

— 都市計画法 —

日向市開発許可制度の手引き

監修◆日向市建設部建築住宅課

～ 開発許可制度の刊行にあたって ～

現行の都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とし、農林漁業との調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としています。

開発許可制度は、この基本理念のもと目的を実現するために市街化区域と市街化調整区域の制度を担保するものとして創設され、合理的な土地利用と計画的なまちづくりについて具体的な誘導規制を行うことを基本としております。

この制度は昭和 43 年の創設以来、社会経済状況や制度運用の実情を踏まえ、適宜改正されてきており、最近では、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を改め、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという考え方にに基づき、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成 18 年法律第 46 号）により見直されています。

本市においては、昭和 45 年 11 月 27 日に「日向延岡新産業都市計画区域」に指定されて以来これまでに都市計画法並びに関係法令により都市整備を進め、民間開発については県知事の許可により運用されてきましたが、平成 20 年 8 月 1 日からは、県からの権限移譲により開発許可の事務を行うことになりました。

このような背景により、開発許可制度を適確に運用する必要があることから、本市における開発許可行政についての基本的な考え方や許可基準、手続き等を整理し、今般「日向市開発許可制度の手引き」として市民の皆様にお示しすることになりました。

最後に、本手引きが開発行為業務に関係される方々の実務書として幅広く活用されることを期待いたしますとともに、本手引きにより関係者の皆様方が開発許可行政を理解していただき良好な都市環境づくりに積極的に参加されるようお願いいたします。

平成 22 年 2 月

日向市建設部建築住宅課

目 次

1 編 都市計画法に基づく開発許可制度の解説

第1章 序論

第1節 開発許可制度の趣旨	・・・ 4
第2節 都市計画の区域・区分	・・・ 10
第3節 開発許可制度の概要	・・・ 15
第4節 日向市における都市計画の概要	・・・ 20

第2章 開発行為

第1節 定義〔法第4条〕	・・・ 23
第2節 開発行為の許可と変更許可〔法第29条、法第35条の2〕	・・・ 34
第3節 許可と許可の条件〔法第35条、法第41条、法第79条〕	・・・ 49
第4節 許可の承継〔法第44条、法第45条〕	・・・ 51
第5節 開発行為の廃止〔法第38条〕	・・・ 53

第3章 開発許可申請

第1節 開発許可申請〔法第30条〕	・・・ 55
第2節 設計者の資格〔法第31条〕	・・・ 60
第3節 開発許可の特例〔法第34条の2〕	・・・ 63

第4章 公共施設の管理者の同意及び土地の帰属

第1節 公共施設の管理者の同意等〔法第32条〕	・・・ 66
第2節 公共施設の管理及び土地の帰属〔法第39条、法第40条〕	・・・ 69

第5章 開発許可基準

第1節 総論	・・・ 73
第2節 技術基準〔法第33条〕	・・・ 75
第3節 市街化調整区域の立地基準〔法第34条〕	・・・ 155

第6章 工事完了検査及び工事完了公告

第1節 工事完了検査及び工事完了公告〔法第36条〕	・・・ 183
第2節 開発行為に関する工事検査要領	・・・ 185
第3節 工事検査の方法	・・・ 186
第4節 工事中の写真の整備要領	・・・ 189

第7章 開発許可を受けた土地の区域における建築制限等

第1節 工事完了前の建築制限等〔法第37条〕	・・・ 196
第2節 建築物の形態制限〔法第41条〕	・・・ 198
第3節 予定建築物以外の建築等の制限〔法第42条〕	・・・ 201

第8章 開発登録簿〔法第46条、法第47条〕

・・・ 205

第9章 市街化調整区域内における建築等の制限

第1節 建築行為、建設行為の許可〔法第43条〕	・・・ 211
第2節 許可の条件〔令第36条〕	・・・ 216
第3節 既存宅地における建築物に係る暫定措置	・・・ 217

第10章 開発審査会〔法第78条〕

・・・ 220

