

目 次

【本編】

第 1 章 開発許可制度の概要

- | | | |
|---|------------------|-------|
| 1 | 開発許可制度の趣旨 | 本 1-1 |
| 2 | 藤沢市における開発許可制度の施行 | 本 1-1 |
| 3 | 開発許可制度等の変遷 | 本 1-2 |
| 4 | 凡例 | 本 1-3 |

第 2 章 用語の解説と運用

本 2-1

第 3 章 開発行為について

- | | | |
|---|--------------------------|-------|
| 1 | 開発行為（法第 4 条第 12 項） | 本 3-1 |
| 2 | 開発行為における「自己用」・「自己用外」について | 本 3-3 |

第 4 章 開発行為の手続きについて

- | | | |
|----|-----------------------------|--------|
| 1 | 開発行為の許可（法第 29 条） | 本 4-1 |
| 2 | 開発許可手続きの流れ | 本 4-6 |
| 3 | 公共施設の管理者の同意・協議（法第 32 条） | 本 4-7 |
| 4 | 公共施設の管理及び帰属（法第 39 条、第 40 条） | 本 4-10 |
| 5 | 工事着手の届出（県細則第 9 条） | 本 4-10 |
| 6 | 開発行為の変更（法第 35 条の 2） | 本 4-10 |
| 7 | 工事完了の届出と検査（法第 36 条） | 本 4-10 |
| 8 | 工事完了公告前の建築制限（法第 37 条） | 本 4-10 |
| 9 | 開発行為の廃止の届出（法第 38 条） | 本 4-10 |
| 10 | 開発許可の特例（法第 34 条の 2） | 本 4-11 |

第 5 章 開発許可の技術基準等

- | | | |
|------|---|--------|
| 1 | 開発許可の技術基準（法第 33 条） | 本 5-1 |
| 2 | 都市計画法に基づく開発許可に関する審査基準（法第 33 条 技術基準） | 本 5-3 |
| I | 道路に関する審査基準（法第 33 条第 2 号） | 本 5-4 |
| II | 公園等に関する審査基準（法第 33 条第 2 号） | 本 5-19 |
| III | 消防水利に関する審査基準（法第 33 条第 2 号） | 本 5-22 |
| IV | 排水施設に関する審査基準（法第 33 条第 3 号） | 本 5-25 |
| V | 遊水池等に関する審査基準（法第 33 条第 3 号） | 本 5-28 |
| VI | 給水施設に関する審査基準（法第 33 条第 4 号） | 本 5-30 |
| VII | 公益的施設の配分に関する審査基準（法第 33 条第 6 号） | 本 5-30 |
| VIII | 開発区域の防災及び安全に関する審査基準（法第 33 条第 7 号） | 本 5-30 |
| IX | 自然環境等の保全及び育成に関する審査基準（法第 33 条第 9 号） | 本 5-31 |
| X | 申請者の資力及び信用に関する審査基準（法第 33 条第 12 号）・工事施行者の工事施行能力に関する審査基準（法第 33 条第 13 号） | 本 5-31 |
| XI | 開発区域の権利者の同意に関する審査基準（法第 33 条第 14 号） | 本 5-31 |
| XII | 住宅の敷地面積の最低限度（法第 33 条第 4 項） | 本 5-31 |
| XIII | 建築制限解除に関する審査基準（法第 37 条） | 本 5-32 |

第6章 市街化調整区域における立地基準等

1 市街化調整区域における立地基準（法第34条）	本6-1
2 都市計画法に基づく市街化調整区域に関する審査基準	本6-4
I-1 法34条第1号に関する運用基準（日用品店舗等に係る基準）	本6-5
I-2 法34条第1号に関する運用基準（公益上必要な建築物に係る基準）	本6-9
II 法34条第2号に関する運用基準	本6-12
III 法34条第3号に関する運用基準	本6-12
IV 法34条第4号に関する運用基準	本6-13
V 法34条第5号に関する運用基準	本6-13
VI 法34条第6号に関する運用基準	本6-13
VII 法34条第7号に関する運用基準	本6-13
VIII 法34条第8号に関する運用基準	本6-13
IX 法34条第9号に関する運用基準	本6-14
X 法34条第12号の規定による「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準	本6-15
XI 法34条第13号に関する運用基準	本6-36
XII 法34条第14号に関する運用基準 提案基準1～24	本6-36
提案基準1 市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舍	本6-38
提案基準2 市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍	本6-39
提案基準3 農家の二男・三男が分家する場合の住宅等	本6-40
提案基準4 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物	本6-44
提案基準6 収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物	本6-45
提案基準9 建築物の建替え等	本6-47
提案基準10 第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要不可欠な建築物	本6-48
提案基準11 研究施設	本6-49
提案基準13 既得権を有するもの	本6-50
提案基準14 社寺仏閣及び納骨堂等	本6-51
提案基準15 ゴルフ練習場	本6-52
提案基準17 法第34条第13号に規定する届出の有効期間の経過するもの	本6-53
提案基準18 既存宅地	本6-54
提案基準19 介護老人保健施設	本6-58
提案基準20 建築物の用途変更	本6-59
提案基準21 附属建築物として最低限必要な管理棟	本6-60
提案基準23 都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設	本6-61
提案基準24 藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン	本6-65
XIII 第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の審査基準	本6-66

