

都市計画法に基づく

開発許可の手引き

令和8年4月



水戸市都市計画部
建築指導課開発指導室

(凡例)

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）

省令…都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）

市条例…水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例

（平成 16 年水戸市条例第 1 号）

市規則…水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例施行規則

（平成 16 年水戸市規則第 17 号）

市細則…水戸市都市計画法施行細則（昭和 59 年水戸市規則第 10 号）

区域区分日…区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、

又は当該都市計画の変更により市街化調整区域が拡張された日

（水戸市においては昭和 46 年 3 月 15 日）

盛土規制法…宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）

盛土規制法施行令…宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）

防災マニュアル…盛土等防災マニュアルの解説

（編集：盛土等防災研究会、発行：株式会社ぎょうせい）

小規模開発行為…開発区域の面積が 1,000 m²未満の開発行為

予定建築物…開発区域内において予定される建築物

< 目 次 >

< 制度編 >

第 1 章 定義（法第 4 条）

第 1 節 開発行為	制-1
第 2 節 建築物	制-7
第 3 節 特定工作物	制-8
第 4 節 開発区域	制-11
第 5 節 公共施設	制-19

第 2 章 開発行為の許可（法第 29 条）

第 1 節 開発行為の許可	制-20
第 2 節 一定規模未満の開発行為	制-22
第 3 節 農林漁業用建築物の建築の用に供する目的で行うための開発行為	制-25
第 4 節 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うための開発行為	制-27
第 5 節 都市計画事業等の施行として行う開発行為	制-31
第 6 節 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地において行う開発行為	制-31
第 7 節 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為	制-32
第 8 節 通常 of 管理行為、軽易な行為	制-32

第 3 章 設計者の資格要件（法第 31 条）

第 4 章 公共施設の管理者の同意等（法第 32 条）

第 5 章 開発許可の特例（法第 34 条の 2）

第 6 章 許可又は不許可の通知（法第 35 条）

第 7 章 変更の許可等（法第 35 条の 2）

第 8 章 工事完了の検査（法第 36 条）

第 9 章 工事完了公告前の建築制限等（法第 37 条）

第 10 章 開発行為の廃止（法第 38 条）

第 11 章 公共施設の管理（法第 39 条）

第 12 章 公共施設用地の帰属（法第 40 条）

第 1 節 相互帰属	制-52
------------	------

第 2 節 新たに設置された公共施設用地の帰属	制-53
-------------------------	------

第 3 節 公共施設用地の帰属に伴う費用負担	制-54
------------------------	------

第 13 章 建築物の形態規制（法第 41 条）

第 14 章 予定建築物等以外の建築等の制限（法第 42 条）

第 15 章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第 43 条）

第 16 章 許可に基づく地位の承継（法第 44 条、第 45 条）

第 1 節 一般承継	制-67
------------	------

第 2 節 特定承継	制-68
------------	------

第 17 章 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

第 18 章 国及び地方公共団体の援助（法第 48 条）

第 19 章 不服申立て（法第 50 条～第 51 条）

第 20 章 開発審査会（法第 78 条）

第 21 章 許可等の条件（法第 79 条）

第 22 章 報告、勧告、援助等（法第 80 条）

第 23 章 監督処分等（法第 81 条）	制-82
第 24 章 立入検査（法第 82 条）	制-85
第 25 章 罰則（法第 91 条～第 94 条、第 96 条）	制-86

< 技術基準編 >

第 1 章 開発許可の技術基準（法第 33 条）	技-1
第 2 章 用途地域への適合（法第 33 条第 1 項第 1 号）	技-7
第 3 章 道路、公園等の公共空地（法第 33 条第 1 項第 2 号）	
第 1 節 公共空地の配置	技-8
第 2 節 開発区域内の道路計画	技-9
第 3 節 予定建築物等の敷地に接する道路の最小幅員	技-9
第 4 節 市街化調整区域内の大規模開発行為	技-14
第 5 節 主要な区域内道路が接続する既存道路の最小幅員	技-15
第 6 節 歩車道の分離	技-17
第 7 節 道路の構造又は能力	技-18
第 8 節 道路に関する技術基準の強化又は緩和	技-23
第 9 節 公園、緑地又は広場の設置	技-24
第 10 節 公園の構造又は能力	技-27
第 11 節 公園等に関する技術基準の強化又は緩和	技-28
第 12 節 消防水利	技-30
第 4 章 排水施設（法第 33 条第 1 項第 3 号）	
第 1 節 排水施設の配置	技-32
第 2 節 管渠の勾配及び断面積	技-33
第 3 節 排水施設の流末処理	技-36
第 4 節 暗渠による排出	技-41
第 5 節 排水施設の構造又は能力	技-41
第 6 節 排水施設に関する技術基準の強化	技-43
第 5 章 給水施設（法第 33 条第 1 項第 4 号）	技-44
第 6 章 地区計画等への適合（法第 33 条第 1 項第 5 号）	技-45
第 7 章 公共公益施設（法第 33 条第 1 項第 6 号）	技-46
第 8 章 防災措置（法第 33 条第 1 項第 7 号）	
第 1 節 防災措置	技-48
第 2 節 軟弱地盤対策	技-49
第 3 節 崖の上端に続く地盤面の処理	技-50
第 4 節 切土地盤の滑りの防止	技-51
第 5 節 盛土地盤の安定	技-52
第 6 節 盛土地盤の滑りの防止	技-54
第 7 節 崖面の保護	技-55
第 8 節 擁壁の構造又は能力	技-59
第 9 節 切土又は盛土をする場合の地下水の排水施設	技-67
第 10 節 防災措置に関する技術基準の強化	技-68
第 9 章 開発不適地の除外（法第 33 条第 1 項第 8 号）	技-69

