

## 目 次

## 第1章 序 論

第1節	『都市計画法開発許可申請の実務』について	1章-1
1	審査基準	1章-1
2	標準処理期間	1章-1
第2節	都市計画法制定とその背景	1章-2
1	都市計画の意義	1章-2
2	都市計画法の目的	1章-2
第3節	市街化区域と市街化調整区域との区分	1章-3
1	都市計画区域	1章-3
2	市街化区域と市街化調整区域との区分の意義	1章-3
3	市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画と開発許可の関係	1章-3
第4節	開発許可制度の概要	1章-4
1	開発許可制度の趣旨	1章-4
2	開発許可制度の構成	1章-5
3	開発許可制度における許可が必要な主な条項及び許可基準	1章-6
4	開発許可制度の改正経過	1章-7
第5節	京都府の都市計画区域と開発許可	1章-10
1	都市計画区域と開発許可の関係	1章-10
2	都市計画区域の指定状況一覧	1章-10
3	都市計画区域の指定状況図	1章-11
4	区域別・開発許可制度の適用時期	1章-12

## 第2章 開発行為（法第4条・29条・34条の2・35条・79条）

第1節	定義（法第4条）	2章-1
1	建築物・建築	2章-2
2	特定工作物	2章-4
3	開発行為	2章-6
4	開発区域・関連区域	2章-10
5	公共施設	2章-11
6	一体的な開発行為	2章-12
第2節	開発行為の許可（法第29条）	2章-14
1	開発行為の許可について	2章-14
2	その他の法律による許可、認可等の処分との調整	2章-14
第3節	開発許可が不要な開発行為	2章-15
1	開発行為の規模（法第29条第1項第一号、法第29条第2項、令第19条、令第22条の2）	2章-16
2	市街化調整区域内、非線引き都市計画区域内又は都市計画区域外で農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する開発行為（法第29条第1項第二号、法第29条第2項第一号、令第20条）	2章-18
3	公益上必要な建築物（法第29条第1項第三号、法第29条第2項第二号、令第21条）	2章-21
4	都市計画事業（法第29条第1項第四号、法第29条第2項第二号）	2章-30
5	土地区画整理事業（法第29条第1項第五号）	2章-30
6	市街地再開発事業（法第29条第1項第六号）	2章-30
7	住宅街区整備事業（法第29条第1項第七号）	2章-31
8	防災街区整備事業（法第29条第1項第八号）	2章-31

9	公有水面埋立事業 (法第 29 条第 1 項第九号、法第 29 条第 2 項第二号) ——	2 章-31
10	非常災害時応急措置 (法第 29 条第 1 項第十号、法第 29 条第 2 項第二号) ——	2 章-32
11	軽易な行為 (法第 29 条第 1 項第十一号、法第 29 条第 2 項第二号、令第 22 条) ——	2 章-33
<b>第 4 節</b>	<b>開発許可の特例 (法第 34 条の 2) ——</b>	<b>2 章-35</b>
1	特例の範囲 ——	2 章-35
2	協議の成立に係る準用 (法第 34 条の 2 第 2 項) ——	2 章-35
3	協議が成立した開発行為 ——	2 章-35
<b>第 5 節</b>	<b>許可又は不許可の通知 (法第 35 条) ——</b>	<b>2 章-36</b>
1	開発許可の申請に対する処分 ——	2 章-36
2	標準処理期間について ——	2 章-36
<b>第 6 節</b>	<b>許可等の条件 (法第 79 条) ——</b>	<b>2 章-38</b>
<b>第 7 節</b>	<b>宅地造成及び特定盛土等規制法の適用 ——</b>	<b>2 章-39</b>
1	都市計画法の手続きが盛土規制法の手続きとみなされるもの ——	2 章-42
2	開発許可後に別途必要となる盛土規制法の手続き ——	2 章-43
3	盛土規制法の適用を受ける開発許可の注意事項 ——	2 章-44
<b>第 3 章</b>	<b>開発許可申請 (法第 30 条・31 条・35 条の 2・78 条・86 条)</b>	
<b>第 1 節</b>	<b>京都府における開発許可の手続 ——</b>	<b>3 章- 1</b>
1	組織及び役割 ——	3 章- 1
2	開発審査会 (法第 78 条) ——	3 章- 3
3	土木事務所長への知事権限の委任 ——	3 章- 4
4	港務局の長に対する権限の委任 (法第 86 条) ——	3 章- 5
<b>第 2 節</b>	<b>開発許可等における事前協議手続 ——</b>	<b>3 章- 6</b>
1	事前協議手続 ——	3 章- 6
2	事前協議会 ——	3 章- 6
3	連絡会議 ——	3 章- 7
4	事前協議手続の終了 ——	3 章- 7
5	事前協議手続フロー ——	3 章- 8
<b>第 3 節</b>	<b>開発許可申請 (法第 30 条) ——</b>	<b>3 章-10</b>
1	開発行為許可申請書 ——	3 章-13
2	申請に当たっての注意事項 ——	3 章-13
<b>第 4 節</b>	<b>開発行為の変更許可申請 (法第 35 条の 2) ——</b>	<b>3 章-15</b>
1	開発行為の変更許可について ——	3 章-16
2	変更許可の注意事項 ——	3 章-16
3	軽微な変更について ——	3 章-17
<b>第 5 節</b>	<b>設計者の資格 (法第 31 条) ——</b>	<b>3 章-18</b>
1	1 ha 以上 20ha 未満の開発行為 ——	3 章-20
2	20ha 以上の開発行為 ——	3 章-20
3	宅地造成及び特定盛土等規制法の適用を受ける開発行為 ——	3 章-21
<b>第 4 章</b>	<b>公共施設の管理者の同意及び土地の帰属 (法第 32 条・39 条・40 条)</b>	
<b>第 1 節</b>	<b>公共施設の管理者の同意等 ——</b>	<b>4 章- 1</b>
1	公共施設の管理者の同意 (法第 32 条第 1 項) ——	4 章- 1
2	公共施設の管理者との協議 (法第 32 条第 2 項) ——	4 章- 3
3	その他の注意事項 ——	4 章- 4
<b>第 2 節</b>	<b>開発行為等により設置された公共施設の管理及び土地の帰属 ——</b>	<b>4 章- 5</b>
1	開発行為等により設置された公共施設の管理 (法第 39 条) ——	4 章- 5

