとき（例えば、県道については道路法の規定によって県が管理者となることが定められている。）は、その管理者と協議することになる。また、それ以外に本条協議の結果、別に管理者を定めることができる。

(3) 大規模な開発行為についての協議（政令第 23 条）

開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、(2) に示す協議以外にあらかじめ当該開発行為に関係のある次のア～エの者（開発区域の面積が 40ha 未満の開発行為についてはウ、エに掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

ア 義務教育施設の設置義務者

イ 水道事業者（水道法第 3 条第 5 項）

ウ 一般電気事業者（電気事業法第 2 条 1 項第 2 号）一般ガス事業者（ガス事業法第 2 条第 2 項）

エ 鉄道事業者（鉄道事業法）、軌道経営者（軌道法）

協議する者の一覧表

	～20ha 未満	20ha～40ha 未満	40ha 以上	備考
協議の相手	市県等、開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者			
		義務教育施設設置者		
		水道事業者		(注)20ha 未満の場合も協議が必要。
			電気・ガス事業者	
			鉄道事業者	

10 技術的基準（法第 33 条）

良好な市街地の形成を図り宅地等に一定の水準を確保させることを目的とした基準である。
各基準の適用は、開発行為の目的が建築物の建築、第一種特定工作物又は第二種特定工作物の建設、また、それが自己居住用、自己業務用、一般(その他)のいずれであるかによって異なる。

技術基準の適用区分

許可基準の適用関係（○印は適用、△印は 1ha 以上に適用）

都市計画法 第 33 条 各号	技術基準	建 築 物			第 1 種特定工作物		第 2 種特定工作物	
		自 己 用		一般 (その他)	自己 業務用	一般 (その他)	自己 業務用	一般 (その他)
		居住用	業務用					
第 1 号	用途地域との適合	○	○	○	○	○	○	○
第 2 号	道路、公園等空地		○	○	○	○	○	○
第 3 号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第 4 号	給水施設		○	○	○	○	○	○
第 5 号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
第 6 号	公共公益施設	開発行為の目的に照らし判断						
第 7 号	防災安全措置	○	○	○	○	○	○	○
第 8 号	災害危険区域等の除外		○	○	○	○	○	○
第 9 号	樹木・表土の保全	△	△	△	△	△	△	△
第 10 号	緩衝帯	△	△	△	△	△	△	△
第 11 号	輸送施設 (40ha 以上)	○	○	○	○	○	○	○
第 12 号	申請者資力信用	○※1	△	○	△	○	△	○
第 13 号	工事施行者能力	○※1	△	○	△	○	△	○
第 14 号	権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

※1：宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第 1 項又は第三十条第 1 項の許可対象となるもの。

開発の目的を、利用形態別に分類し例示すれば下表となる。

開発行為の目的		利用形態
建築物	自己住居用	住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、従業員の福利厚生施設（寮及び社宅は除く） 保険組合、共済組合が行う宿泊施設 学校法人が建設する学校、宗教法人の社寺 管理事務所のある駐車場
	その他	分譲住宅、宅地分譲 賃借住宅、社宅、学生下宿 貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘、セカンドハウス 工場が従業員に譲渡する住宅
第一種特定工作物	自己業務用	コンクリートプラント（建築基準法別表第2（り）第3号13の2） アスファルトプラント（建築基準法別表第2（ぬ）第1号21） クラッシャープラント（建築基準法別表第2（り）第3号13） 危険物の貯蔵又は処理用工作物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げるもの。）
	その他	該当なし
第二種特定工作物	自己業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設
	その他	墓園

(1) 用途地域等との適合性（法第33条第1項第1号）

予定建築物等の用途が次の項目に定める用途の制限に適合していること。

ア 用途地域等が定められている場合は、当該用途地域等内における用途の制限

イ 用途地域等が定められていない場合は、建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項の規定による用途の制限

用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く。）内に建築してはならない建築物	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの（場内車券売場及び勝舟投票券販売所）に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万㎡を超えるもの
---	--

(2) 道路等公共空地に関する基準（法第33条第1項第2号）

道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地が、規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。

(3) 排水施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 3 号）

排水路その他の排水施設が、開発区域内の下水を有効に排水するとともに、開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。

