

都市計画法に基づく 開発許可申請等の手引

令和 7 年 11 月

京都府建設交通部建築指導課

※令和 7 年 11 月 18 日以降は本手引に基づき申請等を行ってください。

はじめに

昭和 30 年代に始まる高度経済成長と産業構造の変化は、大都市圏を中心に人口・産業の都市集中の激化をもたらし、市街地は都市部から外へ外へと拡大し、ことに大都市地域では、農地や山林が蚕食的に宅地化され、無秩序な市街地が拡散するとともに、必要最低限の公共施設さえ整わない不良市街地が形成され、都市機能の低下や都市環境の悪化等の弊害をもたらすこととなりました。

そこで、都市地域における土地利用の混乱を除去し、都市住民に健康で文化的な生活を保障するため、都市計画において既に市街地を形成している区域とおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域として、また、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域として定められています。

そして、この都市計画の区域区分に従い、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、開発許可制度が設けられており、市街化区域においては一定の技術的基準を満たし、かつ、公共施設の整備を伴った良好な宅地の供給及び計画的な市街化を誘導することにより、また、市街化調整区域においては市街化の抑制をすることにより、今日まで開発許可制度のもと良好なまちづくりを推進してきているところです。

この『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』は、都市計画法に基づく許可申請等をされる方々に、申請等に当たって法令等に基づき厳守していただく事項についてお示しするとともに、行政指導について共通の内容となる事項を定めて公表することを目的としており、この手引を広く活用いただき、申請等が適正かつ円滑に審査され、許可等がなされることを図るものであります。

なお、この手引は、京都府域のうち、京都市及び亀岡市を除く地域における開発行為等に必要となる都市計画法に基づく許可申請等を対象としています。

また、京都府では、都市計画法に基づく開発許可等に関して、行政手続法に基づく審査基準を定めた『都市計画法開発許可申請の実務』を京都府建設交通部建築指導課のホームページで公表していますので御確認ください。『都市計画法開発許可申請の実務』には、行政手続法に基づく標準処理期間についても記載しています。

※ この手引における法令等の略称は次のとおりです。

「法」とは、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）をいいます。

「政令」とは、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）をいいます。

「規則」とは、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）をいいます。

「細則」とは、都市計画法施行細則（昭和 46 年京都府規則第 45 号）をいいます。

『実務』とは、『都市計画法開発許可申請の実務』（京都府における開発許可等の審査基準を定めたもの）をいいます。

「盛土規制法」とは、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）をいいます。

目 次

【開発行為の許可等に係る手続の流れ】

1	開発行為の許可等の手続について	2
	参考 手続判定フロー	3
(1)	市街化区域内における開発行為の場合	4
(2)	市街化調整区域内における開発行為の場合	5
(3)	市街化調整区域内における建築等の場合	6
(4)	市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない 都市計画区域（非線引き区域）内における開発行為の場合	7
(5)	都市計画区域外における開発行為の場合	8

【開発計画事前協議会等関係】

2	開発（建築等）計画事前協議会について	10
3	開発行為連絡会議について	13
4	開発（建築等）計画説明書について	16

【開発行為許可申請】

5	開発行為許可申請及び開発行為の協議について （法第 29 条第 1 項、第 2 項、第 34 条の 2 第 1 項）	20
---	---	----

【開発行為変更許可申請関係】

6	開発行為変更許可申請及び開発行為変更協議について （法第 35 条の 2 第 1 項、第 4 項）	32
7	軽微な変更の届出について （法第 35 条の 2 第 1 項ただし書）	33

【開発行為に関する工事関係】

8	開発行為に関する工事着手届出について （細則第 11 条第 1 項）	36
9	現場監理者変更届出について （細則第 11 条第 2 項）	37
10	開発行為に関する工事標識の掲示について （細則第 12 条）	38
11	工事写真について	39
12	開発行為に関する工事の完了の届出について （法第 36 条第 1 項）	40
13	公共施設に関する工事の完了の届出について （法第 36 条第 1 項）	41
14	開発行為に関する工事の廃止の届出について （法第 38 条）	42

【建築等許可関係】

15	建築制限等解除承認申請について	44
	(法第 37 条)	
16	建築面積の割合等の特例許可申請について	45
	(法第 41 条第 2 項ただし書)	
17	予定建築物等以外の建築等許可申請及び協議について	46
	(法第 42 条第 1 項ただし書、第 2 項)	
18	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の 新設許可申請及び協議について	50
	(法第 43 条第 1 項、第 3 項)	

【開発行為に関する地位の承継関係】

19	開発許可又は建築等許可(法第 43 条第 1 項)に基づく地位の承継（一般承継）の 届出について	56
	(法第 44 条)	
20	開発許可に基づく地位の承継（特定承継）の承認申請について	57
	(法第 45 条)	

【規則第 60 条の適合証明】

21	規則第 60 条の適合証明（区画証明、許可不要証明等）の 申請について	60
----	--	----

【市街化調整区域内の既存の権利者の届出】

22	市街化調整区域内の既存の権利者の届出について	65
	(法第 34 条第十三号)	

【その他】

23	申請図書の凡例一覧表	67
24	都市計画法開発許可申請等手数料	68
25	開発許可申請等受付窓口一覧	69