

平成30年4月

開発許可申請の手引き (申請等準備)



滑川町マスコットキャラクター
ターナちゃん

滑 川 町

目次

1. 滑川町への権限移譲による主な変更点	…P 1
2. 開発許可制度について	…P2
3. 開発許可を申請する前に	…P3
4. 開発行為等に関する法令等について	…P4～P8
① 都市計画法第32条の規定による同意および協議	
② その他の開発行為等に関連する行政的注意事項等	
5. 申請書等の様式及び添付書類について	…P9
6. 開発登録簿の閲覧について	…P10
7. 標準処理期間	…P11
8. 申請手数料	…P12～P14

開発行為について

都市計画法により、開発行為を行う場合は、原則開発許可等の申請が必要になります。
市街化区域内では開発面積 500 平方メートル以上の開発行為が対象となり、市街化調整区域内ではすべての開発行為が許可の対象となります。

※開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます。

- 区画の変更… 1つの区画を2つに分割したり、1つの区画を他の区画と合わせて区域とすること等。
- 形の変更 … 造成工事を行う際、一定の高さ以上の盛土や切土を行うこと。
- 質の変更 … 山林や農地など、宅地以外の地目から宅地へと地目変更を行うこと。

1. 滑川町への権限移譲による主な変更点

○公園等の設置基準について

【移譲前】開発区域面積 3,000 m²以上の場合、3%以上の公園等の設置を要する。

【移譲後】開発区域面積 7,000 m²以上の場合、4%以上の公園等の設置を要する。

○雨水計算の対象について

自己用専用住宅の場合は、屋根面積のみを雨水計算の対象とします。

※自己用専用住宅以外の場合は、開発区域面積すべてが雨水計算の対象です。

○11号区域の立地制限について

従前より、滑川町においては 11 号区域内での「共同住宅、長屋、寄宿舍及び下宿」の立地を不可としてきましたが、移譲後は法第 42 条及び第 43 条の用途変更についても制限が適用されますので、市街化調整区域での共同住宅等への用途変更は不可となります。

※共同住宅等は、市街化区域でのみ立地可能となります。

○義務擁壁以外の擁壁について

義務擁壁以外の擁壁は審査対象外としますので、構造図等の添付は不要です。

※土地利用計画図に、「擁壁が安全である旨」を記載してください。

○事前協議について

権限移譲に伴い、従来行っていた事前協議は廃止になりました。したがって、この手引きをもとに、事前に各担当と調整をした上で申請等を行ってください。

○法第 32 条同意及び法第 32 条協議について

移譲前は建設課で取りまとめて同意及び協議を行っていましたが、移譲後は各公共施設の管理者と個別に同意及び協議を行います。

※詳細は、P4、P5を参照してください。



滑川町マスコットキャラクター
ターナちゃん

2. 開発許可制度について

昭和 30 年代以降、国の経済成長に伴い、全国的に産業と人口が都市に集中し、広く都市化現象が進行しました。これに伴い、工場用地や住宅用地の需要が膨大となり、また交通手段の改善とも相まって工場や住宅が都市の周辺に拡大し、著しく土地利用が変貌していきました。

開発に適しない地域における単発的開発も行われ、農地や山林が蚕食的^{さんしょく}に宅地化されて無秩序に市街化が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるという「スプロール現象」も多発しました。

スプロール現象の背景には、このような土地であっても、人が住みついてしまえば後追いして道路や下水道の公共施設が整備され、電気、ガス、水道等の設備も追隨的に整備されていたこと等の事情があったと考えられています。

このような不良市街地が大量かつ急速に形成されたため、公共施設の整備が追いつかず、そのため、排水施設の不備による溢水被害や道路の不備による円滑な交通の妨げ、消防活動への支障等の弊害が数多く生じました。また、地方公共団体は、後追いの的に極めて非効率的な公共投資を余儀なくされることとなりました。

このような状況に対応するため、昭和 43 年に都市計画法が公布されました。都市計画法により、優先的に市街化を促進する「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に区域が分けられ、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととなりました。そして、この区域区分制度（いわゆる線引き制度）を担保するために創設されたのが開発許可制度です。

