都市計画法開発許可制度便覧

～ 宮城県（仙台市の区域を除く）における開発許可制度審査基準 ～

令 和 ７ 年 ５ 月

宮 城 県 土 木 部 建 築 宅 地 課

目　　次

利用上の注意

第１章　総　説

１－１　開発許可制度の概要…… 101
１－１－１　開発許可制度の趣旨…… 101
１－１－２　開発許可制度の概要…… 101
１－２　本県における都市計画区域の概要…… 106
１－３　開発許可行政の機構等…… 109
１－３－１　執行体制（事務委任規則第１８条、事務処理の特例に関する条例第２条）…… 109
１－３－２　知事の権限の委任（法第８６条）…… 111
１－３－３　開発審査会（法第７８条）…… 111
１－４　開発許可制度の改正経過…… 117

第２章　開発許可制度

２－１　用語の定義（法第４条）…… 201
２－１－１　開発行為の定義（法第４条第１２項）…… 201
２－１－２　開発行為（土地の区画形質の変更）の判断事例…… 204
２－１－３　開発区域の定義（法第４条第１３項）…… 209
２－１－４　建築物、建築（法第４条第１０項）…… 210
２－１－５　仮設建築物等…… 212
２－１－６　第一種特定工作物、第二種特定工作物（法第４条第１１項）…… 215
２－１－７　公共施設（法第４条第１４項）…… 217
２－１－８　自己用と自己用外…… 218
２－２　開発行為の許可（法第２９条）…… 219
２－２－１　開発行為の許可（法第２９条）…… 219
２－２－２　開発区域が二以上の区域にわたる場合の取扱い（法第２９条第３項）…… 221
２－３　適用除外となる開発行為（法第２９条ただし書）…… 223
２－３－１　許可を要さない小規模な開発行為（法第２９条第１項第１号）…… 223
２－３－２　農林漁業用施設のための開発行為（法第２９条第１項第２号・第２項第１号）…… 224
２－３－３　公益施設（法第２９条第１項第３号・第２項第２号）…… 225
２－３－４　都市計画事業等（法第２９条第１項第４～８号・第２項第２号）…… 229
２－３－５　公有水面埋立事業（法第２９条第１項第９号・第２項第２号）…… 230
２－３－６　非常災害時の応急措置（法第２９条第１項第１０号・第２項第２号）…… 230
２－３－７　通常の管理行為、軽易な行為等（法第２９条第１項第１１号・第２項第２号）…… 231
２－４　開発許可申請の手続き（法第３０条）…… 232
２－５　設計者の資格（法第３１条）…… 235
２－６　公共施設の管理者の同意及び協議等（法第３２条・法第３９条・法第４０条）…… 237
２－６－１　公共施設の管理者の同意及び協議（法第３２条）…… 237

２－６－２　公共施設の管理（法第３９条）…… 239
２－６－３　公共施設の土地の帰属（法第４０条）…… 240
２－７　許可又は不許可の通知等（法第３５条）…… 242
２－８　許可の条件（法第７９条）…… 242
２－９　国、県等が行う開発許可の特例（法第３４条の２）…… 243
２－10　変更の許可と変更届（法第３５条の２）…… 245
２－11　工事着手届等（条例第６条・条例第７条・条例第９条）…… 249
２－11－１　工事着手届及び許可標識の掲示（条例第６条・条例第７条）…… 249
２－11－２　工事中止・再開届（条例第９条）…… 250
２－12　開発行為の廃止（法第３８条）…… 251
２－13　許可に基づく地位の承継（法第４４条・法第４５条）…… 252
２－13－１　一般承継（法第４４条）…… 252
２－13－２　特定承継（法第４５条）…… 253
２－14　工事完了公告前の建築制限（法第３７条）…… 254
２－15　工事完了検査（法第３６条）…… 256
２－15－１　工事完了届（法第３６条第１項）…… 256
２－15－２　工事完了検査及び検査済証の交付（法第３６条第２項）…… 258
２－15－３　工事完了公告（法第３６条第３項）…… 260
２－16　用途地域の定められていない区域における建ぺい率等の制限（法第４１条）…… 261
２－17　開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第４２条）…… 262
２－18　開発登録簿（法第４６条・法第４７条）…… 263

