

開 発 行 為 の 手 引 き

目 次

第 1 章 開発許可制度の趣旨	1
第 2 章 開発行為の許可	2
2-1 開発行為の許可	2
第 3 章 開発行為の定義	3
3-1 開発行為	3
3-2 建築物の建築	3
3-3 特定工作物	3
3-4 区画形質の変更	3
3-4-1 区画の変更	4
3-4-2 形の変更	5
3-4-3 質の変更	6
3-4-4 過去に面整備事業が行われた区域における判断基準	6
3-5 開発区域	7
3-5-1 物理的性状	7
3-5-2 土地の利用目的	7
3-5-3 開発時期	8
第 4 章 開発行為の手続	10
4-1 許可申請前の手続	18
4-1-1 都市計画マスタープランへの適合	19
4-1-2 事前協議	19
4-1-3 事前協議連絡会議	20
4-1-4 公共施設管理者の同意及び協議	20
4-1-5 地区計画等の協議	20
4-1-6 地元説明の実施	20
4-1-7 開発予告標識の掲示	21
4-1-8 問題、紛争への対応	21
4-1-9 他法令による手続	21
4-2 許可申請手続	22
4-2-1-1 申請図書	22
4-2-1-2 申請図書（国・県・市等）	23
4-2-2 申請図面	23
4-3 許可後の手続	27
4-3-1 許可標識の設置	27
4-3-2 工事着手の届出	27
4-3-3 緊急時の対応	27
4-3-4 防災措置の実施	27
4-3-5 変更許可申請の手続	27

4-3-6	変更許可に係る準用	28
4-3-7	軽微な変更の届出	28
4-3-8	一般の地位承継の届出	28
4-3-9	特定の地位承継の承認申請の手續	28
4-3-10	開発行為の廃止の届出	29
4-3-11	建築制限	29
4-3-12	完了検査	30
4-3-13	検査済証の交付	31
4-3-14	工事完了公告	31
4-3-15	公共施設の管理	31
4-3-16	公共施設の用に供する土地の帰属	31

第5章 開発許可の基準 34

5-1	開発許可の基準と適用	34
5-2	用途地域等への適合	35
5-3	公共空地の確保	35
5-3-1	人口計画	35
5-3-2	住区、街区の計画	35
5-3-3	予定建築物の敷地の規模	36
5-3-4	道路の計画	36
5-3-5	予定建築物等の敷地に接する道路	37
5-3-6	接続先道路	40
5-3-7	道路の構造	44
5-3-8	公園等の設置	51
5-3-9	公園等の構造	52
5-3-10	消防水利の配置	56
5-3-11	消防水利の構造	57
5-4	排水施設	59
5-4-1	排水施設の技術基準	59
5-4-2	排水施設の管理基準	65
5-5	給水施設	66
5-5-1	給水施設の基準	66
5-5-2	開発水道の帰属	71
5-6	地区計画等への適合	72
5-7	公益的施設	72
5-7-1	集会所用地	73
5-7-2	ごみ置場	74
5-7-3	駐車施設	74
5-8	防災、安全施設	75
5-8-1	軟弱地盤の措置	77
5-8-2	排水施設	77
5-8-3	切土	77
5-8-4	盛土	77
5-8-5	崖面の保護	78
5-8-6	小段の設置	80

5-8-7	擁壁の指定	80
5-8-8	擁壁の構造	80
5-8-9	擁壁の水抜穴	80
5-8-10	擁壁の基礎の段切り	80
5-8-11	軟弱地盤上の直接基礎	81
5-8-12	斜面上の擁壁	82
5-8-13	河川・水路沿いの擁壁	82
5-8-14	盛土上の擁壁	83
5-8-15	二段擁壁	83
5-8-16	擁壁上部に人工のり面を設ける場合	84
5-8-17	地盤の許容応力度の確認	85
5-8-18	コンクリート擁壁等の設計	85
5-8-19	コンクリート擁壁等施工上の注意事項	86
5-8-20	既製コンクリート擁壁の使用	87
5-8-21	練積擁壁	88
5-8-22	練積擁壁の土質の適用について	89
5-8-23	練積擁壁上部の盛土について	89
5-8-24	練積擁壁の施工上の注意	93
5-8-25	擁壁種別による使用判断について	93
5-8-26	擁壁の隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置	95
5-8-27	その他	96
5-9	災害危険区域等の除外	97
5-10	樹木の保存、表土の保全	98
5-10-1	樹木の保存	98
5-10-2	表土の保全	98
5-11	緩衝帯	98
5-11-1	緩衝帯等の配置基準	99
5-12	輸送施設	99
5-13	申請者の資力・信用	99
5-14	工事施工者の能力	100
5-15	工事实施の妨げとなる権利者の同意	101
5-16	設計者の資格	102
5-16-1	1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事	102
5-16-2	20ha以上の開発行為に関する工事	102
第6章 市街化調整区域内における行為		103
6-1	開発行為・建築行為・用途変更の許可	103
6-2	許可不要の開発行為・建築行為・用途変更	103
6-3	許可対象となる開発行為・建築行為・用途変更	103
6-4	開発審査会審査願申請手続	105
6-5	許可申請手続	105
第7章 その他		106
7-1	手数料	106
7-2	他の法令等との関係	107