開発許可制度は、無秩序な市街化を防止するために創設された制度であり、立地基準により区域区分の目的を担保し、技術基準により良質な宅地水準を確保するという役割を担っています。

※滑川町の線引き日（区域区分日）は、昭和 45 年 8 月 25 日です。

3. 開発許可を申請する前に

開発行為等を行う場合、関係各法令等を遵守していただくことはもちろん、開発行為等が無事に施工され、安心安全で快適なまちづくりがなされるよう、あらかじめ開発許可申請等に先立ち関係部署と協議してください。

また、そこに住まわれる方の視点に立っていただき、以下の点等に十分配慮して計画を作成してください。

○公共施設の設計及び関係法令等について事前に調査を行い、関係各部署とあらかじめ十分な協議をしてください。

○円滑な工事施工のため、あらかじめ近隣住民の方々に適切な情報提供を行い、理解を得られるように努めてください。

○開発行為等が通学路や周辺の交通などに悪影響を与えないよう、敷地内に適正な駐車場の確保を行うなど、周辺環境に十分配慮してください。

○隣地の境界については、後に紛争を招かないように相隣関係において確認を行い、境界杭等で明確にしてください。

○社会福祉施設等、前提条件として他法令の許認可等が必要な建築物を建築しようとする場合は、各所管官公署等と十分な事前協議・手続き等を行ってください。

◎開発許可事務の権限移譲に伴い、「滑川町開発行為等指導要綱」は廃止となりました。したがって、従来行っていた事前協議等はいりません。申請の前に、この手引きを参照し、関係部署とよく協議を行ってください。

◎開発行為の立地基準等については、建設課窓口にて事前相談を承っております。相談票に相談内容等を記入し、土地の謄本・公図等の写しを添付の上、ご相談ください。回答までに、おおよそ1週間程度いただいております。

◎各種申請様式や添付資料等につきましては、滑川町HPにて掲載をしておりますので、ご活用ください。

4. 開発行為等に関する法令等について

① 都市計画法第 32 条の規定による同意および協議

ア 都市計画法第 32 条第 1 項による公共施設管理者の同意

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議しその同意を得なければなりません。開発許可申請に先立って各公共施設の管理者（関係担当）と協議を行い、あらかじめ都市計画法第 32 条の規定による同意書の交付を受け、開発許可申請書に同意書を添付してください。

※関係担当は、次項を参照してください。

イ 都市計画法第 32 条第 2 項による公共施設管理者との協議

開発行為により新たな公共施設の整備を行う場合は、都市計画法第 32 条第 2 項の規定により、申請の前に、公共施設の設計・構造や設置後の管理・帰属等について、町の関係部署と協議をしていただく必要があります。

新たに設置する公共施設について十分に協議していただき、開発行為完了後の施設の管理・帰属についても取り決めをしてください。

協議終了後、各公共施設の管理者（関係担当）より協議書の交付を受け、開発許可申請書に協議書を添付して提出してください。

※関係担当は、次項を参照してください。

【 各公共施設整備等に関する留意点 】

○各施設の設計・構造等については、都市計画法第 33 条の開発の技術基準及び道路構造令等の各法令等の基準に適合していること。

○施設の安全・衛生等に配慮し、公共施設管理者と十分に協議を行うこと。

法第 32 条同意または協議が必要となる可能性のある主な公共施設とその所管部署の一覧
 (都市計画法第 4 条 14 項、政令第 1 条の 2 に基づく公共施設)