2 開発行為等により設置された公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条）	4 章-6
---	-------

## 第 5 章 技術基準（開発許可の基準その 1）（法第 33 条）

第 1 節 開発許可の基準	5 章-1
1 市街化区域、非線引き都市計画区域又は都市計画区域外の区域内における開発行為	5 章-1
2 市街化調整区域内における開発行為	5 章-1
第 2 節 技術基準（法第 33 条第 1 項・2 項）	5 章-2
○ 技術基準に係る府の取扱い	5 章-4
○ 開発目的別法第 33 条第 1 項適用号一覧表	5 章-5
○ 自己の居住用と自己の業務用の区分	5 章-6
○ 工区分割に係る技術基準の適用	5 章-6
1 第一号：用途制限への適合	5 章-7
2 第二号：道路、公園等の公共空地の確保等	5 章-8
2-1 道路	5 章-9
(1) 道路の配置（令第 25 条第一号）	5 章-9
(2) 敷地が接する道路（令第 25 条第二号・規則第 20 条・20 条の 2）	5 章-11
(3) 市街化調整区域での道路計画（令第 25 条第三号）	5 章-15
(4) 開発区域外の道路との接続（令第 25 条第四号）	5 章-16
(5) 歩車道分離（令第 25 条第五号・規則第 24 条第七号）	5 章-18
(6) 道路の構造等（規則第 24 条第一号・三号）	5 章-19
(7) 道路の排水施設（規則第 24 条第二号）	5 章-20
(8) 階段状道路の禁止（規則第 24 条第四号）	5 章-21
(9) 袋路状道路の禁止（規則第 24 条第五号）	5 章-22
(10) すみ切り（規則第 24 条第六号）	5 章-26
2-2 公園、緑地又は広場	5 章-28
2-3 消防水利	5 章-30
3 第三号：排水施設	5 章-31
(1) 目的	5 章-31
(2) 適用	5 章-31
(3) 計画流出量及び計画流下量の算定	5 章-32
(4) 放流先の河川等	5 章-34
(5) 排水施設に関する技術的細目	5 章-34
4 第四号：給水施設	5 章-35
5 第五号：地区計画等との整合	5 章-36
6 第六号：公共施設、公益的施設等の配分	5 章-37
7 第七号：災害防止措置	5 章-38
(1) 目的	5 章-38
(2) 適用	5 章-38
(3) 宅地造成工事等規制区域、特定盛土等規制区域及び津波災害特別警戒区域	5 章-39
(4) 地盤の沈下等による災害の防止（軟弱な地盤）	5 章-39
(5) 地表水が崖面を浸食、浸透することによる災害の防止	5 章-39
(6) 地盤が滑ることによる災害の防止（切土の場合）	5 章-39
(7) 地盤の沈下、滑動等による災害の防止（盛土の場合）	5 章-39
(8) 土羽法面の構造（崖崩れによる災害の防止）	5 章-40
(9) 擁壁の構造（崖崩れによる災害の防止）	5 章-43
(10) 地下水による災害の防止	5 章-61

