

都市計画法に基づく

開発許可申請の手引き

令和 5 年 5 月

岡山県土木部都市局建築指導課
岡山市都市整備局住宅・建築部開発指導課
倉敷市建設局都市計画部開発指導課
玉野市建設部都市計画課
笠岡市建設部都市計画課

はじめに

本手引きは、岡山県内における開発許可制度の運用を掲載し、実用版の手引書としてまとめたものです。開発許可制度の共通基準はもとより、県内の開発許可権者（県、岡山市、倉敷市、玉野市、笠岡市）それぞれの運用基準を掲載しています。

開発許可制度の運用は、法令の定めに従い、本手引きに掲載している運用基準により、都市計画上、環境の保全上、災害の防止及び通行の安全上支障がないかどうかという観点から、個別案件ごとに審査を行います。

このたび、法令や関係条例の改正、運用基準の見直し等を盛り込み、本手引きを改訂し、令和5年5月から適用することとなりました。

今後とも、開発許可制度の適切な運用を通じ、安全で安心できる宅地整備を推進するため、より一層のご理解とご協力をいただきますよう、よろしくお願いいたします。

本手引きが、開発許可制度を運用するみなさまの実務に役立てば幸いです。

岡山県土木部都市局建築指導課
岡山市都市整備局住宅・建築部開発指導課
倉敷市建設局都市計画部開発指導課
玉野市建設部都市計画課
笠岡市建設部都市計画課

令和5年5月

※ 本手引きの作成に当たり、参考及び引用した文献等は次のとおりです。

- ・ 最新 開発許可制度の解説<第四次改訂版> 株式会社ぎょうせい 発行
- ・ 宅地防災マニュアルの解説<第三次改訂版> 株式会社ぎょうせい 発行

目 次

第一編 制度編

I 開発許可制度（総論）	
1 制度の概要	1- 1
2 岡山県の都市計画区域	1- 6
3 県市町村 開発許可制度担当窓口	1- 7
4 宅地造成等規制法担当窓口	1- 8
5 建築基準法担当窓口（特定行政庁）	1- 8
II 開発許可制度（各論）	
1（法第4条）開発行為の定義	1- 9
2- 1（法第29条）開発行為の許可	1-15
2- 2（法第29条第1項）許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域内）	1-16
2- 3（法第29条第2項）許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域外）	1-21
3（法第29条第3項）開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用	1-22
4（法第30条）開発許可の申請手続き	1-24
5（法第31条）設計者の資格	1-25
6（法第32条）公共施設の管理者の同意等	1-26
7（法第33条）技術的基準	1-28
8（法第34条）市街化調整区域内で許可される用途等	1-35
9（法第34条の2）開発許可の特例（国又は都道府県等が行う開発行為）	1-47
10 開発許可後の手続き	1-48
11（法第35条の2）変更許可	1-49
12（法第36条）工事完了の検査	1-51
13（法第37条）工事完了公告前の建築等の制限	1-52
14（法第38条）開発行為の廃止	1-53
15（法第39条）開発行為等により設置された公共施設の管理	1-53
16（法第40条）公共施設の用に供する土地の帰属	1-54
17（法第41条）用途地域の定められていない土地の区域における建蔽率等に関する制限	1-55
18（法第42条）予定建築物以外の建築等の制限	1-56
19（法第43条）建築許可等（市街化調整区域内において開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）	1-58
20（平成12年改正法附則第6条）既存宅地の確認を受けた土地の取扱い	1-63
21（法第44、45条）許可に基づく地位の承継	1-65
22（法第46、47条）開発登録簿	1-66
23（法第50条）不服申立て	1-66
24（法第79条）許可等の条件	1-67
25（法第81条）監督処分等	1-67
26（法第91条他）罰則規定	1-68

27 (則第60条) 開発行為又は建築に関する証明書等の交付	1- 69
III 完了公告後の変更について	
1 工事完了公告後の許可・承認申請	1- 70
IV その他	
1 他の法律との関係	1- 72
2 国又は都道府県等が行う開発行為等の手続について	1- 74
V 別表	
別表1 法第29条第1項第3号(本文)に定める公益上必要な建築物	1- 75
別表2 法第29条第1項第3号(令第21条)に定める公益上必要な建築物	1- 75
別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設	1- 79
別表4 法第34条第1号の公益上必要な建築物	1-101
別表5 建築基準法別表第2関係	1-108

第二編 技術的基準編

I 開発行為に関する技術的基本事項	
1 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地	2- 1
2 住宅の敷地	2- 1
3 開発区域の境界	2- 2
4 現況調査	2- 2
5 他法令との関連	2- 2
II 道路に関する基準	
1 道路の機能	2- 3
2 道路の幅員の基準	2- 4
3 道路の構造	2-16
4 道路に関するその他の基準	2-24
III 公園、緑地又は広場に関する基準	
1 公園等の配置	2-25
2 公園の施設計画	2-26
IV 消防水利施設に関する基準	2-28
V 排水施設に関する基準	
1 排水施設計画の基本	2-29
2 排水施設の規模(計画流出量の算定)	2-29
3 排水施設の設計	2-33
4 雨水貯留施設	2-35
VI 水道等給水施設に関する基準	2-46
VII 公共、公益的施設に関する基準	2-47
VIII 宅地の防災に関する基準	
1 軟弱地盤	2-51
2 切土・盛土	2-55

