

開 発 許 可 の 手 引 き

令和7年5月改訂

岩 手 県 都 市 計 画 協 会

目 次

序編 開発許可制度の理念

1 都市計画法における開発許可制度の趣旨	1
2 開発許可制度の構成	2
(1) 岩手県内の開発許可権者一覧	3
(2) 開発許可制度の概要	4
3 開発許可制度の主な変遷	6
4 宅地造成及び特定盛土等規制法（略称：盛土規制法）との関係	7

第1編 開発許可審査基準

I 開発許可制度

1 用語の定義（法第4条）	
(1) 開発行為（法第4条第12項）	8
(2) 開発区域（法第4条第13項）	12
(3) 公共施設（法第4条第14項、政令第1条の2）	16
(4) 建築物、建築（法第4条第10項、建築基準法第2条）	17
(5) 特定工作物（法第4条第11項、政令第1条）	18
2 開発行為の許可（法第29条、政令第19条、第22条の2、第22条の3）	21
3 許可不要の開発行為（法第29条第1項第1号～第11号、同条第2項）	
(1) 許可を要しない小規模な開発行為（法第29条第1項第1号、政令第19条、第22条の2）	24
(2) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの（法第29条第1項第2号、同条第2項第1号、政令第20条）	25
(3) 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの（法第29条第1項第3号、同条第2項第2号、政令第21条、規則第17条の2、第17条の3）	27
(4) 都市計画事業等の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号～第8号、同条第2項第2号）	32
(5) 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地における開発行為（法第29条第1項第9号、同条第2項第2号）	33
(6) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号、同条第2項第2号）	33
(7) 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号、同条第2項第2号、政令第22条）	33
4 開発許可申請手続（法第30条、規則第15条、第16条、第17条）	37
5 設計者の資格（法第31条、規則第18条、第19条）	41
6 公共施設の管理者の同意及び協議等（法第32条、第39条、第40条）	
(1) 公共施設の管理者の同意等（法第32条、政令第23条）	46

(2) 公共施設の管理及び敷地の帰属（法第39条、第40条、政令第32条、第33条、規則第33条）	47
7 許可又は不許可の通知等（法第35条）	49
8 許可の条件（法第79条）	49
9 国、県が行う開発許可等の特例（法第34条の2、第35条の2第4項において準用する法第34条の2、 第43条第3項）	50
10 変更の許可と変更届（法第35条の2、政令第31条、規則第28条の2、第28条の3、第28条の4）	52
11 開発行為の廃止（法第38条、規則第32条、第37条）	54
12 許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条）	55
13 工事完了公告前の建築制限（法第37条）	56
14 工事完了検査（法第36条、規則第29条、第30条、第31条）	57
15 開発許可に際して定められる建蔽率等の制限（法第41条）	59
16 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）	61
17 開発登録簿（法第46条、第47条、規則第35条、第36条、第37条、第38条）	63
18 不服申立て（法第50条）	64
19 他法令との調整	64

II 開発許可に係る技術的基準

1 開発計画に関する予備調査	65
2 開発許可の技術的基準及びその適用区分（「自己用」、「非自己用」の開発）（法第33条、政令第29 条の2、第29条の3、規則第27条の2、第27条の3、第27条の4）	67
3 予定建築物の用途（法第33条第1項第1号）	72
4 道路（法第33条第1項第2号、政令第25条第1号～第5号、規則第20条、第20条の2、第24条）	73
(1) 開発区域内の道路の配置（政令第25条第1号）	73
(2) 敷地が接する道路及び接続道路の幅員（政令第25条第2号、第4号、規則第20条、第20条の2）	75
(3) 市街化調整区域における道路の配置の基準（政令第25条第3号）	77
(4) 歩道の設置（政令第25条第5号、規則第24条第7号）	78
(5) 道路の構造（規則第24条第1号～第7号）	78
5 公園等（法第33条第1項第2号、政令第25条第6号、第7号、規則第21条、第25条）	83
6 消防水利（法第33条第1項第2号、政令第25条第8号）	87
7 排水施設（法第33条第1項第3号、政令第26条、第29条、規則第22条、第26条）	89
8 給水施設（法第33条第1項第4号）	99
9 地区計画等（法第33条第1項第5号）	100
10 公益的施設（法第33条第1項第6号、政令第27条）	101
11 宅地の安全性（法第33条第1項第7号、政令第28条、規則第23条）	103
(1) 地盤について講ずる措置（盛土規制法施行令第7条）	107
(2) 擁壁の設置（盛土規制法施行令第8条）	119
(3) 鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造（盛土規制法施行令第9条）	122