(4) 水道等給水施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 4 号）

水道その他の給水施設が需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。

(5) 地区計画等に関する基準（法第 33 条第 1 項第 5 号）

地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

(6) 公共公益施設等に関する基準（法第 33 条第 1 項第 6 号）

開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全のため、公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

(7) 宅地の防災に関する基準（法第 33 条第 1 項第 7 号）

地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地等については、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(8) 宅地不適地に関する基準（法第 33 条第 1 項第 8 号）

ア 開発区域内に次に掲げる開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。

(ア) 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）

地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

(イ) 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）

(ウ) 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項）

(エ) 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）

(オ) 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第 1 項）

イ 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域での開発行為の許可を受けようとする場合には、それぞれの法律による許可を受けなければならない。

(9) 樹木の保存、表土の保全に関する基準（法第 33 条第 1 項第 9 号）

1ha 以上の開発行為あつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(10) 緩衝帯に関する基準（法第 33 条第 1 項第 10 号）

1ha 以上の開発行為あつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

(11) 輸送施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 11 号）

40ha 以上の開発行為あつては、開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められるものであること。

(12) 申請者の資力、信用（法第 33 条第 1 項第 12 号）

〈様式第 7 号〉

申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用（事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達的能力があることと、誠実に事業計画、許可計画、許可条件を遵守して事業を完成させ得ること）があること。

(13) 工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号）

〈様式第 6 号〉

工事施行者に開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

(14) 開発権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）

〈第 4 号様式〉

開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物について、開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

ア 妨げとなる権利を有する者

妨げとなる権利を有する者とは、次の者をいう。

(ア) 土 地

所有権、永小作権、地上権、貸借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。

(イ) 建築物・工作物

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれる。

11 開発許可の特例（開発許可の協議）（法第 34 条の 2）

法第 34 条の 2 により、国、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合等については、都道府県知事等との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

（法第 34 条の 2 第 1 項に定めるもののほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、日本下水道事業団、都道府県設立の土地開発公社、都道府県設立の地方住宅供給公社）

12 開発行為の変更許可等（法第 35 条の 2）

（1）変更許可が必要な場合（様式第 11 号）

開発許可を受けた者が次の事項を変更しようとする場合は、変更に係る事項、変更の理由、開発許可番号を記載した申請書等を提出し市長の変更許可を受けなければならない。

ア 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模

イ 開発区域において予定される建築物又は特定工作物の用途

ウ 開発行為に関する設計

1) 排水施設の延長

- ・ 区間距離：設計値に対し±50 mmを超えた場合
- ・ 総延長：設計値に対し±100 mmを超えた場合
- ・ 基準高：±15 mmを超えた場合（流量計算書を提出すること）

2) 擁壁の延長及び寸法

- ・ 区間距離：設計値に対し±50 mmを超えた場合
- ・ 総延長：設計値に対し±100 mmを超えた場合
- ・ 基準高・全高：設計値に対し±15 mmを超えた場合
- ・ 根入れ深さ：設計値に対し+15 mmを超えた場合、もしくは浅くなる場合

3) 舗装面積

- ・ 舗装面積：±5 m²を超えた場合
- ・ 基準高：±15 mmを超えた場合

4) その他市長が変更の必要があると認める場合

- ・ 安全面に影響を与える可能性のあるもの等

エ 工事施行者

オ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別

カ 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第 34 条の号及びその理由

キ 資金計画

しかし、以上の事項の変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更によりもはや当初の開発行為との同一性が認められないような場合には新規の開発許可が必要となる。

(2) 軽微な変更〈様式第 13 号〉

変更の内容が次に掲げる軽微な変更の場合は、変更後遅延なく変更した旨を市長に届けなければならない。

ア 開発行為に関する設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の軽微な変更

イ 工事施行者の変更（非自己用、1ヘクタール以上の自己業務用開発については、工事施行者の氏名・名称または住所変更に限られ、例えば、A施行者からB施行者への変更は許可が必要となる。）

