

第1章 序 論	1 - 1
第1節 『都市計画法開発許可申請の実務』について	1 - 1
1 審査基準	1 - 1
2 標準処理期間	
第2節 都市計画法制定とその背景	1 - 2
1 都市計画の意義	1 - 2
2 都市計画法の目的	
第3節 市街化区域と市街化調整区域の区分	1 - 4
1 都市計画区域	1 - 4
2 市街化区域と市街化調整区域との区分の意義	
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	
第4節 開発許可制度の概要	1 - 5
1 開発許可制度の趣旨	1 - 5
2 開発許可制度の概要	1 - 6
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 - 7
4 開発許可制度の改正経過	1 - 8
第5節 亀岡市の都市計画区域と開発許可	1 - 11
1 都市計画区域と開発許可の関係	1 - 11
2 都市計画法(昭和43年法律第100号)による都市計画区域の指定状況等	
第2章 開発行為(法第4条・29条・34条の2・35条・79条)	2 - 1
第1節 定義(法第4条)	2 - 1
1 開発行為とは	2 - 2
2 建築物の建築又は特定工作物の建設	
3 公共施設等	2 - 8
4 土地の区画形質の変更	2 - 9
5 開発区域と関連区域	2 - 13
6 隣接地で行われる開発行為(一体的な土地利用)	2 - 14
第2節 開発行為の許可(法第29条)	2 - 16
1 開発行為の許可について	2 - 16
2 その他の法律による許可、認可等の処分との調整	
第3節 開発許可が不要な開発行為	2 - 17
1 許可を要しない開発行為	2 - 21
第4節 開発許可の特例(法第34条の2)	2 - 33
1 特例の範囲	2 - 33
2 協議の成立に係る準用	
3 協議が成立した開発行為	2 - 34

第5節	許可又は不許可の通知（法第35条）	2-35
1	開発許可の申請に対する処分	2-35
2	標準処理期間について	
第6節	許可等の条件（法第79条）	2-37
第3章	開発許可申請（法第30条・31条・35条の2・78条）	3-1
第1節	亀岡市における開発許可の手続	3-1
1	組織及び役割	3-1
2	京都府開発審査会	3-2
第2節	開発許可等における事前協議手続	3-3
1	事前協議手続の目的	3-3
2	事前協議会	
3	事前協議手続の終了	3-4
第3節	開発許可申請（法第30条）	3-5
1	宅地開発条例に基づく協議	3-7
2	開発許可申請書	3-8
3	開発許可申請に当たっての留意事項	
第4節	変更許可申請（法第35条の2）	3-10
1	変更許可について	3-11
2	変更許可の注意事項	
3	軽微な変更について	3-12
第5節	設計者の資格（法第31条）	3-13
1	1ha以上20ha未満の開発行為	3-15
2	20ha以上の開発行為	3-16
第4章	公共施設の管理者の同意等及び土地の帰属（法第32条・39条・40条）	4-1
第1節	公共施設の管理者の同意等	4-1
1	公共施設の管理者の同意	4-1
2	公共施設の管理者との協議	4-3
3	市との協議について	
4	その他の注意事項	
第2節	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	4-4
1	開発行為等により設置された公共施設の管理	4-5
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	
第5章	技術基準（開発許可の基準その1）（法第33条）	5-1
第1節	開発許可の基準	5-1
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	5-1

2	市街化調整区域内における開発行為	
第2節	技術基準	5-2
1	自己の居住用と自己の業務用の区分	5-5
2	第一号：用途制限への適合	5-6
3	第二号：道路、公園等の公共空地の確保等	5-7
3-1	道路	5-8
(1)	道路の幅員	5-8
(2)	歩車道分離	
(3)	道路の構造等	5-9
(4)	道路の排水施設	5-10
(5)	道路の配置	5-11
(6)	市街化調整区域での道路計画	5-12
(7)	開発区域外の道路との接続	5-13
(8)	敷地が接する道路	5-15
(9)	階段状道路の禁止	5-20
(10)	袋路状道路の禁止	5-21
(11)	すみ切り	5-26
3-2	公園、緑地又は広場	5-28
(1)	公園、緑地又は広場について	5-29
(2)	公園に関する技術的細目	5-30
3-3	消防水利	5-31
4	第三号：排水施設	5-32
5	第四号：給水施設	5-36
6	第五号：地区計画等との整合	5-37
7	第六号：公共施設、公益的施設等の配分	5-38
8	第七号：災害防止措置	5-40
(1)	目的	5-40
(2)	適用	
(3)	地盤の沈下等による災害の防止（軟弱な地盤）	
(4)	地表水が崖面を浸食、浸透することによる災害の防止	5-41
(5)	地盤が滑ることによる災害の防止（切土の場合）	
(6)	地盤の沈下、滑動等による災害の防止（盛土の場合）	
(7)	土羽法面の構造（崖崩れによる災害の防止）	5-42
(8)	擁壁の構造（崖崩れによる災害の防止）	5-45
(9)	地下水による災害の防止	5-59
9	第八号：災害危険区域等の除外	5-60
10	第九号：樹木の保存、表土の保全等の措置	5-61
11	第十号：緩衝帯の配置	5-62
12	第十一号：輸送の便等	5-63