(4) 練積み造の擁壁の構造（盛土規制法施行令第10条）	125
(5) 設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用（盛土規制法施行令第11条）	130
(6) 擁壁の水抜穴（盛土規制法施行令第12条）	134
(7) 任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用（盛土規制法施行令第13条）	135
(8) 崖面崩壊防止施設の設置（盛土規制法施行令第14条）	137
(9) 崖面及びその他の地表面について講ずる措置（盛土規制法施行令第15条）	139
(10) 排水施設の設置（盛土規制法施行令第16条）	142
(11) 特殊の材料又は構法による擁壁（盛土規制法施行令第17条）	145
12 災害危険区域等の除外（法第33条第1項第8号、政令第23条の2）	148
13 樹木の保存及び表土の保全（法第33条第1項第9号、政令第28条の2、規則第23条の2）	149
14 緩衝帯（法第33条第1項第10号、政令第28条の3、規則第23条の3）	151
15 輸送施設（法第33条第1項第11号、政令第24条）	152
16 申請者の資力及び信用（法第33条第1項第12号、政令第24条の2）	152
17 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号、政令第24条の3）	153
18 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	154

Ⅲ 市街化調整区域における開発許可の基準

1 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日常サービス店舗等の建築を目的としたもの（法第34条第1号）	156
2 鉱物・観光資源等の有効利用（法第34条第2号）	158
3 温度、湿度、空気等特別の条件（法第34条第3号）	158
4 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工（法第34条第4号）	158
5 特定農山村地域における基盤整備（法第34条第5号）	159
6 中小企業の共同化、集団化（法第34条第6号）	159
7 既存工場との密接な関連（法第34条第7号）	159
8 火薬庫（法第34条第8号、政令第29条の6）	160
8の2 開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等の移転（法第34条第8号の2、政令第29条の7）	161
9 市街化区域では不適当なもの（法第34条第9号、政令第29条の8）	162
10 地区計画又は集落地区計画の区域内のもの（法第34条第10号）	163
13 既存権利（法第34条第13号、政令第30条、規則第28条）	164
14 岩手県開発審査会の議を経たもの（法第34条第14号）	165
(1) 農家等の世帯分離に伴う住宅	166
(2) 収用対象事業による代替建築物	166
(3) 社寺、仏閣及び納骨堂	167
(4) 研究施設	167
(5) 土地区画整理事業地区内の建築物	167
(6) 大規模な既存集落における建築物	167
(7) 地区集会所等	169
(8) 既存建築物の建替	169

(9) 災害危険区域等に存する建築物の移転	169
(10) レクリエーション施設を構成する建築物	170
(11) 地域振興のための工場等	170
(12) 特定流通業務施設	171
(13) 有料老人ホーム	172
(14) 介護老人保健施設	172
(15) 事務所と一体の従業員住宅・寮	172
(16) 社会福祉施設	172
(17) 医療施設	173
(18) 学校	173
(19) 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設等	173
(20) 農畜産物等直売施設	173
(21) 「申請なき既存宅地」における建築物	174
14の2 市民農園施設（市民農園整備促進法第12条）	175
14の3 沿道法に基づく開発行為（幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の7第1項）	175
14の4 農山漁村活性化法に基づく開発行為（農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第13条）	176

Ⅳ 市街化調整区域の開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可の基準

1 許可不要で立地できる建築物等（法第43条第1項、政令第34条、第35条）	178
2 技術基準（法第43条第2項、政令第36条第1項第1号、第2号）	180
3 建築物の用途等の基準（法第43条第2項、政令第36条第1項第3号）	181

Ⅴ その他の基準等（県通知等） 186

第2編 開発許可等の手続等

Ⅰ 開発許可等の手続

第1 許可申請書及び図書等の作成	
1 設計者の資格（法第31条）	191
2 申請書及び添付図書の作成	192
3 国、県等の協議に関する取扱い	192
第2 公共施設の管理者の同意等（法第32条）	193
第3 開発許可等の申請	194
第4 建築許可等の申請	195
第5 既存権利の届出及び既造成土地の申告	195