ウ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

13 工事着手届〈第 9 号様式〉

開発許可をうけた者が開発行為に関する工事に着手するときは市長に届け出なければならない。

14 工事完了検査（法第 36 条）

(1) 工事完了届〈別記様式第四、別記様式第五〉

開発許可を受けた者は開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分）を完了したときは市長に届け出なければならない。完了届提出に際しては確定測量図及び完了写真、工事写真等を添えること。

(2) 工事の完了検査

工事完了の届け出があったとき市長は遅滞なく当該工事が開発許可の内容に適合しているか否かを検査し、その検査の結果合格すれば検査済証を交付する。

水道、防火水槽その他の法律又は条例等の適用をうけるものは、当該法令等による検査をうけることにより、完了検査をうけたものとする。

(3) 工事完了公告

市長は工事の完了検査に合格して検査済証を交付したときは遅滞なく工事が完了した旨公告する。

15 工事完了公告前の建築等の制限（法第 37 条）〈様式 14 号〉

開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでは何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りでない。

(1) 当該開発行為に関する工事仮設建築物等。

(2) 市長が支障ないと認めたとき。

ア 公益的施設を先行的に建設する場合。

イ 既存の建築物等を開発区域以内に移転し、改築する場合。

ウ 自己の居住または業務用の建築物を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切りはなして施工することが不適当な場合。なお、原則として建築工事は、基礎工事までの施工とする。

注：建築確認申請との関連として建築基準法による確認申請には本条に基づく市長の承認書を添付すること。

- (3) 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者（開発区域の土地または建物の権利を有していた者で開発行為に同意していない者）がその権利の行使として建築物等を建設する場合。ただし、この場合は開発許可を必要とする。

16 開発行為の廃止届（法第 38 条）〈別記様式第八〉

開発許可をうけた工事を廃止するときは遅滞なく市長に届出なければならない。しかし、工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対し溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり、環境を害するおそれがあるので廃止届が出た場合は許可条件が履行されているか进行检查し、履行されていない場合は事業主に必要な措置を命じて完成させなければならない。

17 開発行為等により設置された公共施設の管理（法第 39 条）

開発行為を行う場合に、災害の防止や環境の保全上の観点から一定水準の公共施設の整備を義務づけたことに関連して設置された道路、公園等の公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、それらの施設は原則として地元市町村の管理に属することとなる。

ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は、法第 32 条の協議により別に管理者を定めたときはそれらの者の管理に属することとなる。

なお、市が管理する公共施設は、次に掲げる条件を具備していなければならない。

- (1) 都市計画法第 32 条第 2 項の規定による協議において、当該公共施設の管理を市が行う旨の確認がなされているものであること。
- (2) 市長の行う工事完了検査に合格したものであること。
- (3) 管理の引継ぎに関する内容が明確なものであること。
- (4) 次節に定める公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条）に係る条件をすべて満たしているものであること。
- (5) その他市長との協議により交わした協定書等の条件を満たしているものであること。

18 公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条）

(1) 相互帰属

開発行為に関する工事により従前の公共施設を廃止しこれに代わる新たな公共施設を設置する場合には、法第 36 条の完了公告の翌日において土地の帰属が変更されることになる。

これは、本来土地の権利の変動については契約による譲渡又は交換によって行うべきものであるが、本法が公共的な施設を設置すべき義務を課したことに関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合にはその敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令について特例を定めたものである。

従って、当然従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体に係る場合にのみ適用される。

(2) 新設の公共施設用地の帰属

開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、完了公告の翌日において法第 39 条に定められた管理者に帰属する。

なお、市に帰属させようとする公共施設等の用に供する土地（以下、「公共施設用地」という。）は、帰属申請の時点において、次に掲げる条件を具備していなければならない。

ア 都市計画法第 32 条第 2 項の規定による協議において、市に帰属させる旨の確認がなされているものであること。

イ 公共施設用地の分筆又は合筆の為の測量が終了し、所有権移転登記に必要な所定の手続きがなされているものであること。

ウ 地目変更（公衆用道路、公園等）がなされているものであること。

エ 抵当権、賃借権、その他第三者のための権利が設定されていないものであること。

オ 隣接地との境界が境界標で明示されていること。

カ その他市長との協議により交わした協定書等の条件を満たしているものであること。

(3) 主要な公共施設の負担

市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、主要な公共施設は国又は地方公共団体の負担において整備すべきものとされている。