第３章　開発許可に係る技術的基準

３－１　開発許可の技術的基準（法第３３条）…… 301
３－２　技術的基準の適用区分…… 304
３－３　用途地域等との適合性（法第３３条第１項１号）…… 305
３－４　道路に関する基準（法第３３条第１項２号）…… 307
３－４－１　道路幅員の定義…… 308
３－４－２　開発区域内の道路の配置（令第２５条第１号）…… 309
３－４－３　開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員（令第２５条第４号）…… 310
３－４－４　敷地が接する道路の幅員（令第２５条第２号）…… 312
３－４－５　市街化調整区域での計画（令第２５条第３号）…… 320
３－４－６　歩車道分離（令第２５条第５号）…… 320
３－４－７　構造等（規則第２４条第１～７号）…… 321
３－５　公園、緑地、広場に関する基準（法第３３条第１項第２号）…… 326
３－５－１　配置及び規模（令第２５条第６号・第７号）…… 327
３－５－２　施設及び構造（規則第２５条第１～４号）…… 331
３－６　消防水利に関する基準（法第３３条第１項第２号、令第２５条第８号）…… 334
３－７　排水施設に関する基準（法第３３条第１項第３号）…… 337
３－７－１　排水施設の設計（令第２６条第１号）…… 339
３－７－２　開発区域外排水施設との接続（令第２６条第２号）…… 344
３－７－３　雨水以外の下水の排出（令第２６条第３号）…… 344
３－７－４　排水施設の構造（規則第２６条第１～７号）…… 345

３－８　給水施設に関する基準（法第３３条第１項第４号）…… 347
３－９　地区計画等との整合（法第３３条第１項第５号）…… 349
３－10　公共施設・公益的施設に関する基準（法第３３条第１項第６号、令第２７条）…… 350
３－11　宅地の防災に関する基準（法第３３条第１項第７号）…… 351
３－11－１　地盤沈下等に関する基準（令第２８条第１号）…… 353
３－11－２　崖の上端に続く地盤面（令第２８条第２号）…… 353
３－11－３　切土（令第２８条第３号）…… 354
３－11－４　盛土（令第２８条第４号・第５号）…… 356
３－11－５　のり面保護（令第２８条第６号、規則第２３条）…… 359
３－11－６　地下水の排出（令第２８条第７号、規則第２２条）…… 362
３－11－７　擁壁の設計・施工上の留意事項等（規則第２７条）…… 363
３－11－８　鉄筋コンクリート造等擁壁…… 368
３－11－９　練積み造擁壁…… 376
３－11－10　工事中の防災措置及び状況報告…… 383
３－12　災害危険区域等（法第３３条第１項第８号）…… 384
３－13　樹木の保存・表土の保全に関する基準（法第３３条第１項第９号）…… 386
３－14　緩衝帯の配置に関する基準（法第３３条第１項第１０号）…… 388
３－15　大規模開発における輸送施設（法第３３条第１項第１１号）…… 390
３－16　申請者の資力・信用（法第３３条第１項第１２号）…… 390
３－17　工事施行者の工事完成能力（法第３３条第１項第１３号）…… 391
３－18　関係権利者の同意（法第３３条第１項第１４号）…… 392