第 10 章	樹木の保存、表土の保全（法第 33 条第 1 項第 9 号）	技-71
第 11 章	緩衝帯（法第 33 条第 1 項第 10 号）	技-74
第 12 章	輸送施設（法第 33 条第 1 項第 11 号）	技-77
第 13 章	申請者の資力・信用（法第 33 条第 1 項第 12 号）	技-78
第 14 章	工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号）	技-80
第 15 章	関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）	技-81

<立地基準編>

第 1 章	市街化調整区域内の立地基準（法第 34 条）	立-1
第 2 章	公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店舗等 （法第 34 条第 1 号）	立-2
第 3 章	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設（法第 34 条第 2 号）	立-9
第 4 章	特別の自然的条件を必要とする施設（法第 34 条第 3 号）	立-11
第 5 章	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設 （法第 34 条第 4 号）	立-12
第 6 章	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）	立-13
第 7 章	中小企業者の高度化に資する施設（法第 34 条第 6 号）	立-14
第 8 章	既存工場と密接な関連を有する施設（法第 34 条第 7 号）	立-15
第 9 章	危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法第 34 条第 8 号）	立-18
第 10 章	開発不適地に存する施設の移転（法第 34 条第 8 号の 2）	立-20
第 11 章	市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設 （法第 34 条第 9 号）	立-21
第 12 章	地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為 （法第 34 条第 10 号）	立-25
第 13 章	条例で指定する土地の区域内における開発行為（法第 34 条第 11 号）	
第 1 節	条例で指定する土地の区域内における開発行為	立-26
第 2 節	市条例による指定区域（市条例第 3 条～第 5 条）	立-29
第 14 章	条例で区域、目的等を限り定められた開発行為（法第 34 条第 12 号）	
第 1 節	条例で区域、目的等を限り定められた開発行為	立-37
第 2 節	市条例における用語の定義（市条例第 2 条）	立-38
第 3 節	遊休宅地における専用住宅（市条例第 6 条第 1 項第 1 号）	立-40
第 4 節	既存集落内の自己用住宅（市条例第 6 条第 1 項第 2 号）	立-42
第 5 節	小規模既存集落内の自己用住宅（市条例第 6 条第 1 項第 3 号）	立-48
第 6 節	世帯分離のための自己用住宅（市条例第 6 条第 1 項第 4 号）	立-49
第 7 節	道路位置指定を受けた区域内の専用住宅（市条例第 6 条第 1 項第 5 号）	立-50
第 8 節	指定区域内の大規模な工場施設等（市条例第 6 条第 2 項及び第 3 項）	立-51
第 15 章	既存権利の届出に基づく開発行為（法第 34 条第 13 号）	立-53
第 16 章	開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第 34 条第 14 号）	
第 1 節	開発審査会の議を経て許可する開発行為	立-55
第 2 節	判断基準	立-56
第 3 節	提案基準	立-57
第 4 節	包括承認基準	立-70

第 17 章 他法令による都市計画法の特例

第 1 節	市民農園整備促進法による特例	立-96
第 2 節	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例	立-97
第 3 節	幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例	立-98
第 4 節	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例	立-98
第 5 節	地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律による特例	立-99
第 6 節	地域再生法による特例	立-100
第 7 節	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による特例	立-100

< 手続編 >

第 1 章	開発許可の申請手続（法第 30 条）	手-1
第 2 章	開発行為に係る協議の手続（法第 34 条の 2）	手-13
第 3 章	変更の許可等の申請手続（法第 35 条の 2）	手-16
第 4 章	工事完了公告前の申請手続（法第 36 条～第 38 条、第 44 条、第 45 条）	手-17
第 5 章	工事完了公告後の申請手続（法第 41 条、第 42 条）	手-20
第 6 章	建築物の新築等に係る申請手続（法第 43 条）	手-26
第 7 章	開発登録簿の閲覧及び写しの交付の申請手続（法第 47 条）	手-32
第 8 章	60 条証明の交付の申請手続（省令第 60 条）	手-33
第 9 章	申請の取下げ及び工事の取りやめの手続	手-36
第 10 章	標準処理期間	手-37
第 11 章	申請手数料	手-38