この趣旨から開発者が都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設を設置し、国又は地方公共団体にその土地が帰属することとなる場合には、その土地の取得に要すべき費用の全部又は一部を当該国又は地方公共団体に求めることができる。

19 建築物の建ぺい率等の指定（法第 41 条）

市長は用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

20 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）〈様式第 18 号〉

開発許可の申請に際しては、将来当該開発区域内に建築等をされることが予定されている建築物等の用途について申請書に記載され、その予定建築物等の用途その他許可基準に適合することによって、許可が与えられる。従って、当該開発区域内に予定建築物等以外のものが無制限に設置されることとなると、本制度の規制の効果は著しく失なわれることになるので、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限を行うこととしたものである。ただし、市長が当該開発区域における利便の増進上若しくは周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め許可した場合はこの限りでない。

又、本条の制限は、用途地域等が定められているときはこの限りでない。

21 許可に基づく地位の承継（法第 44 条、第 45 条）

開発許可または建築許可をうけた者の当該許可に基づく地位の承継を規定したもので、一般

承継人と特定承継人がある。

(1) 一般承継人の地位承継届〈様式第 19 号〉

一般承継人は、被承継人が有していた許可に基づく地位を承継する。

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合または合併により新たに設立された法人）（新設合併の場合）を指す。

「許可に基づく地位」とは、許可をうけたことによって発生する権利と義務全体をいい、次のような事項がある。

ア 適法に開発行為または建築もしくは、用途の変更を行ないうる権能

イ 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置変更の権能。

ウ 土地所有者との工事につき、同意を得ているという地位。

エ 工事完了、工事廃止の届出義務

オ 法第 40 条第 3 項の費用負担を求める権能

カ 一般承継をしたときの届出義務

(2) 特定承継人の地位承継承認申請〈様式第 20 号〉

「特定承継人」とは、開発許可をうけた者から開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権限を取得したものをいい、開発許可権者の承認を得て地位の承継ができるが、承認を与えるかどうかの判断は次の基準による。

ア 土地の所有権その他工事を施行する権利を適法に取得しているかどうか。

イ 当初の許可どおり開発行為を行うために必要な資力信用があるかどうか。

なお、承認しない場合は、当初に許可をうけた者に廃止届を提出させること。

22 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）〈様式第 21 号〉

開発登録簿は次の(1)のような内容を登録する。

(1) 開発登録簿の登録事項

ア 開発許可年月日、開発許可を受けた者の住所・氏名

イ 予定建築物等の用途

ウ 開発区域の位置及び面積

エ 公共施設の種類、位置及び区域

オ その他開発許可の内容（許可の条件等）

カ 法第 41 条の制限の内容

キ 地位を承継した者の住所、氏名

ク 工事完了年月日、検査済証交付年月日、公告年月日

(2) 開発登録簿の調整、保管

開発登録簿は開発許可をしたときに作成し、以後登録内容に追加若しくは変更を生じた都度修正を加え、常にその時点で最新の内容を正確に記録し、閲覧に供しなければならない。修正を要する時期として次のような時点が考えられる。

ア 開発許可をしたとき（作成）

イ 変更許可をしたとき

ウ 監督処分をしたとき（処分にもとづき登録内容に変更を生じた場合はもちろん、変更のない場合も処分の経過を登録する。）

エ 許可を受けた者の変更のあったとき（承継）

オ 法第 37 条、第 41 条の許可、承認を与えたとき

カ 工事完了のとき

キ 法第 38 条の廃止届のあったとき（登録簿は閉鎖）

(3) 開発登録簿の閲覧、写しの交付

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行う。

23 不服申し立て（法第 50 条、第 51 条、行政不服審査法）

法第 29 条、法第 35 条の 2 第 1 項、法第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書若しくは第 43 条第 1 項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分についての審査請求については、開発審査会に対して行うこととされている。（法第 50 条第 1 項）。再審査請求は、国土交通大臣に対して行うこととされている（行政不服審査法第 4 条）。

これらの規定以外のものに関する審査請求については、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、県知事が許可権者等となっている場合には国土交通大臣に対して行うこととなる。

