

伊 達 市
都市計画法による開発許可制度の手引き

【手続・技術編】

第三版(新訂版)

令和5年9月

伊達市 建設部 都市整備課

改正内容の概要

【手続・技術編】

目 次

第1章 開発許可制度 1

第1節 開発許可制度の概要	1
1 開発許可制度の主旨	1
2 都市計画区域	2
3 準都市計画区域	3
4 都市計画区域及び準都市計画区域外	3
5 開発行為と開発許可又は建築許可	3
6 工事完了検査制度	4
第2節 開発行為及び建築行為の定義	5
1 開発行為	6
2 建築行為	7
3 建築物	7
4 建築	7
5 特定工作物	8
6 都市施設	9
7 敷地	10
第3節 開発区域	11
1 開発区域	11
2 開発行為の一体性の判断基準	15
第4節 他法令との関係	18
1 国土利用計画法	18
2 環境影響評価法	18
3 農業振興地域の整備に関する法律	19
4 農地法	19
5 森林法	20
6 道路法	20
7 宅地造成等規制法	21
8 建築基準法	21
9 文化財保護法	21
10 自然公園法	22
11 大規模土地利用事前指導要綱	22
12 福島県ゴルフ場開発指導要綱	22
13 開発許可以外の都市計画法上の制限	23
14 その他の法令	23
第5節 開発許可の事務	24

第2章 開発行為の許可 27

第1節 開発行為の許可	27
第2節 都市計画区域又は準都市計画区域内の開発行為	28
1 市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内における小規模開発行為	28
2 市街化調整区域、準都市計画区域等における農林水産業用施設のための開発行為	29
3 公益上必要な建築物のための開発行為	31
4 他法令等による開発行為	37
5 非常災害時の応急処置として行う開発行為	37
6 通常管理行為、軽易な行為	38
第3節 都市計画区域及び準都市計画区域外の開発行為	40
1 法第29条第2項の趣旨	40
2 許可不要の開発行為	40

第4節 2以上の区域にわたる開発	41
1 法第29条第3項の趣旨	41
2 開発許可権者が異なる場合	42

第3章 開発許可基準（技術基準） 45

第1節 技術基準の概要	45
1 技術基準の主旨	45
2 開発目的の適用条項	47
3 用途地域等との適合	49
第2節 公共施設計画と街区画地計画に関する基準	51
1 一般事項	51
2 配置計画にあたっての留意事項	51
3 都市計画への適合	51
4 街区計画	52
5 画地計画	52
第3節 道路に関する基準	54
1 一般事項	54
2 道路幅員と配置	56
3 道路の構造基準	69
4 道路の付帯施設	73
5 自己の居住の用に供する目的で行う開発行為	73
第4節 公園、緑地、広場等に関する基準	74
1 一般事項	74
2 公園等に関する基準	74
3 公園計画	76
第5節 消防水利に関する基準	80
1 一般事項	80
2 消防法による消防水利の基準	80
第6節 排水施設に関する基準	82
1 一般事項	82
2 管渠の勾配及び断面積	86
3 排水設備の構造	89
4 調整池・調節池	91
第7節 給水施設に関する基準	92
1 一般事項	92
2 公営水道	92
3 専用水道	92
4 その他の給水施設	92
第8節 地区計画等との適合に関する基準	94
1 一般事項	94
2 地区計画等	94
第9節 公共・公益施設に関する基準	96
1 一般事項	96
2 公益的施設の配置	96
第10節 宅地防災に関する基準	100
1 一般事項	100
2 宅地防災に関する基準	100
3 がけ面の保護	102
4 擁壁に関する技術的細目	104
5 建築基準法による擁壁の規定	104
6 宅地造成等規制法による擁壁の規定との比較	105