13	第十二号：申請者の資力及び信用	5-64
14	第十三号：工事施行者の能力	5-65
15	第十四号：妨げとなる権利者の同意	5-66
16	第4項：建築物の敷地面積の最低限度	5-68
第6章	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）	6-1
第1節	立地基準の構成	6-1
1	立地基準について	6-2
2	立地基準に係る市の取扱い	
3	居住調整地域における特例	6-3
第2節	立地基準	6-4
1	第一号：生活関連施設	6-5
2	第二号：鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	6-8
3	第三号：特別の気象条件を必要とする事業用施設	6-11
4	第四号：農林水産物の処理等に必要な施設	6-12
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	6-14
6	第六号：中小企業振興のための施設	6-15
7	第七号：既存工場との関連工場等	6-16
8	第八号：危険物の貯蔵又は処理施設	6-18
8-2	第八号の二：災害危険区域等からの移転	6-19
9	第九号：沿道サービス施設、火薬類製造施設	6-21
10	第十号：地区計画、集落地区計画に適合する建築物	6-25
11	第十一号：市街化区域に近隣接した区域において条例で市長が区域及び用途を指定したもの	6-26
12	第十二号：条例で区域、目的、用途を限定したもの	6-29
(1)	分家（世帯分離）住宅	6-31
(2)	収用対象事業	6-34
(3)	指定既存集落区域における建築等	6-37
(4)	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	6-43
(5)	線引き以前からの宅地における自己用住宅	6-47
(6)	市長指定の区域（線引き以前から概成した住宅団地）における自己用住宅	6-51
(7)	災害危険区域等からの建築物等の移転	6-54
(8)	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	6-57
13	第十三号：既存の権利者	6-58
14	第十四号：開発審査会の議を経たもの	6-60

第7章 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）	7-1
第1節 京都府開発審査会への付議	7-1
1 目的	7-1
2 法第34条第十四号への該当性	
3 京都府開発審査会付議基準	
4 事前協議手続き	7-2
第2節 京都府開発審査会付議基準（亀岡市）	7-3
1 付議基準1：神社仏閣、宗教施設	7-4
2 付議基準2：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	7-6
3 付議基準3：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	7-7
4 付議基準4：既存集落内における自己用住宅	7-9
5 付議基準5：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	7-11
6 付議基準6：削除	7-13
7 付議基準7：運動、レジャー施設等の附属建築物	7-14
8 付議基準8：第二種特定工作物に併設する宿泊施設	7-16
9 付議基準9：土地区画整理事業が施行された土地の区域内の建築物	7-17
10 付議基準10：やむを得ない事情による建築、用途の変更等	7-18
11 付議基準11：特定流通業務施設	7-21
12 付議基準12：農産物直売所	7-24
13 付議基準13：地元農産物等を原材料とする製造施設	7-26
14 付議基準14：社会福祉施設	7-29
15 付議基準15：古民家を活用した観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設への用途変更	7-32
16 付議基準16：その他やむを得ないもの	7-35
第8章 開発行為の工事完了等（法第36条・38条・規則第60条）	8-1
第1節 完了検査（法第36条）	8-1
1 工事の完了	8-1
2 完了検査の実施	8-2
3 完了検査の注意事項	
4 検査済証の交付	
第2節 開発行為の廃止（法第38条）	8-3
第3節 規則第60条適合証明	8-4
1 規則第60条の適合証明と区画証明について	8-4
2 区画証明について	

第9章	開発許可における建築制限等（法第37条・41条・42条）	9-1
第1節	完了公告までの建築制限等（法第37条）	9-1
1	目的	9-1
2	適用対象	
3	建築制限等の除外	9-2
4	建築制限等の解除	
第2節	建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）	9-3
1	開発許可における建築物に関する制限の指定	9-3
2	建築基準法に基づく建築物の建ぺい率等の指定（参考）	
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）	9-4
1	予定建築物等以外の建築等の制限	9-4
2	予定建築物等以外の建築等に該当しないもの	
3	予定建築物等以外の建築等の許可	9-10
4	国又は都道府県等が行う建築等の特例	9-11
第10章	市街化調整区域内の建築等の制限（法第43条）	10-1
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）	10-1
1	市街化調整区域での建築等の制限	10-4
2	許可が必要な建築等に該当しないもの	
3	建築等許可が不要となる建築等	10-10
4	建築等許可の基準	10-12
5	国又は都道府県等が行う建築等許可の特例	10-14
第11章	地位の承継と開発登録簿（法第44条・45条・46条）	11-1
第1節	地位の承継	11-1
1	一般承継	11-1
2	特定承継	11-2
第2節	開発登録簿（法第46条）	11-3
1	調製の目的	11-4
2	構成について	
3	閲覧の請求	11-5
4	写しの交付申請	
第12章	違反行為に対する監督処分（法第81条・91条）	12-1
第1節	監督処分	12-1
1	監督処分の規定の趣旨	12-1
2	命令の公示	
3	監督処分の対象	12-2
4	監督処分の内容	

第2節 罰則	12-3
1 罰則	12-3
第13章 許可申請等手数料	13-1
1 許可申請等手数料	13-1
2 手数料の免除	13-3
第14章 行政不服申立て（法第50条・51条）	14-1
1 不服申立て	14-1
2 不服申立ての方法	14-2
3 不服申立ての方式	
4 審査請求書の提出先	
5 開発審査会への審査請求期間	14-3
6 審査請求書の記載事項	
7 弁明及び反論	14-6
8 審理の方式	
9 審査請求の取下げ	
10 裁決（行政不服審査法第44条～第49条）	
11 不服申立ての特例	

(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： 亀岡市都市計画法施行細則 (平成 28 年亀岡市規則第 39 号)
条	例： 亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 (平成 28 年亀岡市条例第 42 号)
市 規	則： 亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施 行規則(平成 28 年亀岡市規則第 40 号)
宅地開発条例	： 亀岡市宅地開発等に関する条例 (平成 28 年亀岡市条例第 43 号)