

開発許可申請等手続マニュアル



TSU CITY

令和7年4月
津市

はじめに

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的として制定されました。これにより、技術基準や立地基準の適合性の審査を通じて、必要となる公共施設等の整備など良好な宅地水準を確保すること、また、都市計画に定められた土地の適正利用を確保する役割を有しているのが開発許可制度です。

特に近年は、市街地の拡散と人口減少・高齢化の進展により低密度な市街地が形成され、既成市街地における空家や空地の発生、将来的なインフラの維持・更新に係るコストの増大等の懸念が生じていることから、コンパクトシティを形成していく必要性が高まっています。また、気候変動の影響による自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応することが急務になっています。こうしたことから、開発許可制度は、都市計画に関する他の制度と相まって、まちづくりの将来像を示す津市都市マスタープランの内容を実現する手段や災害リスクの高い区域における新たな開発行為を抑制する手段としても重要となってきています。

本市におきましては、地域の実状を踏まえ、「津市開発事業に関する指導要綱」や「津市開発技術基準」等により、種々の点について開発事業関係者の皆様のご理解、ご協力をお願いしているところです。

本書は、このような開発許可等の申請手続に関し、皆様方の一層のご理解、ご協力のもと、業務がより適正かつ効率的になされるためのガイドブックとしてご利用いただけるよう作成したものです。

なお、紙面の都合上、各項目にそれぞれの手続事務に関する重要ポイントを中心に記述していますので、都市計画法等の関係規定の条項解説書である三重県の「開発許可制度事務ハンドブック」や「宅地等開発事業に関する技術マニュアル」等とあわせてご利用いただき、特殊なケースやより詳細な事項につきましては、別途ご確認いただきますようお願いいたします。

最後に、本書は、より活用しやすい手続マニュアルを目指し、今後も法改正等に伴う改訂なども予定していますので、皆様方のご意見、ご要望をいただければ幸いです。

令和7年4月

津 市

【凡 例】

法	都市計画法
令	都市計画法施行令
規 則	都市計画法施行規則
県細則	都市計画法施行細則（三重県）
盛土規制法	宅地造成及び特定盛土等規制法 ※三重県による許可
県事務処理条例	三重県の事務処理の特例に関する条例
宅開条例	三重県宅地開発事業の基準に関する条例
ユニバーサルデザイン条例	三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例
ユニバーサルデザイン規則	三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例施行規則
県ハンドブック	開発許可制度事務ハンドブック（三重県）
県技術マニュアル	宅地等開発事業に関する技術マニュアル（三重県）
市規則	津市都市計画法施行取扱規則
市優宅規則	土地譲渡益重課税制度及び長期譲渡所得課税の特例制度に係る優良宅地認定事務に関する規則
指導要綱	津市開発事業に関する指導要綱
市技術基準	津市開発技術基準
開発許可	都市計画法第29条に基づく開発行為の許可

- ◎ 本書は、「本文」、「メモ」、「図」、「表」、「関係条例」等から構成されており、「メモ」は、専ら本文の補足事項や特記事項を「図」は、専ら事務手続フローを、「表」は、関係法令の条項や基準等を取りまとめたものです。
- ◎ 各表中の法令条項や基準等は、簡略化した表現となっていますので、詳細については、県ハンドブック等で確認してください。
- ◎ 本文中の県ハンドブックのページ数は令和6年2月発行のもの、県技術マニュアルのページ数は、平成30年9月発行のものです。

目 次 // Contents

I. 開発許可等を要する範囲 4

1. 開発許可の申請が必要な場合	4
2. 指導要綱に基づく届出を要する場合	4
3. 市街化調整区域での開発・建築行為等について	9
4. 一体の開発行為について	9
5. 雨水浸透阻害行為について	9

II. 開発許可の申請が必要な場合 10

1. 事前協議	10
(1) 法第32条協議	10
(2) 協議手法	15
(3) ユニバーサルデザイン条例に基づく事前協議	18
2. 開発許可申請の手続等	19
(1) 法第29条許可申請	19
(2) 許可基準等	19
(3) 審査等	21
(4) 許可	21
3. 開発許可後の手続等	22
(1) 工事着手の届出	22
(2) 中間検査の申出	22
(3) 工事完了の届出	24
(4) 開発行為に関する工事の検査済証等の交付	25
(5) 開発行為に関する工事の完了の公告	25
(6) 工事完了までのその他の手続（該当する場合）	27
4. 公共施設等の帰属、管理	29
(1) 公共施設等の帰属	29
(2) 公共施設等の管理	30

Ⅲ. 指導要綱に基づく届出を要する場合 31

1. 届出	31
2. 協議	31
3. 確認	31
4. 公共施設等の寄付、管理	31
5. 注意事項	31

Ⅳ. 市街化調整区域内で建築許可等の申請が必要な場合 33

1. 法第42条許可申請	33
2. 法第43条許可申請	34
3. 既存宅地確認申請（旧法第43条第1項第6号ロ）	35

Ⅴ. その他の申請手続 37

1. 適合証明書の交付申請をされる場合	37
2. 開発登録簿の閲覧等を申請される場合	37
3. 優良宅地認定の申請をされる場合	37

Ⅵ. その他 39

1. 基本事務フロー図（標準処理期間等）	39
2. 線引都市計画区域の手順分岐フロー図（建築確認申請までの 手続き一覧）	41
3. チェックシート	43
4. 申請書類等様式一覧	57
5. 許可申請手数料等一覧	102