第 11 節 危険な区域の除外	109
1 一般事項	109
2 危険な区域の定義と規制内容	109
第 12 節 樹木保存、表土保全に関する基準	111
1 一般事項	111
2 樹木保存、表土保全の技術的基準	111
第 13 節 緩衝帯に関する基準	115
1 一般事項	115
2 緩衝帯の技術的基準	115
3 工場立地に関する準則による緩衝帯	117
4 森林法	120
第 14 節 輸送施設の判断に関する基準	122
1 一般事項	122
2 鉄道事業者及び軌道経営者等との協議	122
第 15 節 申請者の資力及び信用に関する基準	123
1 一般事項	123
2 添付書類	123
第 16 節 工事完成能力	124
1 一般事項	124
2 添付書類	124
第 17 節 権利者の同意に関する基準	125
1 一般事項	125
2 妨げとなる権利の範囲	125
3 開発行為の同意	125
4 近隣土地所有者等への説明義務	126
第 18 節 技術的基準の強化又は緩和に関する基準	127
1 一般事項	129
2 制限の強化	129
3 制限の緩和	130
4 基準条例の制定	131
第 19 節 建築物の敷地面積の最低限度に関する制限 に関する基準	132
1 一般事項	132
2 条例制定	132
第 20 節 県知事への同意	133
1 一般事項	133
第 21 節 公有水面の埋立	134
1 一般事項	134
第 22 節 市街地再開発促進区域内における開発許可 に関する基準	135
1 一般事項	135

＜参考資料＞ 防災基準	136
第 1 節 防災対策	136
第 2 節 開発行為に伴う流量増対策基準	139
第 3 節 土砂流出防止対策基準	140
第 4 節 調整池技術基準（案）	155
第 5 節 防災調節池技術基準（案）	160

第 4 章 開発許可基準（立地基準） 165

第 1 節 市街化調整区域の立地基準（法第 34 条第 1 号～第 13 号） 165

1 「法 34 条第 1 号」の許可基準 167

（主として当該開発区域の周辺地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物及び日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等）

2 「法 34 条第 2 号」の許可基準	174
(鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物)	
3 「法 34 条第 3 号」の許可基準	177
(温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等)	
4 「法 34 条第 4 号」の許可基準	178
(農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等)	
5 「法 34 条第 5 号」の許可基準	180
(農林漁業等活性化基盤施設である建築物等)	
6 「法 34 条第 6 号」の許可基準	181
(中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等)	
7 「法 34 条第 7 号」の許可基準	182
(既存の工場と密接な関連を有する建築物等)	
8-1 「法 34 条第 8 号」の許可基準	183
(危険物の貯蔵、処理に供する建築物等)	
8-2 「法 34 条第 8 号の 2」の許可基準	184
(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)	
9 「法 34 条第 9 号」の許可基準	185
(特殊な建築物【沿道サービス施設等】)	
10 「法 34 条第 10 号」の許可基準	188
(地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為)	
11 「法 34 条第 11 号」の許可基準	189
(市街化区域に隣接する土地の区域内における一定の開発行為)	
12 「法 34 条第 12 号」の許可基準	199
(市街化を促進するおそれがない等と認められる一定の開発行為)	
13 「法 34 条第 13 号」の許可基準	205
(既存権利の行使のための建築物等)	
第 2 節 知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為の立地基準	207
(14 「法 34 条第 14 号」の許可基準)	
第 1 号 収用対象事業の施行による移転	208
(市街化区域内から市街化調整区域内への移転)	
第 2 号 社寺、仏閣、納骨堂等	210
第 3 号 既存事業に従事する者の住宅、寮等	211
第 4 号 敷地の拡張	212
第 5 号 有料老人ホーム	213
第 6 号 既存集落内における自己用住宅	214
第 7 号 大規模既存集落内における自己用住宅等	216
第 8 号 地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等	218
第 9 号 指定沿道等における大規模流通業務施設	219
第 10 号 介護老人保健施設	220
第 11 号 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅	221
第 12 号 農家住宅から一般専用住宅への用途変更	222
第 13 号 農家民宿	223
第 14 号 災害危険区域等に存する建築物の移転	224
第 15 号 公共公益施設 (社会福祉施設、医療施設、学校)	225
第 16 号 東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転等	227
第 17 号 既存建築物の用途変更	228
第 18 号 農産物直売所	230
第 19 号 太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設	230
第 3 節 開発許可の特例	231
1 法第 34 条の 2 の趣旨	231
2 国又は都道府県等とみなされる機関等	231