24 監督処分（法第 81 条）

法第 81 条又は同法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、本法の規定によってした許可、承認若しくは確認を取り消し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除去その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる規定である。

(1) 誰に対していかなる内容の命令を出すかについては、権限のある者に対して、その権限に応じた命令を出すことになる。

なお、命令は、被処分者に到達することによって効力を生じ、到達とは、相手方が受領し得る状態に置かれていることをいう。

また、違反物件と知りながらこれらを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても使用禁止等の監督処分を行うこととなる。

「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合又は省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合等が該当する。

(2) 行政代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、当該措置を行う旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨広報又は新聞により公告するとともに、公告をした日から十日間、その広告の内容その他必要な場所に掲示する。

なお、行政代執行に要した費用については義務者から徴収することになる。

(3) 監督処分が課されている物件について、第三者が不測の損害をこうむることを防止するた

め、標識を違反物件の敷地内等に設置するとともに公告する。

25 罰則規定（法第 91 条、第 92 条、第 93 条、第 94 条、第 96 条）

開発制限に関する罰則規定は次の表のとおりである。

条文	罰 則	違 反 内 容
法第 91 条	1 年以下の拘禁刑又は 50 万円以下の罰金	(1) 知事又は市長の命令に違反した者（法第 81 条第 1 項）
法第 92 条	50 万円以下の罰金	(2) 無許可で開発行為を行った者 （法第 29 条第 1 項、第 29 条第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項） (3) 建築制限に違反して建築した者 （法第 37 条、第 41 条第 2 項、第 42 条第 1 項、第 43 条第 1 項） (4) 建築制限に違反して用途を変更した者 （法第 42 条第 1 項、第 43 条第 1 項）
法第 93 条	20 万円以下の罰金	(5) 報告若しくは資料の提出を拒否し、又は虚偽の報告若しくは 資料を提出した者（法第 80 条第 1 項） (6) 立入検査を拒否、妨害又は忌避した者（法第 82 条第 1 項）
法第 96 条	20 万円以下の過料	(7) 廃止届をしなかった者又は虚偽の届出をした者 （法第 35 条の 2 第 3 項、第 38 条）

26 許可申請手数料（条例）

橋本市長あてにおける開発行為の許可申請その他本法に基づく申請手数料をまとめると、下表のとおりである。

申請手数料				(単位：円)		
号	申請内容			手数料		
1	法第 29 条 の開発行為 の許可申請 の審査	開発行為の 許可申請手 数料	開発区域の面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	左記以外
			0.1 未満	8,600	13,000	86,000
			0.1 以上 0.3 未満	22,000	30,000	130,000
			0.3 " 0.6 "	43,000	65,000	190,000
			0.6 " 1.0 "	86,000	120,000	260,000
			1.0 " 3.0 "	130,000	200,000	390,000
			3.0 " 6.0 "	170,000	270,000	510,000
			6.0 " 10.0 "	220,000	340,000	660,000
			10.0 以上	300,000	480,000	870,000
2	法第 35 条 の 2 の開発 行為の変更 許可申請の 審査	開発行為の 変更許可申 請手数料 (変更許可 申請に対す る審査 1 件 につき、右 に掲げる額 を合計した 額。ただし、その額 が 87 万円 をこえると きは、その 手数料の額 は 87 万円 とする。)	(ア) 開発行為に関する設計の変更（イのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（イに規定する変更を伴う場合にあっては、変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ前号に規定する額に 1/10 を乗じて得た額	既に許可を受けた区域に変更なく設計変更を行うとき。 ((ア)に該当)	前号規定額 ×1/10	
			(イ) 新たな土地の開発区域への編入に係る法第 30 条第 1 項第一号から第四号まで（法附則第 5 項において準用する場合を含む。）に掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ前号に規定する額	区域の縮小に伴い設計の変更を行うとき。 ((ア)に該当)	縮小後の面積に応ずる前号規定額 ×1/10	
				設計変更の理由が新たな土地の編入に起因するとき。 ((イ)に該当)	増面積に応ずる前号規定額	
				区域の増加に伴いかつ、設計の変更を行うとき。 ((ア)および(イ)に該当)	変更前の区域面積に応じる前号規定額×1/10+増面積に応じる前号規定額	
			(ウ) その他	((ア)および(イ)以外の変更を行うとき。)	10,000	

