

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部開発調整課 No.001

<p>処 分 名</p>	<p>開発行為の許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>都市計画法に基づき、開発行為（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）をしようとする場合は、あらかじめ関係公共施設管理者等の同意を得、市長の許可を得なければなりません。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>（1）予定建築物は、建築基準法第43条の規定に適合していること。 （2）開発区域が農地の場合は、農地法第4条又は第5条の規定による農地転用の許可を得た土地であること。又は、その見込みがあること。及び同法第4条又は同法第5条の規定による農地転用の届出書が受理された土地であること。又は、その見込みがあること。 （3）開発区域は、農業振興地域の整備に関する法律第6条の規定による農業振興地域の指定を受けていない土地であること。 （4）開発は、他法令に違反していないこと。 （5）都市計画法第33条第1項第12号で規定する「必要な資力及び信用」があるか否かの審査は、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第3号で規定する書類の提出を求めて行う。 （6）都市計画法第33条第1項第13号で規定する「工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成させるための必要な能力」があるか否かの審査は、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第4号で規定する書類の提出を求めて行う。 （7）都市計画法第33条第1項第14号で規定する「同意」を得たか否かの審査は開発行為をしようとする者の氏名、開発行為を行う土地の所在及び地番、地目、地積、権利の種別及び同意年月日並びに同意者の住所氏名を記入し、同意者の押印のある書類及び「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第2号で規定する書類の提出を求めて行う。 （8）都市計画法施行規則第16条第1項の規定による開発行為許可申請書の記入事項が正しく記入されていること。 （9）都市計画法施行規則第16条第2項の規定による設計説明書は、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第1項で規定するところによる。 （10）設計説明書の記入事項が正しく記入されていること。 （11）都市計画法施行規則第17条第3項で規定する「土地の地番及び形状を表示したもの」とは、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第1号で規定する書類とする。</p>

	<p>(12) 道路に関する基準は、都市計画法施行令第25条第1号による。</p> <p>(13) 道路の配置は、都市計画法施行令第25条第2号による。</p> <p>(14) 都市計画法施行規則第24条第5項のただし書中「避難上及び車両の通行上支障がない場合」の判断は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第46条による。</p> <p>(15) 都市計画法施行規則第22条で規定する「計画雨水量」及び「計画汚水量」の算定基準は「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(16) 都市計画法施行令第26条第3号で規定する「雨水以外の下水」の排出で、公共下水道に放流する場合の排水暗渠等の施設は、「春日部市下水道条例及び同条例施行規則並びに下水道施設取り扱い基準」に適合していること。</p> <p>(17) 都市計画法施行令第26条第2号で規定する「一時雨水を貯留する遊水地その他の適当な施設」の設置基準は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(18) 都市計画法施行令第26条第2号で規定する「開発区域内の排水施設」を市が管理する道路側溝及び水路へ接続する場合は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(19) 下水道法第2条第1号に規定する下水を公共下水道以外の排水施設に放流する場合で、放流先となる水路の水利に支障があるか否かの判断は、当該水利組合の排水放流承諾書の有無により行う。</p> <p>(20) 都市計画法第33条第1項第4号に規定する「設計が定められていること」の判断は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(21) 都市計画法施行令第25条第6項に規定する「3%以上」についての基準は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条による。</p>
標準処理期間	33日（閉庁日及び補正に要する期間を除く）
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：平成30年7月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階開発調整課窓口への提出
備考	申請手数料については、次ページのとおりです。

申請事項 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	8,600円	13,000円	86,000円
0.1以上0.3未 満	22,000円	30,000円	130,000 円
0.3以上0.6未 満	43,000円	65,000円	190,000 円
0.6以上1.0未 満	86,000円	120,000円	260,000 円
1.0以上3.0未 満	130,000 円	200,000円	390,000 円
3.0以上6.0未 満	170,000 円	270,000円	510,000 円
6.0以上10.0未 満	220,000 円	340,000円	660,000 円
10.0以上	300,000 円	480,000円	870,000 円

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■都市計画法

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定め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

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定め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開発行為

二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発

行為

- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第一項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。