3 他法令による開発許可の特例	232
第5章 許可及び不許可	233
第1節 許可及び不許可の処分	233
第2節 許可等の条件	235
第3節 建築物の制限	236
第6章 建築行為の許可	238
第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限	238
1 法第42条の趣旨	238
2 制限の効果	238
3 例外許可基準	239
4 建築物の用途変更	240
5 本条第2項に規定する協議	241
第2節 開発許可を受けた土地以外における建築等の制限	242
1 法第43条の趣旨	244
2 許可不要の建築行為	244
3 建築許可基準	246
4 市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内における建築	247
5 敷地拡張と増築の範囲	247
6 本条第3項に規定する協議	247
7 既存宅地制度の廃止について	247
第7章 開発行為の許可申請手続	248
第1節 許可申請の手続き	248
1 許可権者	248
2 許可申請書の提出先	248
3 許可申請書	248
4 工区の設定	251
5 自己の居住用、自己の業務用、その他の用の区分	251
第2節 開発許可手数料	252
1 開発許可申請手数料	252
2 開発行為又は建築に関する証明手数料	252
3 登録簿の写し交付手数料	252
第3節 設計者の資格	255
第8章 公共施設の管理	256
第1節 公共施設の管理者との同意等	256
1 法第32条の趣旨	256
2 公共施設管理者の同意	256
3 公共施設管理予定者との協議	257
4 公共施設と管理者	257
5 法定外公共物	258
第2節 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属	259
1 法第39条及び法第40条の趣旨	260
2 代替公共施設	260
3 新設公共施設	260
4 公共施設の適正な管理及び帰属	261
5 帰属される道路の管理基準	261
6 基幹施設の費用負担	261
第9章 開発許可を受けた後の手続等	263
第1節 開発許可後の進行管理	263
第2節 開発行為の変更許可	263

1 法第 35 条の 2 の趣旨	264
2 変更許可の手續	265
3 公共施設管理予定者との協議	265
4 変更許可と変更届	265
第 3 節 地位の承継	266
1 法第 44 条及び法第 45 条の趣旨	266
2 一般承継	266
3 特定承継	266
第 4 節 工事完了公告前の建築制限	267
1 法第 37 条の趣旨	267
2 建築等の承認	267
第 5 節 開発行為の廃止	268
1 法第 38 条の趣旨	268
2 防災措置	268
3 廃止の区域	268
第 6 節 完了検査	269
1 完了検査の時期	269
2 完了検査の内容	269
3 完了公告	269
第 7 節 開発登録簿	269
1 法第 46 条の趣旨	269
2 登録の内容	269
3 閲覧	272
第 10 章 市街化調整区域における開発許可制度の取扱運用基準	274
1 自己用住宅の建築及び用途変更	274
2 二世帯住宅の建築	275
3 自己用住宅の「離れ」の建築	276
4 既存宅地確認を受けた土地における既存建築物	277
第 11 章 不服申立て	278
1 法第 50 条の趣旨	279
2 不服審査手續の概要	279
3 不服申立ての特例	280
4 審査請求と訴訟	281
第 12 章 都市計画施設等の区域内における建築の許可	282
第 13 章 開発審査会	285
1 開発審査会の事務	286
2 開発審査会の組織等	286
第 14 章 監督処分	287
第 1 節 報告、勧告等	287
第 2 節 監督処分等	288
1 法第 81 条の趣旨	288
2 監督処分の内容	289
3 処分権者	289
4 聴聞	289
5 代執行	293
6 公告及び公示の方法	294
第 15 章 立入検査	295

第 16 章 罰則	296
1 違反行為者に対する罰則	297
2 雇用者等に対する罰則（両罰規定）	297