第４章　市街化調整区域に係る基準

４－１　市街化調整区域に立地できる建築物等（法第３４条、令第３６条等の概要）…… 401
４－１－１　許可不要で立地できる建築物等…… 402
４－１－２　許可を得て立地できる建築物等…… 404
４－２　市街化調整区域の開発許可に係る用途の基準（法第３４条）…… 406
４－２－１　公共公益施設、日常生活店舗等（法第３４条第１号、令第２２条第６号）…… 406
４－２－２　観光資源等に関連する施設（法第３４条第２号）…… 417
４－２－３　特別の気象条件を必要とする施設（法第３４条第３号）…… 417
４－２－４　農産物等の処理・貯蔵・加工施設（法第３４条第４号）
　　農林漁業施設、農林漁業用住宅（令第２０条）…… 418
４－２－５　特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第３４条第５号）…… 421
４－２－６　中小企業の共同化・活性化（法第３４条第６号）…… 421
４－２－７　既存工場と関連する工場（法第３４条第７号）…… 422
４－２－８－①　火薬庫（法第３４条第８号）…… 422
４－２－８－②　災害レッドゾーンからの移転（法第３４条第８号の２）…… 423
４－２－９　沿道サービス施設、火薬類製造所（法第３４条第９号）…… 423
４－２－10　地区計画に適合する施設（法第３４条第１０号）…… 425
４－２－11　条例による区域指定内の指定用途以外の建築物（法第３４条第１１号）…… 425
４－２－12　条例による区域指定内の指定建築物（法第３４条第１２号）…… 426
４－２－13　既存権利者の開発行為（法第３４条第１３号）…… 427
４－２－14　その他やむを得ない開発行為（法第３４条第１４号）…… 428

４－２－15　市民農園施設の特例（市民農園整備促進法第１２条）…… 460
４－２－16　地方拠点都市地域の特例（地方拠点都市法第３１条）…… 461
４－３　市街化調整区域の建築許可に係る基準（法第４２条・法第４３条第１項）…… 462
４－３－１　許可不要の建築物等（法第４３条）…… 462
４－３－２　許可不要の増築、建替又は用途変更（法第４２条・法第４３条）…… 464
４－３－３　建築許可の基準（法第４３条、令第３６条）…… 473
４－３－４　既存宅地制度について…… 475
４－４　市街化調整区域の許可等に附する条件（法第４１条・法第７９条）…… 478

第５章　不服申立て

５－１　不服申立ての意義…… 502
５－２　不服申立人…… 503
５－３　不服申立ての手続き…… 505
５－４　審査請求と取消訴訟…… 510
５－５　不服申立ての特例…… 510

第６章　違反開発行為等に対する処置等

６－１　違反是正処理の概要…… 601
６－２　報告、勧告、援助等（法第８０条）…… 604
６－３　監督処分の対象と内容（法第８１条・法第８２条）…… 605
６－４　水道・電気・ガス供給申し込みの承諾に係る保留要請（参考：建設省通達）…… 607
６－５　代執行（行政代執行法第２条、法第８１条第２項）…… 608
６－６　告発（刑事訴訟法第２３９条第２項）…… 608
６－７　罰則（法第９１条～第９６条）…… 609

第７章　開発許可制度の関連法令及び運用等

７－１　開発許可関連法令等…… 701
７－１－１　開発許可関連法令等の概要…… 701
７－１－２　開発許可関連法令等一覧…… 704
７－１－３　許認可項目及び所管課室一覧…… 705
７－２　開発許可制度の運用…… 708
７－２－１　開発許可に係る申請等の取扱い…… 708
７－２－２　開発許可と建築確認申請の取扱い…… 712
７－２－３　開発許可等と農地転用許可との調整…… 714
７－３　開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理要領マニュアル…… 715