号	申 請 内 容			手 数 料		
手数料 3	法第 42 条の 第 1 項ただし書の許可 申請の審査	予定建築物 等以外の建築等許可申 請手数料		26,000		
4	法第 45 条の 地位承継の承認申請の 審査	地位継承の 承認申請手数料		自己居住用	自己業務用	左記以外
				1,700	2,700	17,000
5	法第 47 条の 登録簿の写しの交付	開発登録簿 の写しの交付手数料		用紙及び図面 各 500/枚		

開発許可申請図書一覧

(1) 関係書類一覧表

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
申 請 書	開発行為許可申請書	〈別記様式第二〉、〈別記様式第二の二〉	
委 任 状	委任状		申請者が申請手続きをその他の他人に委任する場合
設 計 説 明 書	設計説明書	設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画、公共施設の整備計画 〈様式第 3 号の 1 及び 2〉	自己居住用住宅は不要
証 明 書 及 び 調 書	設計者の資格調書	設計図書の作製者が省令第十九条の資格を有する者であることを証する書類（学校卒業証明書および資格証明書等添付） 〈様式第 5 号〉	1 ha 未満は不要 (省令第十七条第 1 項 第四号)
	法第三十四条第十三号に適合していることを証する書類	法第三十四条第十三号の届出をした者が開発許可を受ける場合で、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類	(省令第十七条第 1 項 第五号)
	工事施行者の能力調書	工事施行者の事業経歴書及び建設業の登録写し添付 〈様式第 6 号〉	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で 1 ha 未満は不要 盛土規制法のみなし許可（第十五条第 2 項）に該当する場合は添付要
	申請者の資力信用調書	法人税、所得税の納税証明、預金残高証明等を添付。資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業をしなかった前歴（都市計画法及び宅地建物取引業法に基づく監督処分等を受けた者）がある場合の事態を判断基準とする。 〈様式第 7 号〉	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で 1 ha 未満は不要 盛土規制法のみなし許可（第十五条第 2 項）に該当する場合は添付要
	暴力団に該当しない旨の誓約書	〈別紙 1 様式〉	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で 1 ha 未満は不要
	工場調書	取扱品目、作業内容を記載	
	街路証明書	都市計画街路に抵触する場合	

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
資 金 計 画 書	資金計画書	〈別記様式第三〉	自己居住用の住宅 又は住宅以外の自 己業務用で1 ha 未 満は不要 (省令第十五条第四号) 盛土規制法のみな し許可(第十五条第 2項)に該当する場 合は添付要
登 記 事 項 証 明 書	登記事項証明書又は 登記簿謄本	土地(建物)の登記事項証明書又は登記 簿謄本(3ヶ月以内) 区画整理事業施行区域の場合は、仮換地 底地証明書	開発区域内全てに ついて必要です 登記名義人が死亡 している場合には、 当該物件に係る相 続人を確認できる 書類を添付するこ と
公 図	公図(地番図)	開発区域及び周辺の土地の公図。公図に は、写しをとった法務局、年月日、氏名 を記入のうえ捺印	
同 意 書	開発行為施行同意書	開発区域内権利者の同意(印鑑証明書添 付)、権利者、物件が多数の場合は開発区 域内権利者一覧表を添付すること。 〈様式第4号〉 権利を有する者が死亡している場 合等は、全ての相続人の同意及び相 続関係を証明する書類 同意者が法人の場合、資格証明書 (法人登記事項証明書)	同意書については、 所有者ごとに作成 すること。 施行区域内の土地、 建物又は工作物に ついて施行の妨げ となる権利を有す るものの同意書類 (所有権、根抵当権 等) (省令第十七条第1項 第三号)
	公共施設管理者同意 書	法第32条の規定による公共施設の管理者 との協議に関する図書	(法第三十条第2項)
	一次放流先の同意書	一次放流先において影響を受ける水利組 合等との協議に関する図書	
協 議 書	公共施設管理者協議 書	法第32条の規定による公共施設の管理 者との協議に関する図書	(法第三十条第2項)
そ の 他	隣接地、周辺地域等 との調整資料	調整過程及び結果判断資料 (備考) ・隣接地所有者及び付近住民に対して、 開発行為による境界の確認又、工事施 工による迷惑行為等について、事前に 趣旨の徹底を図り、トラブル等が発生	

