

第 3 章

開 発 許 可 申 請

第 1 節 開発許可申請〔法第30条〕

第 2 節 設計者の資格〔法第31条〕

第 3 節 開発許可の特例〔法第34条の2〕

第3章 開発許可申請

第1節 開発許可申請

法第30条 規則第15条、第16条、第17条

都市計画法

(許可申請の手続)

第30条 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- (3) 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- (4) 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- (5) その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

都市計画法施行規則

(開発許可の申請書の記載事項)

第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- (2) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として、住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- (3) 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- (4) 資金計画

(開発許可の申請)

第16条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、設計図）により定めなければならない。
- 3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画

(公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。)を記載したものでなければならない。

- 4 前2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明 示 す べ き 事 項	縮 尺	備 考
現 況 図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	1/2, 500以上	1 等高線は、2 mの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1 ha (令第23条の3ただし書の規定に基づき、都道府県知事が別に規模を定めたときは、その規模) 以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画平面図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1/1, 000以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ(地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1/1, 000以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1/1, 000以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/500以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	1/500以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。

がけの断面 図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	1/50以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2 mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1 mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2 mを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。
擁壁の断面 図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法	1/50以上	

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定められたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

第17条 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域位置図
 - (2) 開発区域区域図
 - (3) 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
 - (4) 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
 - (5) 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
 - (6) 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第4項及び第31条第2項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺1/50,000以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。

- 3 第1項第2号に掲げる開発行為区域図は、縮尺1/2,500以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
- 4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺1/1,000以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

1. 開発許可申請書

開発許可を受けようとする者は、法第30条（許可申請の手続）、規則第15条（開発許可申請書の記載事項）、規則第16条（開発許可の申請）、及び規則第17条（開発許可の申請書の添付図書）に規定する書類を整備し、開発行為許可申請書に添付して市長に提出しなければなりません。

(1) 工区の設定等

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。この場合、開発工事の完了は、工区単位で取り扱うこととなり、法第37条の建築制限も工区単位で解除されることとなります。従って、開発行為に係る土地の区域全体の工事が完了する前に建築工事に着手したい場合は、「工区」を設定して申請することが必要となります。

(2) 予定建築物等

本法の開発行為は、建築物等の建築等を目的とする土地の区画形質の変更をいい、許可申請にあたっては必ず予定建築物等の用途並びに敷地の規模配置を確定することとされています。

- ① 予定建築物等の用途は、法第33条第1項第1号から第6号まで及び市街化調整区域内においては、法第34条に規定する許可基準に適合するか否かの判断が基準となります。
- ② 予定建築物等の敷地の規模配置も、法第33条第1項第2号から第6号までの基準の適用の根拠となります。従って、設計は街区のみではなく個々の敷地の形態規模まで確定する必要があります。開発行為完了後、建築確認申請の際の敷地確認の基礎にもなります。
- ③ 予定建築物等の規模は、一般に分譲宅地などの場合、土地造成の段階では未確定であることが多いため、申請の事項とはなっていません。しかし、工場建設等の場合で排水処理等に特段の配慮を要するときは、規模や業務の内容まで記載する必要があります。

(3) 工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等によって、工事中の防災措置あるいは工事の結果などに大きな相異があることに鑑み、審査の対象とされたものです。

なお、申請時点で工事施行者をやむを得ない事情により決定できない場合は、申請後の審査段階での決定が必要となります。

(4) 津波災害特別警戒区域内における特定開発行為

津波防災地域づくりに関する法律の制定に伴い、津波災害特別警戒区域内における特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときに、法第36条第3項後段の規定によりその区域を公告することとなるが、その資料としてその区域の位置を表示した地形図が規定されました。

(5) 令和2年の法改正の趣旨を鑑み、都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内における想定最大規模降雨に基づく浸水想定区域のうち、想定浸水深が3.0m以上の土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可等に際し、法第79条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切な対応を必要とします。

2. 事前協議

事前協議は、本申請の手続きの前に、申請しようとする場所及び現況、土地利用計画の概要が示された最小限の書類で協議し、許可基準や関係法令との整合による許可の見通し、設計の前提条件、本申請に用意すべき書類等を明確にするもので、この協議により、申請の手続きが円滑に進められることとなります。また、法第29条第1項又は第2項に規定する開発行為以外の許可等の申請についても、同様に協議を行います。

第2節 設計者の資格

法第31条
規則第18条、第19条

都市計画法

(設計者の資格)

第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これらに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

都市計画法施行規則

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

(1) 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者

ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法（昭和58年法律第215号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた

者

(2) 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事にあっては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