8	第 八 号:災害危険区域等の除外	5 章-62
9	第 九 号:樹木の保存、表土の保全等の措置	5 章-63
10	第 十 号:緩衝帯の配置	5 章-64
11	第十一号:輸送の便等	5 章-65
12	第十二号:申請者の資力、信用	5 章-66
13	第十三号:工事施行者の能力	5 章-67
14	第十四号:妨げとなる権利者の同意	5 章-68
<b>第 3 節</b>	<b>条例による制限等</b>	<b>5 章-70</b>
1	技術的細目に定められた制限の強化又は緩和	5 章-71
2	敷地面積の最低限度に関する制限	5 章-71
3	景観計画区域内における開発許可の基準	5 章-72
4	その他の法律による開発許可の基準	5 章-72
<b>第 6 章</b>	<b>市街化調整区域の立地基準（開発許可の基準その 2）（法第 34 条）</b>	
<b>第 1 節</b>	<b>立地基準の構成</b>	<b>6 章-1</b>
1	立地基準について	6 章-2
2	立地基準に係る府の取扱い	6 章-2
<b>第 2 節</b>	<b>立地基準</b>	<b>6 章-3</b>
○	法第 34 条各号立地基準一覧表	6 章-3
1	第 一 号:生活関連施設	6 章-4
2	第 二 号:鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な施設	6 章-7
3	第 三 号:特別の気象条件を必要とする事業用施設	6 章-9
4	第 四 号:農林水産物の処理等に必要施設	6 章-10
5	第 五 号:特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設	6 章-12
6	第 六 号:中小企業振興のための施設	6 章-13
7	第 七 号:既存工場と密接に関連する工場	6 章-14
8	第 八 号:危険物の貯蔵又は処理施設	6 章-16
8-2	第八号の二:災害危険区域等からの移転	6 章-17
9	第 九 号:沿道サービス施設、火薬類製造施設	6 章-19
10	第 十 号:地区計画、集落地区計画に適合する建築物	6 章-22
11	第十一号:市街化区域に隣接した地域において条例で区域及び用途を指定したもの	6 章-23
12	第十二号:条例で区域、目的、用途を限定したもの	6 章-28
13	第十三号:線引き時の既存の権利者による自己の居住又は業務の用に供するもの	6 章-29
14	第十四号:開発審査会の議を経たもの	6 章-31
<b>第 7 章</b>	<b>京都府開発審査会への付議基準（開発許可の基準その 3）（法第 34 条第十四号）</b>	
<b>第 1 節</b>	<b>開発審査会への付議</b>	<b>7 章-1</b>
1	目的	7 章-1
2	法第 34 条第十四号への該当性	7 章-1
3	京都府開発審査会付議基準	7 章-1
4	事前協議手続	7 章-2
<b>第 2 節</b>	<b>京都府開発審査会付議基準</b>	<b>7 章-3</b>
○	京都府開発審査会付議基準一覧表	7 章-3
1	付議基準第 1 項:農家の世帯分離のための住宅	7 章-4
2	付議基準第 2 項:非農家の世帯分離のための住宅	7 章-7
3	付議基準第 3 項:収用対象事業の施行による移転又は除却	7 章-8
4	付議基準第 4 項:神社仏閣、宗教施設	7 章-10

5	付議基準第5項：研究対象が市街化調整区域内に存する場合等の 研究施設	7章-11
6	付議基準第6項：市街化調整区域内の事業所に従事する者の住宅、 寄宿舍等	7章-12
7	付議基準第7項：既存集落内における自己用住宅	7章-13
8	付議基準第8項：地区集会所等の法第29条第1項第三号の施設に 準じる施設	7章-15
9	付議基準第9項：災害危険区域等からの建築物等の移転	7章-16
10	付議基準第10項：削除	7章-18
11	付議基準第11項：運動、レジャー施設等の附属建築物	7章-19
12	付議基準第12項：第二種特定工作物に併設する宿泊施設	7章-21
13	付議基準第13項：土地区画整理事業が施行された土地の区域内 の建築物	7章-22
14	付議基準第14項：やむを得ない事情による建築、用途の変更等	7章-23
(1)	付議基準第14項第1号：既存の土地利用を適正に行うために必要な 最低限の管理施設の建築	7章-24
(2)	付議基準第14項第2号：建蔽率、容積率に余裕がない敷地において 増築を行うための敷地の拡大	7章-25
(3)	付議基準第14項第3号：相当期間適正に利用された建築物のやむを 得ない事情による適格性の解除	7章-26
(4)	付議基準第14項第4号：相当期間適正に利用された建築物のやむを 得ない事情による用途変更	7章-29
(5)	付議基準第14項第5号：収用対象事業等により開発許可を受けた 住宅団地内の未利用区画での住宅の建築	7章-30
15	付議基準第15項：知事指定の区域（既存集落）における自己用住宅	7章-31
16	付議基準第16項：南丹・福知山・舞鶴都市計画区域内の線引き以前 からの宅地における自己用住宅	7章-34
17	付議基準第17項：知事指定の区域（線引き以前に概成した住宅団地） における自己用住宅	7章-37
18	付議基準第18項：特定流通業務施設	7章-38
19	付議基準第19項：農産物直売所	7章-42
20	付議基準第20項：南丹・福知山・舞鶴都市計画区域における地元 農産物等を原材料とする製造施設	7章-44
21	付議基準第21項：社会福祉施設	7章-47
22	付議基準第22項：その他やむを得ないもの	7章-49