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
そ の 他	隣接地、周辺地域等 との調整資料	しないよう努めなければならない。万 一不服等の苦情が発生した場合は、開 発者は誠意をもってその改善等の措置 を講じなければならない。 ・ 地元関係者の同意書 大規模の開発行為又は、開発区域の周 辺地域に対する影響が大であるものは 地元関係者の同意を得る。 ・ 周知範囲が分かる位置図 ・ 地元説明会を開催した場合は、開催案 内及び開催結果が分かる資料（議事録 又は議事要約、説明会に用いた資料等） ・ 書面配布の場合は、配布した書面	
	他法令の関係	・ 農地転用許可 ・ 道路工事施工承認書 ・ 河川工事施工承認書 ・ 占用許可書 ・ 法定外公共物工事施工承認書 ・ 官民境界線の証明書（境界明示） ・ 公用廃止を証する書類（里道・水路） ・ 他法令に基づく許認可の写し	

(2) 関係図面一覧表

申請 図書	図書の種類	標準 縮尺	明示すべき事項	備考(注意事項等)
位 置 図	開発区域位置図	1/50,000 以上	開発区域の位置を表示した地形図	(省令第十七条第1項 第一号)
区 域 図	開発区域図	1/2,500 以上	開発区域を明らかにする範囲で府県界、市町村界、市町村内の字界、地番、形状、隣地の地番、所有者名等	(省令第十七条第1項 第二号)
排 水 系 統 図	開発区域排水経路図	1/2,500 以上	開発区域の位置、開発区域よりの排水経路断面、構造、放流先の名称	
設計図 (設計者記名捺印すること)	現況図	1/2,500 以上	方位、地形、開発区域の境界(赤枠)並びに開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設(等高線は2mの標高差を示すものであること)、1ha以上について樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	(省令第十六条第4項) 樹木の保存 表土の保全
	土地利用計画図	1/1,000 以上	方位、開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木の集団の位置並びに緩衝帯等の位置及び形状	(省令第十六条第4項) 区域内外の道路、公園の設置、公益的施設、緩衝帯
	造成計画平面図	1/1,000 以上	方位、開発区域の境界、切土又は盛土する土地の部分。がけ(地表面が水平面に対し30度をこえる角度をなす土地)で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。又は擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員及び勾配。	(省令第十六条第4項) 縦断勾配 隅切り
	造成計画断面図	1/1,000 以上	切土又は盛土をする前後の地盤面の高低差の著しい箇所、切土、盛土の無い場所であっても必要ある場合は、二方向断面図	(省令第十六条第4項) 縦断勾配 隅切り
	道路縦断図	1/500 以上	測点、勾配、計画高、単距離、追加距離、縦断曲線、平面曲線	自己居住用住宅は 不要
	道路標準断面図	1/50 以上	路面、路盤の詳細、雨水桝及び取付管の形状、道路側溝の位置・形状及び寸法、埋設管の位置、道路幅員及び横断勾配	自己居住用住宅は 不要
	排水施設計画平面図	1/500 以上	排水区域の区域界、排水路の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、流水方向、吐口の位置、放流先の名称、調整池の位置	(省令第十六条第4項) 水利計算との整合

