

都市計画法による開発許可の手引き



千葉県印西市

はじめに

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」と当面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ことを目的として創設された。

この手引きは、印西市で開発行為の許可申請又は市街化調整区域内に建築行為の許可申請等をされる方及び本市担当職員が、開発許可制度について理解の一助ひいては申請から審査に至る一連の手続きが円滑に進むよう、基準や手続きを取りまとめたものである。

なお、この手引きは、行政手続法第5条の規定による審査基準に該当する。

※ 本書中の主な略称は、次のように表示した。

法：都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）

政令：都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）

省令：都市計画法施行規則（昭和44年8月25日省令第49号）

市条例：印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成24年12月26日条例第27号）

印西市手数料条例の一部を改正する条例（平成25年3月25日条例第21号）

印西市行政手続条例（平成9年条例第31号）

市規則：印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則

（平成24年12月26日規則第47号）

印西市開発行為等の事務の処理に関する規則（平成25年3月1日規則第3号）

印西市開発登録簿閲覧規則（平成25年3月29日規則第34号）

市要綱：印西市開発事業指導要綱（平成25年3月12日告示第36号）

目次

第1章 開発許可制度の趣旨	001
第2章 定義	002
第1節 区域区分の定義（法第5・7条）	002
第2節 開発行為の定義（法第4条）	004
第3章 開発許可制度の概要	010
第1節 開発行為の許可（法第29条）	010
第2節 事務処理の特例	013
第3節 開発行為の許可等の特例（法第34条の2）	015
第4節 許可を要しない開発行為等（適用除外）	016
第4章 事前の手続き	027
第1節 開発事業指導要綱に基づく事前協議	027
第2節 公共施設の管理者の同意等（法第32条）	029
第5章 開発許可の申請から完了公告までの手続き	032
第1節 開発許可の申請から許可までの手続き（法第30条）	032
第2節 工事着手から完了公告までの手続き	063
第6章 その他開発許可に関する手続き	077
第1節 変更許可（法第35条の2）	077
第2節 変更届（法第35条の2第1項ただし書き）	083
第3節 建築制限等（法第37条）	086
第4節 開発行為の廃止（法第38条）	091
第5節 申請の取下げ（市規則第25条）	095
第6節 工事の取り止め（市規則第26条）	097
第7節 市街化調整区域内における建蔽率等の指定（法第41条）	099
第8節 予定建築物以外の建築（用途変更）（法第42条）	104
第9節 地位の承継（法第44・45条）	110
第10節 不服申し立て（法第50条）	118
第11節 開発審査会（法第78条）	120
第7章 開発許可の技術基準（法第33条）	123
第1節 用途地域との適合性（同条第1項第1号）	129
第2節 公共用地等の配置計画、街区及び画地、道路（＼第2号、第3項、第4項）	132
第3節 公園・緑地又は広場（＼第2号）	147
第4節 消防水利（＼第2号）	152
第5節 排水施設（＼第3号）	157
第6節 給水施設（＼第4号）	177
第7節 地区計画等（＼第5号）	178
第8節 公共・公益施設（＼第6号）	179

第9節 防災安全施設（＼第7号）	180
第10節 災害危険区域（＼第8号）	203
第11節 樹木の保存・表土の保全等（＼第9号）	204
第12節 緩衝帯（＼第10号）	206
第13節 大規模開発における輸送施設（＼第11号）	208
第14節 申請者の資力・信用（＼第12号）	208
第15節 工事施行者の工事完成能力（＼第13号）	209
第16節 関係権利者の同意（＼第14号）	210
第8章 市街化調整区域の立地基準（法第34条）	211
第1節 日常生活に必要な施設（店舗・公共公益施設等）（同条第1号）	215
第2節 観光資源等の有効利用上必要な施設等（＼第2号）	225
第3節 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（＼第4号）	226
第4節 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤施設である施設（＼第5号）	227
第5節 中小企業の事業の共同化又は集団化に寄与する事業のための施設（＼第6号）	227
第6節 市街化調整区域内の既存工場の関連施設（＼第7号）	228
第7節 危険物の貯蔵又は処理のための建築物（＼第8号）	229
第8節 災害危険区域等からの移転促進（＼第8号の2）	230
第9節 ドライブイン・コンビニエンスストア・給油所等（＼第9号）	233
第10節 地区計画等が定められた区域内における行為（＼第10号）	234
第11節 連たん制度（＼第11号）	235
第12節 開発審査会案件の条例化（＼第12号）	242
第13節 既存の権利の届出（＼第13号）	250
第14節 開発審査会案件（提案基準）（＼第14号）	255
第9章 建築行為等の許可（法第43条）	323
第10章 その他の法律との関係	335
第1節 建築基準法との関係	335
第2節 農地法との関係	343
第3節 宅地建物取引業法との関係	346
第11章 違反行為に対する監督処分	349
第1節 報告・勧告・援助等（法第80条）	349
第2節 監督処分等（法第81条）	349
第3節 立入検査（法第82条）	351
第4節 罰則（法第91条・92条・92条の2・93条・94条・96条・97条）	352
第12章 標準処理期間	353
印西市開発許可等の標準処理期間（市条例第6条）	353