3	盛土全体の安定性の検討	2- 60
4	のり面の保護	2- 62
5	地下水の排水施設	2- 64
6	擁壁	2- 71
7	宅地造成工事規制区域内における開発許可の技術的基準	2- 99
8	防災工事	2-100
IX 樹木の保存、表土の保全に関する基準		
1	計画の基本	2-103
2	樹木の保存	2-103
3	表土の保全	2-105
X 緩衝帯に関する基準		
1	計画の基本	2-107
2	緩衝帯の配置	2-107
XI その他		
	防災調節池技術基準(案) 抜粋	2-110
	宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアル	2-119

第三編 諸手続要領編

I	開発許可等から建築確認までの流れ	3- 1
II	設計図凡例	3- 3
III 開発許可申請関係図書の作成		
1	申請図書の作成上の注意事項 ※申請書様式ダウンロードサイト	3- 4
2	開発許可申請	3- 5
3	開発行為の着手届	3-25
4	開発行為許可済標識様式	3-25
5	開発行為変更許可申請	3-26
6	開発行為軽微変更届	3-26
7	工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請	3-27
8	開発行為に関する工事の廃止届	3-27
9	地位の承継届	3-28
10	地位の承継承認申請	3-28
11	工事完了届・公共施設工事完了届	3-29
12	予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可申請	3-30
13	開発許可完了公告後の土地利用の変更承認申請	3-32
IV 建築許可申請図書の作成		
1	建築許可申請図書の作成上の注意事項	3-33
2	建築許可申請図書一覧表及び作成要領	3-34
V 開発行為又は建築等に関する証明書(60条証明)の交付申請図書の作成		
1	申請図書の作成上の注意事項	3-37

2	申請図書一覧表及び作成要領	3-37
3	開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書様式	3-39

第四編 各行政庁編

I 岡山県

1	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等	4-1- 1
2	岡山県の開発許可等申請手数料	4-1- 2
3	岡山県の条例（法第34条第11号関係）	4-1- 3
4	岡山県の条例の運用に関する基準	4-1-14
5	岡山県開発審査会案件運用基準（法第34条第14号）	4-1-16
6	開発審査会資料の作成上の注意事項	4-1-48
7	開発審査会資料作成要領	4-1-48
8	開発審査会資料の様式（記入例）	4-1-49

II 岡山市

1	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等	4-2- 1
2	岡山市の開発許可等申請手数料	4-2- 2
3	岡山市の条例	4-2- 3
4	岡山市の条例施行規則	4-2-13
5	岡山市開発審査会案件運用基準（法第34条第14号）	4-2-16
6	開発審査会資料の作成上の注意事項	4-2-43
7	開発審査会資料作成要領	4-2-43
8	開発審査会資料の様式（記入例）	4-2-44

III 倉敷市

1	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路	4-3- 1
2	倉敷市の開発許可等申請手数料	4-3- 2
3	倉敷市の条例	4-3- 3
4	倉敷市の条例の施行規則	4-3- 9
5	倉敷市開発審査会案件運用基準（法第34条第14号）	4-3-11
6	開発審査会資料の作成上の注意事項	4-3-42
7	開発審査会資料作成要領	4-3-42
8	開発審査会資料の様式（記入例）	4-3-43

IV 玉野市

1	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等	4-4- 1
2	玉野市の開発許可等申請手数料	4-4- 2
3	玉野市の条例	4-4- 3
4	玉野市の条例の運用に関する基準	4-4-10
5	都市計画法第34条第14号の取扱い	4-4-13

V 笠岡市

1	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等	4-5- 1
---	--------------------------	--------

2	笠岡市の開発許可等申請手数料	4-5- 2
3	笠岡市の条例	4-5- 3
4	笠岡市の規則	4-5- 4
5	都市再生特別措置法に基づく届出	4-5- 9
6	都市機能誘導区域・居住誘導区域エリア	4-5-10

法令等の略語

略語	法令等の名称
法	都市計画法
令	都市計画法施行令
則	都市計画法施行規則
附則	都市計画法附則
県規則	岡山県都市計画法施行細則
市規則	岡山市・倉敷市・玉野市・笠岡市都市計画法施行細則

「旧法」及び「号ずれ」について

本書で「旧法」とは、平成18年5月31日改正以前の都市計画法を示す。ただし、旧法第43条第1項第6号ロは、平成12年5月19日改正以前の条項を示す。

法第29条第1項及び第34条の号ずれは、次のとおり。

法第29条第1項		法第34条	
現 行	平成18年5月31日以前	現 行	平成18年5月31日以前
第1号	第1号	第1号	第1号
第2号	第2号	第2号	第2号
第3号	第3号	第3号	第3号
(削除)	第4号	第4号	第4号
第4号	第5号	第5号	第4号の2
第5号	第6号	第6号	第5号
第6号	第7号	第7号	第6号
第7号	第8号	第8号	第7号
第8号	第9号	第8号の2	(令和2年6月10日新設)
第9号	第10号	第9号	第8号
第10号	第11号	第10号	第8号の2
第11号	第12号	第11号	第8号の3
(余白)		第12号	第8号の4
		第13号	第9号
		(削除)	第10号イ
		第14号	第10号ロ