

大分市開発許可制度運用基準

大分市都市計画部開発建築指導課
開発指導室

序

宅地開発規制に関する制度は、昭和36年の宅地造成等規制法と昭和43年の新都市計画法の制定によりその基本的骨格が整備され、大分市においても、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、昭和45年12月25日に市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が決定され、この都市計画を担保するものとして開発許可制度が施行されております。

しかしながら、近年においては、宅地開発をとりまく社会経済情勢は著しく変化し、宅地開発の態様も複雑かつ多様になってきています。

また、規制緩和、地方分権等開発指導行政をとりまく環境も近年大きく変化してきており、その中でも特に、地方分権につきましては、平成12年4月1日より、地方分権の推進を図るための関係法律の施行に伴い、開発許可制度が自治事務とされ、平成13年5月2日に地方自治法に基づく技術的助言として開発許可制度運用指針が示されたところです。

平成12年5月に都市計画法が改正され、地域が主体となって、地域ごとの課題に的確に対応しうる柔軟性と透明性を備えた制度となるよう、開発許可制度について大幅な見直しが行われ、平成13年5月18日より施行されました。

平成19年11月30日には、市街化調整区域での大規模団地の開発が出来にくくなったこと、社会福祉施設、医療施設及び学校施設等を対象にした開発行為の許可が必要になったことなどの改正がなされました。

このような状況のもと、宅地開発に関する諸制度を適切に運用していくために、関係法令を正しく理解し、その具体的な解釈、運用を行う必要が生じたため、「大分市開発許可制度運用基準」を新たに発行することとなりました。「大分市開発行為及び盛土等指導要綱」や「大分市都市計画区域外及び準都市計画区域外における開発行為指導要綱」とともに参考にいただければと存じます。

本書が開発事業に携わっておられる方々や宅地開発事業を施行する方々など、関係の方々に広く活用され、開発許可制度の適切かつ円滑な運用に資することを期待いたします。

平成20年5月	制 定
平成22年1月	一部改正
平成24年4月	一部改正
平成28年7月	一部改正
令和 2年4月	一部改正
令和 4年4月	一部改正
令和 5年4月	一部改正
令和 7年4月	一部改正
令和 8年4月	一部改正

大分市 都市計画部 開発建築指導課 開発指導室

目 次

第一編 開発許可制度の解説	p. 1
§ 1 序 論	p. 2
1 はじめに	p. 2
2 開発許可制度の概要	p. 2
§ 2 定 義	p. 4
1 開発行為	p. 4
2 開発区域	p. 6
3 公共施設	p. 6
§ 3 開発行為の許可	p. 7
1 開発行為の許可	p. 7
2 制限対象外開発行為	p. 7
3 開発行為の変更許可	p. 13
§ 4 開発許可申請	p. 15
1 開発許可申請書	p. 15
2 事前審査	p. 15
3 事前協議	p. 15
4 書類の提出部数	p. 16
§ 5 設計者の資格	p. 17
1 開発区域の面積が 1ha 以上 20ha 未満の開発に関する工事	p. 17
2 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事	p. 17
§ 6 公共施設の管理者の同意等	p. 18
1 公共施設の管理者の同意	p. 18
2 公共施設を管理することとなる者等との協議	p. 18
3 同意等を要する関係部局一覧	p. 19
§ 7 開発許可基準 その 1 技術的基準	p. 20
1 開発許可基準	p. 20
2 自己の居住用又は自己の業務用	p. 21
3 用途地域等への適合	p. 21
4 公共の用に供する空地の配置	p. 22
5 道路に関する基準	p. 22
6 公園等に関する基準	p. 24
7 消防水利に関する基準	p. 25
8 排水施設に関する基準	p. 25
9 給水施設に関する基準	p. 26
10 地区計画等に関する基準	p. 26
11 公共公益施設等の配分	p. 26
12 宅地の防災	p. 27
13 樹木の保存、表土の保全等	p. 27
14 緩衝帯の配置	p. 27
15 運輸施設の判断	p. 27
16 事業遂行の能力	p. 28
17 関係権利者の同意	p. 28
§ 8 開発許可基準 その 2 市街化調整区域の許可条件	p. 29
1 公益上必要な施設及び日常生活に必要な物品の販売店等(法第 34 条第 1 号)	p. 29
2 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの(法第 34 条第 2 号)	p. 29

3	農林水産物の処理等の施設(法第 34 条第 4 号)	p. 30
4	農林業等活性化のための施設(法第 34 条第 5 号)	p. 30
5	中小企業振興のための施設(法第 34 条第 6 号)	p. 30
6	既存工場との関連工場等(法第 34 条第 7 号)	p. 30
7	危険物類の貯蔵又は処理用の建築物又は第一種特定工作物(法第 34 条第 8 号) .	p. 31
8	災害危険区域等からの移転を促進するための開発許可の特例 (法第 34 条第 8 号の 2)	p. 31
9	前各号に規定するもののほか、市街化区域内において建築することが困難 又は不適当なもの(法第 34 条第 9 号)	p. 31
10	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為(法第 34 条第 10 号)	p. 31
11	大分市開発行為等の許可の基準に関する条例で定める開発行為等 (法第 34 条第 12 号)	p. 32
12	既存権利者の開発行為(法第 34 条第 13 号)	p. 32
13	その他やむを得ない開発行為(法第 34 条第 14 号)	p. 33
§ 9	工事完了の検査	p. 35
§ 10	工事完了公告前の建築制限	p. 36
§ 11	開発行為の廃止	p. 37
§ 12	公共施設の管理	p. 38
§ 13	公共施設の土地の帰属	p. 39
1	土地の帰属	p. 39
2	基幹施設の費用負担	p. 41
3	里道、水路、国有地等がある場合の取扱い	p. 41
§ 14	建築物の形態等の制限	p. 43
§ 15	予定建築物等以外の用途制限	p. 44
§ 16	市街化調整区域内の建築等の制限	p. 45
1	建築等の許可	p. 45
2	制限対象外行為	p. 45
3	許可の基準	p. 46
§ 17	地位の承継	p. 47
1	一般承継人	p. 47
2	特定承継人	p. 47
§ 18	開発登録簿	p. 48
§ 19	開発許可手数料	p. 49
§ 20	不服申立て等	p. 51
§ 21	開発審査会	p. 51
§ 22	監督処分等	p. 51
§ 23	罰則	p. 51

第二編	申請手続き要領	p. 52
§ 1	開発行為許可申請書の作成要領	p. 53
§ 2	建築行為等の申請書の作成要領	p. 59
§ 3	開発行為許可申請図書及び設計図書	p. 60
第三編	市街化調整区域における開発許可制度の運用基準	p. 65
§ 1	許可の対象となる開発行為及び建築行為 (法第 34 条・施行令第 36 条第 1 項第 3 号)	p. 66
第四編	行政手続法第 5 条の規定による審査基準等	p. 74
	別記様式	p. 78

※ 本書においては、以下の表記を行っています。

都市計画法	「法」
都市計画法施行令	「令」 or 「政令」
都市計画法施行規則	「規則」 or 「省令」
大分市都市計画法施行細則	「細則」
大分市開発行為等の許可の基準に関する条例	「条例」
大分市開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則	「市規則」