第7章 開発許可を受けた土地における形態制限及び用途規制

1 形態制限（法第41条）	本7-1
2 用途制限（法第42条）	本7-2

第8章 市街化調整区域における建築行為等の制限

1 市街化調整区域における建築行為等の許可（法第43条）	本8-1
2 宅地確認制度について	本8-2

第9章 地位の承継

- | | |
|-------------------------|------|
| 1 一般承継（法第44条、県細則第16条） | 本9-1 |
| 2 特定承継（法第45条、県細則第16条の2） | 本9-1 |

第10章 開発登録簿等

- | | |
|---------------------|-------|
| 1 開発登録簿（法第46条、第47条） | 本10-1 |
| 2 規則60条証明（省令第60条） | 本10-1 |

【資料編】**第1章 開発許可関係例規集**

- | | |
|---|-------|
| 1 都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例
（法第34条第12号） | 資1-1 |
| 2 都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（神奈川県） | 資1-5 |
| 3 藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例
（抜粋）（第44条～第46条） | 資1-32 |
| 4 定期借地権を活用した開発行為により設置される道路の
取扱い基準 | 資1-35 |
| 5 藤沢市開発登録簿閲覧規則 | 資1-36 |
| 6 藤沢市手数料条例（抜粋） | 資1-37 |
| 7 開発許可等の標準処理期間 | 資1-38 |
| 8 都市計画法第34条の2第1項及び第43条第3項に基づく国の機
関等との協議に係る取扱指針 | 資1-39 |

第2章 申請・届出等の様式（一覧）

- | | |
|----------------|------|
| 1 申請等の添付図書 | 資2-1 |
| 2 工事完了届出書の添付図書 | 資2-4 |

第3章 その他

- | | |
|---------------------------------|------|
| 1 工事完了届出書の記入上の注意事項 | 資3-1 |
| 2 開発行為の工事施行に関する注意事項 | 資3-2 |
| 3 開発許可におけるRC造擁壁工事の工事写真及び提出物について | 資3-4 |
| 4 （参考）神奈川県開発審査会提案基準一覧表（経過状況を含む） | 資3-5 |

【取扱い編】**第1章 開発許可に関する取扱い**

- | | |
|---|-------|
| 1 主な区画の変更の判断の取扱い | 扱1-1 |
| 2 公共事業による区画の変更に関する取扱い | 扱1-3 |
| 3 土地区画整理事業区域内における開発行為の「形」及び「質」の
変更の取扱い | 扱1-5 |
| 4 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する
行為の取扱い | 扱1-7 |
| 5 開発行為等に関する一連性の判断の取扱い
・周知報告書（様式） | 扱1-10 |
| 6 山林現況分譲等における開発行為の取扱い | 扱1-15 |

7	都市計画法施行令第25条第6号ただし書の取扱い	扱1-16
8	変更許可・届出内容の取扱い（指針と解説）	扱1-17
9	建築基準法第42条第2項道路に接する開発行為に係る取扱い	扱1-21
10	接続道路の現況幅員の取扱い	扱1-22
11	既存の袋状道路に接続する場合の取扱い	扱1-23
12	開発区域が2以上の道路に接する場合の取扱い	扱1-25
13	開発区域外の未利用地における道路整備（拡幅）の取扱い	扱1-27
14	開発区域の隣地に存する「安全性が確認できない擁壁」の取扱い	扱1-29
15	都市計画法33条第1項第8号ただし書きの取扱い	扱1-31

第2章 市街化調整区域に関する取扱い

1	市街化調整区域における開発区域内の公共用地等の取扱い	扱2-1
2	市街化調整区域内に設ける農畜産物の直売所に係る取扱い	扱2-2
3	法34条第1号に規定する公益上必要な建築物の手続きフロー	扱2-3

第3章 構造物に関する取扱い

1	鉄筋コンクリート造擁壁取扱基準集【八市型共通擁壁】	扱3-1
2	鉄筋コンクリート造擁壁取扱基準集【八市型共通擁壁】の運用について	扱3-101
3	コンクリートブロック造擁壁の指導指針	扱3-102