公共施設名	所管部署	協議事項	チェック欄
町道、水路、河川	建設課 管理担当	<ul style="list-style-type: none"> ・開発道路の帰属等に関する事 ・車輛の出入り及び道路側溝への浄化槽処理水放流に関する事 	
道路 (国道、県道)	東松山県土整備事務所 (東松山市六軒町 5-1)	<ul style="list-style-type: none"> ・車輛の出入り及び道路側溝への浄化槽処理水放流に関する事 	
公園、広場、緑地	建設課 都市計画担当	<ul style="list-style-type: none"> ・構造、帰属に関する事 	
下水道	環境課 下水道担当	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水、雑排水の処理に関する事 (公共下水道管への接続) 	
消防施設 (防火水槽、消火栓等)	総務政策課 人権・自治振興担当	<ul style="list-style-type: none"> ・消防水利に関する事 	
	比企広域消防本部 (東松山市大字上野本 1300-1)		

※下記の施設については、都市計画法上の公共施設には該当しませんが、所管部署との調整が必要になります。所管部署とよく調整してください。

施設名	所管部署	内容
上水道施設	水道課 施設担当	給水計画、埋設状況の確認、給水管の口径、承認申請手続等について
ごみ収集所	環境課 生活環境担当	「滑川町家庭ごみ及び資源収集所の設置等に関する基準」に基づくごみ収集所の設置等について

② その他の開発行為等に関連する行政的注意事項等

開発許可申請等を行う場合、前述のような点に注意して準備を進めていただくと同時に、事業者の責任において、当該開発行為等に関連すると推測される各法令や行政的な注意事項等について漏れや違反等の無いように事前に調査を行い、関係各部署とあらかじめ十分に協議してください。

なお、一般的な開発行為等に関連すると思われる協議事項等について、町が所掌する事務に関する主な協議事項と所管部署等及び他の機関の所掌事務のうちの主な所管部署等を次項以降に掲載します。



滑川町マスコットキャラクター
ターナちゃん

所管部署	担当名	協議事項	主な関係法令	チェック欄
建設課	開発指導担当	開発行為等に関する事 （立地及び技術基準等）	都市計画法、町条例	
	都市計画担当	建築行為等に関する事 （高さ制限、建ぺい率・容積率の確認等）	建築基準法	
		用途地域、地区計画に関する事 ※みなみ野、月の輪地区は地区計画があります。	森林公園駅南地区地区計画、 月輪地区計画	
		雨水処理に関する事	雨水流出抑制施設設置基準	
		景観に関する事	景観法	
		都市計画道路等（都市計画全般）に関する事		
		土地区画整理事業区域内の行為に関する事	土地区画整理法等	
	管理担当	道路に関する事		
道路整備担当	交通安全対策に関する事			
環境課	下水道担当	下水道に関する事	下水道法	
		農業集落排水に関する事		
		汚水、雑排水の処理に関する事 （合併浄化槽、土壌蒸発散等）	浄化槽法等	
	生活環境担当	ごみ収集所に関する事		
		公害防止に関する事		
		土砂による埋立て行為に関する事		
		環境保全（土壌汚染、振動・騒音、電波障害）に関する事		
水道課	施設担当	水道施設に関する事		
農業委員会事務局	農地担当	農地転用等に関する事	農地法	
産業振興課	農林商工担当	農振農用地、山林の伐採、工場立地、企業誘致、 大規模小売店舗の立地に関する事	農振法、森林法、工場立地法、 大規模小売店舗立地法	
	土地改良担当	土地改良区、水利組合に関する事		
総務政策課	人権・自治振興 担当	自治会等に関する事		
		防災に関する事（ハザードマップ等）		
		防災行政無線に関する事		
教育委員会事務局	文化財保護担当 ※窓口は、エコミュージ アムセンター（月曜定休、 役場庁舎より徒歩3分）	文化財に関する事	文化財保護法	