法第31条、規則第19条第1号、同条第2号で定める設計者の資格は、次の表3-2-1のとおりです。

表3-2-1 開発行為に係る設計者の資格一覧

資格を有する設計 資 格	開発区域の面積が1ha以上20ha 未満の開発行為に関する工事	開発区域の面積が 20ha以上のもの
イ 学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して2年以上の実務経験を有する者	課 程 土木、建築、都市計画又は造園 実 務 宅地開発に関する技術	左記に掲げるいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。
ロ 学校教育法による短期大学において、正規の右の修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業後、右の技術に関して3年以上実務の経験を有する者	同 上	
ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して4年以上の実務経験を有する者	同 上	
ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務経験を有する者	同 上	
ホ 技術士法による第二次試験のうち右の部門に合格した者で右の技術に関して2年以上の実務経験を有する者	課 程 建設、上下水道、衛生工学の部門 実 務 宅地開発に関する技術	
ヘ 建築士法による1級建築士の資格を有する者で右の技術に関して2年以上の実務経験を有する者	宅地開発に関する技術	
資格を有する設計 資格	開発区域の面積が1ha以上20ha 未満の開発行為に関する工事	開発区域の面積が 20ha以上のもの

ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が省令の定めるところにより行う講習を修了した者	土木、建築、都市計画又は造園		左記に掲げるいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。
チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者	課程	土木、建築、都市計画又は造園	
① 学校教育法による大学(短期大学を除く。)の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して、右に掲げる事項を専攻した後、右の技術に関して、1年以上の実務経験を有する者		実務	

- (注) 1. 宅地開発に関する実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施行、工事の監理などの経験をいいます。
2. 国土交通大臣の認定する講習とは、規則第19条の2から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者が、この省令の定めるところにより行う講習をいいます。
また、国土交通大臣が認定する講習には、宅地造成等規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を定める件で、大臣認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含みます。
3. 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、道路、擁壁、排水等といった個々の施設の設計に関する設計図書の作成のみの経験を有する者は該当しません。
4. 第2号の「その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの」については、現在特段の定めはありません。

第3節 開発許可の特例

法第34条の2、第35条の2（再掲）

都市計画法

（開発許可の特例）

第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

（変更の許可等）（再掲）

第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未滿の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

1 開発行為の許可と協議

本条は、国又は都道府県等（指定都市、中核市若しくは特例市若しくは事務処理市町村（日向市では日向市）、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局）が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道

府県知事（政令指定都市、中核市又は特例市を含む。）との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなす規定です。

(1) 国又は都道府県等が行う開発行為のうち、第29条第1項第3号（令第21条）で別途許可不要とされているもの以外については、開発許可権者の許可を受けることが必要です。

しかし、その際、国又は都道府県等と開発許可権者の関係を、もっぱら許可を受ける者と許可を行う者という関係として捉え、開発許可権者が申請に対して一方的に決定を下すというような概念で律するのは適当ではないと考えられます。

このため、双方が協議し、合意された結果に応じて国又は都道府県等が許可を要する行為を行うことができる地位を取得するという特例制度を規定しています。

(2) 第1項に規定する国又は都道府県等が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と市長との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなすこととされていることから、他の開発行為と同様に工事完了検査（第36条）、完了公告があるまでの建築制限（第37条）、開発行為の廃止届（第38条）等の規定が適用されます。

(3) 第1項に規定する国又は都道府県等が行う開発行為については、他の開発行為と同様に、立地の適切性を確保しようとするものであることから、国の機関又は都道府県等と市長との協議においても、原則として、法第33条及び第34条の基準への適合性が求められていくものと考えられます。ただし、個々の開発行為について特殊な行政事情がある場合等は、協議の中でこれらの事情が参酌されることも考えられます。

(4) 第1項に規定する国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

- ア 独立行政法人空港周辺整備機構
- イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ウ 独立行政法人都市再生機構
- エ 地方住宅供給公社
- オ 土地開発公社
- カ 日本下水道事業団

2 変更の協議

市長との協議成立は開発許可と同じ処分行為であることは上記のとおりで、計画が変更されれば当然のごとく法第35条の2第1項の許可を受けなければなりません。国又は都道府県等が行う計画の変更については、法第35条の2第4項の規定により法第34条の2の規定が準用されるため、市長との協議で足りません。

3 その他

本市におきましては、法第34条の第1項の規定に基づく開発行為の許可に係る協議及び法第35条の2第4項の規定に基づく変更に係る協議は、法第29条及び法第35条の2第1項の規定による申請と同様の書類を添付して行うものとしています。ただし、協議申請者は行政機関であることから、申請者の資力信用申告書及び工事施行者の工事能力申告書の添付を不要としています。

なお、これらの協議が成立した場合、市長は法第46条並びに法第47条に基づき開発登録簿を調整し、公衆の閲覧に供するよう保管し、請求があったときはその写しを交付しなければなりません。

（第8章参照）