## 第8章 開発行為の工事完了等（法第36条・38条・規則第60条）

第1節	工事完了の検査（法第36条）	8章-1
1	工事の完了	8章-2
2	完了検査の実施	8章-2
3	完了検査の注意事項	8章-2
4	検査済証の交付	8章-2
第2節	開発行為の廃止（法第38条）	8章-3
第3節	規則第60条適合証明	8章-4
1	規則第60条の適合証明について	8章-4
2	区画証明について	8章-4
3	申請手続き等	8章-4

## 第9章 開発許可における建築制限等（法第37条・41条・42条）

第1節	完了公告までの建築制限等（法第37条）	9章-1
1	目的	9章-1
2	適用対象	9章-1
3	建築制限等の除外（法第37条第一号・二号）	9章-1
4	建築制限等の解除の承認（法第37条第一号）	9章-2
第2節	建築物の建蔽率等の指定（法第41条）	9章-3
1	開発許可における建築物に関する制限の指定（法第41条第1項）	9章-3
2	開発許可において建築物に関する制限が指定された土地における制限（法第41条第2項）	9章-3
3	建築面積の割合等の特例許可申請（法第41条第2項ただし書）	9章-3
4	開発登録簿への記載	9章-3
5	建築基準法に基づく建蔽率及び容積率の指定	9章-4
第3節	開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）	9章-5
1	予定建築物等以外の建築等の制限	9章-5
2	予定建築物等以外の建築等に該当しないもの（法第42条第1項本文）	9章-6
3	予定建築物等以外の建築等の許可（法第42条第1項ただし書）	9章-11
4	国又は都道府県等が行う建築等の特例（法第42条第2項）	9章-13

## 第10章 市街化調整区域内の建築等の制限（法第43条）

第1節	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（法第43条）	10章-1
1	市街化調整区域での建築等の制限	10章-1
2	許可が必要な建築等に該当しないもの（法第43条第1項本文）	10章-2
3	建築等許可が不要となる建築等（法第43条第1項ただし書）	10章-7
第2節	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可（法第43条）	10章-9
1	市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地における建築等許可の申請（法第43条第1項、規則第34条）	10章-9
2	建築等許可の基準（法第43条第2項、令第36条）	10章-10
3	国又は都道府県等が行う建築等の特例（法第43条第3項）	10章-13

## 第11章 地位の承継と開発登録簿（法第44条・45条・46条・47条）

第1節	地位の承継	11章-1
1	一般承継（法第44条）	11章-1
2	特定承継（法第45条）	11章-2
第2節	開発登録簿（法第46条・47条）	11章-3

## 第12章 違反行為に対する監督処分と罰則（法第81条・91条～96条）

第1節	監督処分（法第81条）	12章-1
1	監督処分の規定の趣旨	12章-1
2	命令の公示	12章-2
3	監督処分の対象	12章-2
4	監督処分の内容	12章-2
第2節	罰則（法第91条～96条）	12章-3

## 第13章 許可申請等手数料

1	許可申請等手数料	13章-1
2	手数料の免除	13章-4

## 第 14 章 行政不服申立て（法第 50 条・51 条）

1	不服申立て	14 章-1
2	不服申立ての方法	14 章-2
3	不服申立ての方式	14 章-2
4	審査請求書の提出先	14 章-2
5	開発審査会への審査請求期間	14 章-2
6	審査請求書の記載事項	14 章-3
7	弁明及び反論	14 章-4
8	審理の方式	14 章-4
9	審査請求の取下げ	14 章-5
10	裁決（行政不服審査法第 44 条～第 49 条）	14 章-5
11	不服申立ての特例	14 章-5

### （参考）

法：都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

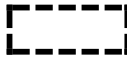
令：都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）

規則：都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）

細則：都市計画法施行細則（昭和 46 年京都府規則第 45 号）



（実線囲み内の記載）：法、令、規則



（点線囲み内の記載）：細則、府が定めた基準

上 記 囲 み 以 外 の 記 載：囲み内の記載に係る取扱い