	教育総務担当	教育施設に関すること		
		通学路等に関すること		
健康福祉課	福祉担当	保育園、障がい者施設等に関すること		
	高齢者福祉担当	介護施設等に関すること	介護保険法、社会福祉法、老人福祉法	
東松山県土整備事務所 (東松山市六軒町5-1)	—	国道、県道の管理に関すること		
		土砂災害警戒区域、特別警戒区域等に関すること	土砂災害防止法、砂防法、急傾斜地法等	
東松山環境管理事務所 (東松山市六軒町5-1)	—	公害防止、環境保全に関すること	水質汚濁防止法、浄化槽法、埼玉県生活環境保全条例、土砂の排出、たい積等の条例等	
		緑化計画の届出に関すること (敷地面積 1,000 m ² 以上が該当)	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例	
川越建築安全センター —東松山駐在 (東松山市六軒町5-1)	建築確認・監察担当	建築物の建築に関すること等 (建築確認、道路判定、かけ条例等) ※建築物の規模等により、川越建築安全センター(川越市新宿町1-17-17)となる場合もあります。	建築基準法、埼玉県中高層建築物指導要綱等	
県河川砂防課 (埼玉県庁)	—	雨水処理(調整池)に関すること ※開発面積1ha以上の場合	埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例	
県土地水政策課 (埼玉県庁)	—	国土利用計画法の届出に関すること ※届出の町窓口は、滑川町役場総務政策課企画調整担当です。	国土利用計画法	
西部福祉事務所 (坂戸市石井2327-1)	—	特別養護老人ホーム、介護老人保健施設等に関すること(地域密着型介護施設を除く)。	介護保険法、社会福祉法、老人福祉法	
		障がい者施設に関すること	介護保険法、社会福祉法、児童福祉法	
比企広域消防本部 (東松山市大字上野本1300-1)	—	中高層建築物等の建築に関すること	比企広域市町村圏組合中高層建築物等の建築に関する基準要綱	
東松山警察署 (東松山市大字上野本1117-1)	—	交通安全に関すること(交差点の周辺等)		

※この表は、代表的事項のみを抽出して掲載いたします。個別法による許認可が必要な場合等、この表に記載の無い事項についても事業者の責任において十分な事前調査・調整を行ってください。

5. 申請書等の様式及び添付書類について

申請書様式や添付書類については、滑川町ホームページに掲載していますので、ダウンロードの上ご活用ください。



滑川町マスコットキャラクター
ターナちゃん

6. 開発登録簿の閲覧について

開発登録簿は、申請により閲覧又は写しの交付を受けることができます。

【閲覧する場合】

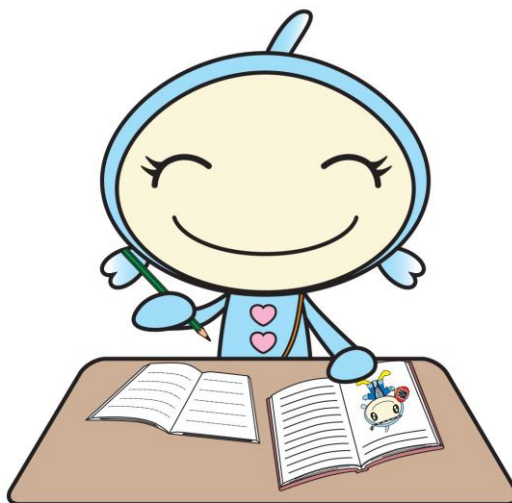
建設課窓口にて、開発登録簿閲覧台帳に必要事項を記載。

【写しの交付を受ける場合】

開発登録簿の写し交付申請書を、建設課開発指導担当に提出。

※1枚につき、520円の手数料が掛かります。

※発行には、多少の時間がかかりますのでご了承ください。



滑川町マスコットキャラクター
ターナちゃん

7. 標準処理期間

標準処理期間とは、申請が行政庁に到達してから行政庁が当該申請に対する処分を行うまでに、通常必要となる標準的な期間のことです。ただし、申請内容や申請件数の混み具合等によっては、実際の処理日数が標準処理期間を超える場合もありますので、ご了承ください。

【開発許可等に係る標準処理期間】

事務の名称	条文	標準処理期間
開発許可	法 29 条	28 日
開発許可の変更の許可	法 35 条の 2	21 日
完了公告前の建築制限等	法 37 条	6 日
予定建築物以外の建築等の制限	法 42 条	7 日
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可	法 43 条	22 日
許可に基づく地位の承継	法 45 条	11 日
適合証明の発行（42 条審査のみ）	規則 60 条	10 日
適合証明の発行（上記以外）	規則 60 条	22 日