第８章　開発許可申請書等の作成及び手続き

８－１　開発許可申請書等の作成要領…… 801
８－１－１　開発行為の許可申請及び開発行為の協議
（法第２９条・法第３０条、法第３４条の２）…… 802
８－１－２　開発行為の変更の許可申請等（法第３５条の２第２項、規則第２８条の３）…… 810
８－１－３　工事着手の届出（条例第６条、細則第１０条）…… 810
８－１－４　許可標識の掲示（条例第７条、細則第１１条）…… 810
８－１－５　開発行為の中止等の届出（条例第９条第２項・第３項、細則第１３条）…… 811
８－１－６　工事の廃止の届出（法第３８条、規則第３２条、条例第９条第１項）…… 811
８－１－７　工事完了公告前の建築等の承認申請（法第３７条、条例第８条）…… 811
８－１－８　地位の承継の承認申請等（法第４４条、条例第１５条、細則第２０条）…… 812
８－１－９　工事完了の届出（法第３６条第１項、規則第２９条、細則第１４条）…… 813
８－１－10　建築物の特例の許可申請（法第４１条第２項ただし書、条例第１１条）…… 814
８－１－11　予定建築物等以外の建築物等の建築等の許可申請（法第４２条１項ただし書）…… 815
８－１－12　建築行為等の許可申請（法第４３条第１項、第３項）…… 816
８－１－13　既存の権利者の届出（法第３４条第１３号、規則第２８条、条例第３条）…… 816
８－１－14　開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請（規則第６０条）…… 817
８－１－15　開発登録簿の写しの交付申請等（法第４７条第５項）…… 817
８－１－16　申請図書の凡例一覧…… 818
８－２　申請の手続き及び窓口等…… 819
８－２－１　申請の手続きフロー…… 819
８－２－２　開発許可事務担当窓口…… 823
８－３　開発許可申請手数料（条例第２１条）…… 826
８－４　諸様式…… 828

第９章　参考資料

９－１　都市計画法施行条例（平成１２年宮城県条例第９１条）…… 901
９－２　都市計画法施行細則（平成１２年宮城県規則第１４８号）…… 907
９－３　開発審査会…… 912
９－３－１　開発審査会条例（昭和４５年宮城県条例第１９号）…… 912
９－３－２　開発審査会運営規則…… 912
９－３－３　開発審査会の会議の公開に関する要綱…… 914
９－４　関係例規…… 915
９－４－１　開発許可制度に係る違反是正処理要領…… 915
９－４－２　開発許可制度運営協議会設置要綱…… 921
９－４－３　開発許可制度運営協議会設置要領…… 923
９－４－４　建築基準法施行規則第１条の３第１項ロ（１）の規定による
開発許可関係規定に係る適合証交付事務取扱要領…… 924
９－４－５　防災調整池設置指導要綱…… 929

利 用 上 の 注 意

（適用範囲）

本便覧は、仙台市を除く本県の管轄区域内における都市計画法の開発許可制度の審査基準を収録したものであり、宮城県知事、石巻市長及び大崎市長が行う許認可について適用される。したがって、仙台市長が行う許認可等については適用されない。

（記述内容の変更）

本便覧の記述は、令和７年５月２３日現在の関係法令、審査基準等に基づいている。したがって、その後に法令改正、審査基準等の改正が行われている場合があるので留意する必要がある。

（法令等の表記・略号）

本便覧における法令等の条文（波線等の長方形で囲われた文章）は、許認可の際に誤解が生じない範囲内で適宜省略しており、また、法令等の名称についても下表のような略号を使用している。

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）
条例	都市計画法施行条例（平成１２年宮城県条例第９１号）
細則	都市計画法施行細則（平成１２年宮城県規則第１４８号）
指針	開発許可制度運用指針
解説	「最新　開発許可制度の解説（第四次改訂版）」開発許可制度研究会〔編集〕
応答集	「開発許可質疑応答集」開発許可制度研究会
「都計・準都計」以外の区域	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域

（用語の定義）

１　基準時

本便覧において「基準時」とは、都市計画法の開発許可制度が当該土地に適用されることとなった期日をいう。

２　項、節

本便覧において「項」とは、章を細分するもの（例えば１－１）をいい、「節」とは項を細分するもの（例えば１－１－１）をいう。