

開 発 許 可 の 手 引 き

平成26年 4月

宮崎市都市整備部開発指導課

はじめに

開発許可制度は、都市計画法に基づくものであり、計画的に市街化を図る「市街化区域」と市街化の抑制を行う「市街化調整区域」（線引き都市計画区域）、「非線引き都市計画域」及び「都市計画区域外」において、無秩序な市街化を防止し、公共施設等が適正に整備され、かつ、安全性の確保された市街地の形成を計画的・段階的に実現していくことを目的とした制度です。

この冊子は、開発行為を行おうとする方々のために、各種計画の整合性や周辺環境と調和した良好な開発行為の手続きを円滑に進められるよう、開発許可において必要な手続き、許可の基準等について、まとめたものです。

開発許可申請を行う場合には、現行法令を基に、この手引きを参考にして頂き、良好な都市環境の形成にご協力をお願いします。

なお、今後更に研究を深めるべき点等について、皆様のご意見を頂きながら、この手引きを逐次、改定及び運用に努めていきます。

平成26年 4月

宮 崎 市

※本文中の主な略称は下記のとおりとなっています

法：都市計画法 施行令：都市計画法施行令 施行規則：都市計画法施行規則

市施行細則：宮崎市都市計画法施行細則 要綱：宮崎市開発指導要綱

要領：宮崎市開発指導事務取扱要領

土砂要綱：宮崎市土砂埋め立てに関する指導要綱

都外要綱：宮崎市都市計画区域外における開発行為に関する指導要項

市条例：宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例

審査基準：宮崎市市街化調整区域内の立地に関する審査基準

付議基準：宮崎市開発審査会付議基準

開発許可申請の手引き 目次

1. 開発許可制度の趣旨・概要

1-1	開発許可制度の趣旨	1
1-2	開発行為の計画にあたっての留意事項	1
1-3	開発許可制度の概要	1
1-4	許可を要しない開発行為等	3
1-5	開発許可の手続きの概要	7
1-6	開発許可の基準の概要	11

2. 定義

2-1	建築物の建築	12
2-2	特定工作物	13
2-3	開発行為	17
2-4	開発区域	20
2-5	公共施設	22

3. 開発許可の手続き

3-1	事前の手続き	23
3-1-1	事前相談	23
3-1-2	事前指導申出	24
3-1-3	事前協議申請	24
3-1-4	標識の設置	28
3-1-5	隣接住民・周辺住民への説明	28
3-1-6	公共施設・公益施設の管理者との同意・協議等	30
3-2	開発許可申請の手続き	32
3-2-1	開発許可申請	32
3-2-2	開発許可の特例	34
3-2-3	許可又は不許可の通知	35
3-2-4	許可等の条件	35
3-2-5	他法令による手続き	35
3-3	開発許可後の手続き	36
3-3-1	開発許可済みの標識の設置	36
3-3-2	工事着手の届出	36
3-3-3	工事中の安全管理、防災対策等	36
3-3-4	変更の許可等	37
3-3-5	建築制限	40
3-3-6	開発行為の廃止	41
3-3-7	地位の承継	42
3-3-8	工事完了検査	44
3-3-9	工事完了公告	45
3-4	その他	46
3-4-1	公共施設の管理	46

3-4-2	公共施設の用に供する土地の帰属	46
3-4-3	開発許可を受けた土地における建築等の制限	50
3-4-4	市街化調整区域における建築等の制限	52

4. 開発許可の基準

4-1	用途地域等の適合	55
4-2	公共空地の確保	56
4-3	排水施設	57
4-4	給水施設	57
4-5	地区計画等への適合	58
4-6	公益的施設	58
4-7	防災・安全施設	59
4-8	災害危険区域等の除外	60
4-9	樹木の保存・表土の保全	62
4-9-1	樹木の保全	62
4-9-2	表土の保全	63
4-10	緩衝帯	64
4-11	輸送施設	65
4-12	申請者の資力・信用	65
4-13	工事施工者の能力	66
4-14	工事実施の妨げとなる権利者の同意	66
4-15	設計者の資格	67

5. 公共施設・公益施設の技術的基準

5-1	住区・街区の構成	69
5-2	公共空地の確保	70
5-2-1	道路	71
5-2-1-1	道路の配置計画	71
5-2-1-2	道路の幅員	72
5-2-1-3	道路の構造	75
5-2-2	公園、緑地又は広場	81
5-2-3	消防水利	87
5-3	排水施設	93
5-3-1	雨水排水施設	93
5-3-2	汚水排水施設	95
5-3-3	排水基準	97
5-4	水道施設	101
5-5	公益的施設	102
5-6	防災・安全施設等	104
5-6-1	防災・安全施設	104
5-6-2	軟弱地盤の措置	104
5-6-3	排水施設	104
5-6-4	切土	105
5-6-5	盛土	105
5-6-6	がけ面の保護	106
5-6-7	擁壁	108

6. 市街化調整区域内における開発行為等

6-1	開発行為・建築行為・用途変更の許可	110
6-2	市街化調整区域内で建築できる建築物	112
6-2-1	許可不要で建築できる建築物	112
6-2-2	許可を受けて建築できる建築物	115
6-3	市街化調整区域における許可の基準	116
6-3-1	市街化調整区域に居住している者の利用に供する 公益上必要な建築物	116
6-3-2	市街化調整区域に居住している者の日常生活のために 必要な店舗等	117
6-3-3	鉱物資源、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの	117
6-3-4	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施設	118
6-3-5	農林水産物の処理等の施設	118
6-3-6	中小企業振興のための施設	119
6-3-7	既存工場と密接な関連を有する事業場	119
6-3-8	火薬庫	119
6-3-9	沿道施設と火薬類製造所	120
6-3-10	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	120
6-3-11	市街化区域に隣接し、又は近接するする地域で条例で指定する 区域内の開発行為	121
6-3-12	条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められた 開発行為	122
6-3-13	既存の権利者の開発行為	125
6-3-14	市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	126
6-4	市街化調整区域において許可を受けて建築物等の制限	127
6-4-1	許可を要する増築、建替又は用途変更	127

7. その他及び様式集

7-1	許可申請手数料	130
7-2	他法令の手続きの相談窓口	131
7-3	林地開発制度	132