



+ '1 プラスワン建築設計事務所

## Plus ONE Architect & Design

### 「建築工事の着工・完成までの申請手続き」シリーズ

- 1 . 建築関連申請の基本的なフロー編
- 2 . 開発許可申請 1 「開発行為とは」編
- 3 . **開発許可申請 2 「都市計画法 32 条・29 条、開発指導要綱」編**
- 4 . 建築確認申請 1 「建築確認申請が必要な建物・最低必要な条件」編
- 5 . 建築確認申請 2 「規模と構造による申請の違い・その他の付随申請」編
- 6 . 中間・完了検査 編



## 開発許可申請 2 「都市計画法 32 条・29 条、開発指導要綱」

一定規模以上（大阪府内は、開発面積が 500 平方メートル以上）の土地で開発行為を行う場合は許可が必要です（一部、許可が不要な場合があります）

- 許可が不要な開発行為（法第 29 条第 1 項）

- 市街化区域内において行う小規模な開発行為（府内は、500 平方メートル未満）

- 市街化調整区域内において行う農林漁業のための建築物及びその業務に従事する者の住宅に係る開発行為

- 公益上必要な建築物に係る開発行為

- その他

今まで許可不要であった社会福祉施設、病院、学校などは法改正に伴い平成 19 年 11 月 30 日から許可が必要となっています

## 技術基準（法第 33 条）

良好な市街地の形成を図ることや、宅地に一定の水準を確保させるため、次の基準が定められています。

予定建築物等の用途が用途地域等の制限に適合していること。

道路、公園等の公共空地が適切に設計されていること。

排水施設、給水施設が適切に設計されていること。

地区計画が定められているときは、当該地区計画に適合していること。

公共施設及び予定建築物の用途の配分が適切に定められていること。

開発区域内の土地について必要な安全措置が図られていること。

原則として災害危険区域などの災害防止上支障のある土地を含まないこと。

1ha 以上の開発行為については、必要に応じて樹木の保存、表土の保全等の措置や騒音、振動等による環境防止上必要な緩衝帯が設けられていること。

40ha 以上の大規模開発については、鉄道等輸送の面から支障がないこと。

申請者に開発行為を行うための必要な資力・信用があること。

工事施工者に工事を完成させるために必要な能力があること。

開発区域内の関係権利者の相当数の同意を得ていること。

## 立地基準（法第 34 条）

市街化調整区域では、技術基準を満足するほか、次の立地基準のいずれかに該当する場合でなければ許可することができません。

ただし、第二種特定工作物については、立地基準は適用されません。

周辺の居住者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等のための開発行為（第 1 号）

市街化調整区域内の鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物等のための開発行為（第 2 号）

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等のための開発行為（第 3 号）

農林漁業の用に供する建築物又は、市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等のための開発行為（第 4 号）

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業に必要な建築物等のための開発行為（第 6 号）

市街化調整区域内の既存工場の事業と密接な関連がある事業に必要な建築物等のための開発行為（第 7 号）

市街化区域内に建築することが不適当な危険物の貯蔵又は処理に必要な建築物等のための開発行為（第 8 号）

道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所、給油所等のための開発行為（第 9 号）

地区計画等の区域内において、当該地区計画等に適合する建築物等のための開発行為（第 10 号）

市街化区域に近隣接する一定の地域のうち、都道府県、政令市、中核市、特例市等（以下「都道府県等」という。）の条例で指定する区域内において、当該条例に適合する建築物等のための開発行為（第 11 号）

周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、都道府県等の条例で定められたもの（第 12 号）

市街化調整区域が定められた際、自己の居住用又は業務用のための建築物等を建築する目的で所有権等を有していた者が、当該日から 6 ヶ月以内に届け出て、5 年以内に行う開発行為（第 13 号）

開発審査会の議を経て、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの（第 14 号）（審査基準の「提案基準」を参照）

## 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

事業者は、開発許可申請前に開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し同意を得なければなりません  
又、各行政庁には開発指導要綱がありますのでその基準を満足し同時に申請します  
都計法第32条による協議は、各市町村のみならず他の関係機関（消防など）との協議が必要としますので事業者は、各行政庁の協議と並行して関係機関との協議を整えておく必要があります

標準的な協議先は以下のようなところです

開発指導課（都市計画課）（各地市町村の開発指導要綱に関連した協議が必要で32条協議の窓口になります  
（32条協議が成立した時は同意書（協定書）を発行します

下水道局（雨污水の配管・人口の仕様や雨水貯留施設などの協議）

水道局（引き込み管のサイズや散水栓の仕様）

道路課（新設道路のある場合や接続道路の整備）

公園課（一定規模の敷地の場合は提供公園を計画する必要があります）

駐車場、駐輪関連課

農業委員会（農地転用をする場合）

消防（消火栓や防火水槽のが関連します）

その他（文化財課、学校関係、公害対策、福祉、地元自治会、地元水利組合・・・）

\* 許可が不要な開発行為でも指導要綱のみ該当する場合がありますので注意が必要です

\* 高層の建築の場合は中高層指導要綱がある場合があります

\* 共同住宅やワンルームマンションの規制などもある場合があります

\* 地域が宅地造成規制地域内又は砂防地域内の場合は合わせて許可申請等が必要です

## 開発工事

29条の許可が終了すると開発工事を行います

工事が完了すると完了届を提出し完了検査を受けます（都市計画法第36条）

検査済証が交付されるとようやく建築確認申請が提出できます

ここからメインの法律が「都市計画法」から「建築基準法」へバトンタッチします

\* 建築の構造と開発の工事が一体化されどうしても開発の工事だけ先行できないときは都市計画法37条の申請を行い開発の工事を建築工事と同時期にする場合もあります

但しこれは許可がもらえることはまれなので事前に十分な協議が必要です