※次のような期間は、処理期間に算入されません。

- (1) 申請を補正するために要する期間
- (2) 滑川町の休日を定める条例（平成 2 年 11 月 28 日条例第 14 号）
第 1 条第 1 項に規定する町の休日
- (3) 申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間
- (4) 審査のために必要なデータを追加する期間
- (5) 関係機関との協議に要する期間

8. 申請手数料

開発許可等の申請に当たっては、滑川町手数料条例に定める手数料を、会計課（役場庁舎内 1 番窓口）窓口にてお支払いください。支払後、領収日付印の押された「収納済通知書（申請用）」を申請書に貼付して申請してください。

手数料の額は、下記のとおりです。

※手数料の納付書は、建設課窓口にて発行します。

1. 開発行為許可申請手数料（法第29条第1項、同条第2項）

開発区域の面積 （ヘクタール）	予定建築物が自己 の居住の用に供さ れるもの （自己居住用）	予定建築物等が自 己の業務の用に供 されるもの （自己業務用）	その他 （非自己用）
0.1 未満	9, 100円	14, 000円	91, 000円
0.1 以上 0.3 未満	23, 000円	32, 000円	140, 000円
0.3 以上 0.6 未満	45, 000円	68, 000円	200, 000円
0.6 以上 1.0 未満	89, 000円	125, 000円	280, 000円
1.0 以上 3.0 未満	135, 000円	210, 000円	420, 000円
3.0 以上 6.0 未満	180, 000円	280, 000円	550, 000円
6.0 以上 10.0 未満	230, 000円	360, 000円	710, 000円
10.0 以上	320, 000円	510, 000円	930, 000円

2. 開発行為変更許可申請手数料（法第35条の2第1項）

変更理由		手数料
(1) 設計変更	開発区域の面積に応じ、上記表に規定する額の1/10	(1)、(2)、(3)の額の合算額 (ただし930,000円を超えない範囲とする。)
(2) 新たな土地の開発区域への編入による変更	新たに編入される面積に応じ、上記表に規定する額	
(3) その他の変更	10, 500円	

※その他の変更には、次のようなものがあります。

- (1) 予定建築物の用途の変更
- (2) 資金計画の変更
- (3) 工事施行者の変更 ※自己居住用又は 1ha 未満の自己業務用の開発行為については、変更届（手数料なし）とする。

3. 市街化調整区域内における建築物の特例許可申請手数料
（法第41条第2項、法第35条の2第4項）

手数料	48,000円
-----	---------

4. 予定建築物以外の建築等許可申請手数料（法42条第1項）

手数料	27,000円
-----	---------

5. 建築行為等許可申請手数料（法43条第1項）

敷地の面積（ヘクタール）	手数料
0.1 未満	7,100円
0.1 以上 0.3 未満	19,000円
0.3 以上 0.6 未満	42,000円
0.6 以上 1.0 未満	74,000円
1.0 以上	107,000円

6. 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第45条）

承認申請の種類	手数料
自己の居住の用に供するもの・自己の業務の用に供するもの（開発区域の面積1ヘクタール未満）	1,800円
自己の業務の用に供するもの（開発区域の面積1ヘクタール以上）	2,900円
その他	18,000円

7. 開発登録簿の写しの交付申請手数料（法第47条第5項）

1枚	520円
----	------

8. 適合証明書の交付申請手数料（省令第60条）

手数料	6,400円
-----	--------

※なお、「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅という趣旨ですので、当然自然人に限られます。

そのため、例えば、会社が従業員宿舍の建築のために行う開発行為や組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為等は、これに該当しません。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物等において、継続的に自ら使用し、自らの業務に係る経済活動が行われることであり、文理上、住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地造成のための開発行為は該当しないほか、貸事務所、貸店舗等も該当しません。

これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当することになります。

○「自己の業務のように供されるもの（自己業務用）」の例

ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設、遊園地、動物園、ゴルフコース等

○「その他（非自己用）」の例

従業員宿舍、分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園等