Ⅱ その他の手続

第1 建築確認申請書に添付しなければならない証明（いわゆる「60条証明」）書の交付	196
---	-----

第2 開発登録簿の写しの交付	196
----------------	-----

Ⅲ 開発計画に係る事前指導の手続（昭和60年3月15日付け都第685号県都市計画課長通知）

第1 目的	197
第2 事前指導の対象	197
第3 事前指導内容の区分	197
第4 事前指導の手続	198

参考

参考 開発許可フローチャート	199
別紙1 開発許可申請添付図書一覧表	200
別紙2 設計図書等の作成要領	201

作成例

申請図書の凡例一覧表	205
1 現況図	206
2 土地利用計画図	207
3 造成計画平面図	208
4 造成計画断面図	209
5 排水施設計画平面図	210
6 給水施設計画平面図	211
7 がけの断面図	212
8 擁壁の断面図	213
別紙3 市街化調整区域における許可基準等適合証明図書作成要領	214
別紙4 公安委員会協議が必要な開発行為の手続について	225
別紙5 開発許可等手数料	226
別紙6 岩手県収入証紙貼付様式	228
別紙7	
開発許可申請等に係る標準処理期間	229
開発計画に関する事前指導に係る標準処理期間	230
別紙8 資金計画書記載例	231
別紙9 設計説明書記載例	233
様式第1-1号 開発行為許可申請書（都市計画区域及び準都市計画区域）	235
様式第1-2号 開発行為許可申請書（都市計画区域及び準都市計画区域外の区域）	236
様式第1-3号 開発行為協議書	237
様式第1-4号 誓約書	238
様式第1-5号 役員等一覧表	239
様式第2-1号 開発行為変更許可申請書	240
様式第2-2号 開発行為変更協議書	241
様式第3号 開発行為変更届出書	242
様式第4号 開発許可・建築許可に基づく地位承継届出書	243

様式第5号	開発許可に基づく地位承継承認申請書	244
様式第6号	開発行為に関する工事の廃止の届出書	245
様式第7-1号	工事完了届出書	246
様式第7-2号	中間検査届出書	247
様式第8号	公共施設工事完了届出書	248
様式第9号	開発行為に係る工事完了公告前の建築物又は工作物の建築（建設）承認申請書	249
様式第10号	用途地域の定められていない土地の区域における建築物（工作物）の特例許可申請書	250
様式第11-1号	予定建築物等以外の建築等許可申請書	251
様式第11-2号	予定建築物等以外の建築等協議書	252
様式第12-1号	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	253
様式第12-2号	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書	254
様式第13号	既存権利届出書	255
様式第14号	申告書	256
様式第15号	都市計画法施行規則第60条第1項による証明書交付申請書	257
様式第16号	開発登録簿の写しの交付申請書	259
様式第17号	市街化調整区域における開発計画の位置等に関する事前指導申出書	260
様式第18号	開発計画の技術的内容に関する事前指導申出書	261

※様式は、岩手県ホームページ（各種手続 － 様式ダウンロード）からダウンロードできます。
https://s-kantan.jp/pref-iwate-d/downloadForm/downloadFormList_initDisplay.action

第3編 都市計画法の規定による開発許可制度の事務処理要領

I 開発許可等の事務処理

第1	開発行為の許可事務及び建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定事務（法第29条、第41条）	262
第1-2	開発行為の協議事務及び建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定事務（法第34条の2、第41条）	264
第2	工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認事務（法第37条）	264
第3	開発許可に基づく地位の承継事務（法第44条、第45条）	265
第4	開発行為の廃止事務（法第38条）	266
第5	開発行為の変更許可（変更届出書の受理）事務（法第35条の2）	268
第5-2	開発行為の変更協議事務（法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項）	270
第6	工事完了の検査事務（法第36条）	270
第7	建築物の形態制限の特例許可事務（法第41条）	271
第8	予定建築物等以外の建築等の許可事務（法第42条第1項）	272
第8-2	予定建築物等以外の建築等の協議事務（法第42条第2項）	273
第9	市街化調整区域における建築等の許可事務（法第43条第1項）	273
第9-2	市街化調整区域における建築等の協議事務（法第43条第3項）	274

第10 建築確認申請書に添付しなければならない証明書の交付等事務	275
第11 既存権利の届出事務（法第34条第13号）	275
第12 監督処分等事務（法第80条、第81条）	276
別表	278
様式第1号（第1の1関係） 副申書	279
様式第2号（第1の2関係） 開発行為（変更）許可申請書の進達について	280
様式第3号（第2関係） 副申書	282
様式第4号（第2関係） 工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書の進達について	283
様式第5号（第5の2関係） 副申書	284
様式第6号（第5の2関係） 開発行為変更届出書の進達について	285
様式第7号（第6の2関係） 開発行為に関する工事の検査済証	286
様式第8号（第6の2関係） 公共施設に関する工事の検査済証	287
参考 「都市計画法の規定による開発許可制度の事務処理要領」の概要	288

II 開発計画に係る事前指導の事務処理

第1 事前指導の手続	291
様式第1号（第1の2関係）	293

第4編 岩手県開発審査会審査基準

岩手県開発審査会審査基準	294
--------------	-----

付 録

開発許可の申請・審査のポイントについて	309
開発許可申請添付書類 チェックリスト	317
索引	巻末

本書において、次の略称を用いる。

- 法 — 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 政令 — 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）

※本書に掲載している法令の内容等は、令和7年4月1日時点のものである。