申請 図書	図書の種類	標準 縮尺	明示すべき事項	備考
設計図 (設計者記名捺印すること)	排水施設縦断図	1 / 500 以上	マンホール記号、マンホールの種類・位置及び深さ、排水渠勾配、マンホール間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高	排水施設の構造、土被り、樹の構造
	排水施設構造図	1 / 50 以上	構造詳細図(開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水樹、吐口) 終末処理施設を設けた場合は、その図書を添付すること。	排水施設の構造、土被り、樹の構造
	給水施設計画平面図	1 / 500 以上	給水施設の位置、形状、内のり寸法および取水方法並びに消火栓の位置(排水施設計画平面図と併用してもよい。)	自己居住用住宅は不要 (省令第十六条第4項)
	がけの断面図	1 / 50 以上	がけの高さ、勾配及び土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護方法	(省令第十六条第4項) がけ面の保護
	擁壁の断面図	1 / 50 以上	擁壁の寸法及び勾配(1:0.5等を表示)擁壁の材料及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料および寸法。	(省令第十六条第4項) 擁壁基準 擁壁計算書との整合
	擁壁の背面図 (展開図)	1 / 50 以上 (1 / 500 以上)	擁壁の高さ、延長、根入れ寸法及び埋戻し線、水抜き穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法	
求 積 図	造成地求積図	1 / 500 以上	造成地について三斜方式等により求積、区画割りにについても求積。	(細則第3条第8号) 設計説明書との整合
	公共施設求積図	1 / 500 以上	公共施設について、道路、公園、広場、緑地緩衝帯、水路等について三斜方式等により求積。	
防 火 水 槽	防火水槽構造図	1/50 以上		自己居住用住宅は不要
防 災 工 事	防災計画図 (計画平面図)	1/1,000 以上	方位、等高線、計画道路線、段切位置、ヘドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水路、防災措置時期及び期間(原則1ha以上)	(細則第3条第10号) 自己居住用住宅は不要 原則1ha未満は不要
	防災施設構造図	1/100 以上		自己居住用住宅は不要 原則1ha未満は不要

※その他市長が必要と認める図書。

(3) その他計算書等

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考	
水 理 計 算	排水流域図	開発区域に流入する地域、 開発区域内の各排水区域、 調整池等の位置		
	流量計算書	計画雨水量、合理式流量計 算書、クッター公式、マニ ング公式		
現 況 写 真	現況写真	開発区域の現況、道路、排 水路等開発行為に関係の ある公共施設の現況		
安 定 計 算	構造物の 安定計算書	擁壁の安定計算、その他	鉄筋コンクリート造、 無筋コンクリート造 の擁壁を設置する場合	盛土規制法の みなし許可 (第十五条第 2項)に該当す る場合は添付 要
		擁壁又は崖面崩壊防止施 設の概要(注)、 構造計画、応力算定及び 断面算定	鉄筋コンクリート造、 無筋コンクリート造 の擁壁を設置する場合 (盛土規制法 省令第七条第1項 第二号) 崖面崩壊防止施設の場合 (盛土規制法 政令第十四条、 省令第三十一条)	
		措置の概要、構造計画、 応力算定及び断面計算等	土石の堆積を行う面(鋼板等 を使用したものであって、勾 配が10分の1以下であるも のに限る。)を有する堅固な 構造物、又は、滑動する堆積 した土石を支える為の構造 物を設置する場合 (盛土規制法 省令第七条第2項 第二号、第三十二条) 堆積した土石の周囲にその 高さを超える鋼矢板等の設 置措置を講ずる場合 (盛土規制法 省令第七条第2項 第三号、第三十四条第1項 第一号)	
	地盤、崖面及び 溪流等におけ る盛土の安定 計算書	土質試験その他の調査 試験に基づく安定計算書、 盛土の安定計算書	災害の生じるおそれが特 に大きい土地において、高 さ15mを超える盛土をす る場合 (盛土規制法 省令第七条第1項 第三号)	
			崖面を擁壁で覆わない 場合 (盛土規制法 省令第七条第1項 第四号)	
			溪流等において土石の 堆積をする場合 (盛土規制法 省令第十二条)	

土 計	量 算	土量計算書	盛土又は切土の 土量計算書	平面図、断面図を元に作成	
その他		大臣認定擁壁 認定書	計画条件が認定条を満足 していることが分かる 書類	鉄筋コンクリート、 無筋コンクリート造 又は間知石練積み造 その他練積み造以外の擁 壁で工区度交通大臣がこ れらの擁壁と同等以上の 効力があると認めるもの を設置する場合 (盛土規制法 政令第十七条)	盛土規制法の みなし許可 (第十五条第 2項)に該当す る場合は添付 要

(注) 崖面崩壊防止施設の概要が分かる資料には、「擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なう事象（盛土又は切土をした後の地盤の変動、地盤の内部への地下水の進入、又はその他、擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なう事象）」が分かる書類を添付してください。

開発許可申請に関する事務フロー

