

# 行政書士業務ガイド

## 開発許可申請の実務



石川ひろし事務所

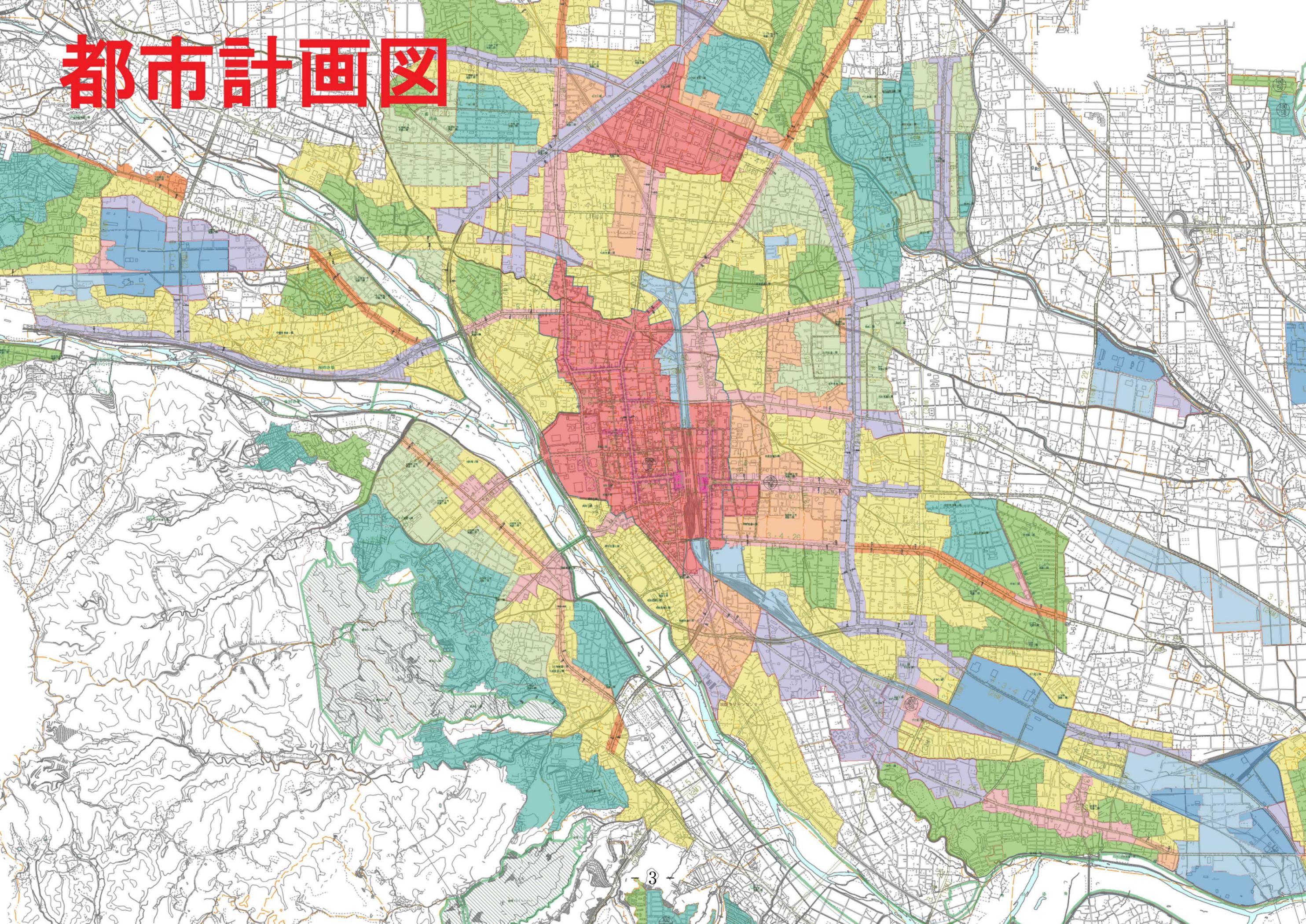
〒373-0819 群馬県太田市新島町918-2 TEL (0276) 46-8757 FAX 46-9658  
【Web】<http://zenkai-club.mods.jp/> 【メール】[zenkai@otv.ne.jp](mailto:zenkai@otv.ne.jp)

## 開発許可申請の実務

# 自分の得意な分野を生かす

1. 図面を描くのが好き
2. 計算するのが得意
3. 書類作成がうまい
4. 土木工事の経験者
5. 論理的に説明できる
6. コミュ力がある
7. ネット検索が得意
8. PCに精通してる
9. 三次元空間の創造
10. あきらめない性格

# 都市計画図



都市計画区域  
(区域区分)

市街化を促進する区域  
市街化区域  
(用途地域区分)

市街化を抑制する区域  
市街化調整区域  
(白地)

優良な農地を保護する地域  
農業振興地域  
(青地)

# 開発許可申請の実務

## 開発行為許可申請（根拠法令：都市計画法第29条）

<p>難易度区分</p>	<p>1. 分家住宅や既存集落内住宅などの小規模開発（500 m<sup>2</sup>内外）の開発区域（初心者向け）</p>	<p>報酬額 30～50万円</p>
	<p>2. 中規模 1000 m<sup>2</sup>～1 ha、大規模 1 ha～20haの開発区域（中・上級者向け） 工場、倉庫などの事業所や住宅団地、アパート、マンションなど（1 ha以上は宅地開発講習等が必要）</p>	<p>報酬額 中：1,000万円 大：1,000万円～数千万円</p>
<p>業務の特徴</p>	<p>主に A4 版による書類作成と A4～A1 版程度の図面作成。他に、現場状況を示す写真作成が必要となる。</p> <p>書類はワードや一太郎などワープロソフトにより作成。図面は Jw-CAD や Autocad 等によるCADソフトを用いる。小規模な開発行為は手書きも可。</p> <p>写真撮影は、スマホ程度で可。写真や画像の編集には Adobe Photo-Shop Elements など画像編集ソフトが必要。</p> <p>現場の規模によりドローン撮影が有効な場合がある。</p> <p><b>※建物を設計するのが設計事務所で、敷地の造成工事（土木設計）を担当するのが行政書士と考えるとわかりやすい。</b></p> <p>申請書の提出先は市町村の建築・土木関係部署、土木事務所、水利組合など。土木工事、設計について<b>ある程度の専門知識が必要。</b></p>	

## 許可の内容

**制度の目的**：一定の市街地を形成すると見込まれる規模の開発行為をしようとする者は、あらかじめ都市計画法による許可を受けなければならない。**開発許可**は、開発区域の規模及び予定建築物の用途に応じて、道路、公園、排水、給水等の必要な施設の設置を義務づけ、良好な水準の都市形成の誘導を図ろうとするとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発及び建築等の行為を制限して、無秩序な市街化を防止するという目的を達しようとしている。

都市計画区域は、**市街化区域**と**市街化調整区域**、**非線引都市計画区域**に区分され、**市街化区域**では 1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為が許可対象となり、**市街化調整区域**ではすべての開発行為が許可対象となる。また、**非線引都市計画区域**においては、3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為を許可対象とする。

「**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なう**土地の区画形質の変更**を指す。露天資材置場、無蓋駐車場、家庭菜園は開発行為に該当しない。

**法第 29 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、**都道府県知事や指定都市等の長**の許可を受けなければならない。ただし、**適用除外となる開発行為もあるので注意。**

**法第 33 条** 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、**開発許可技術基準**に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、**開発許可をしなければならない。**

審査項目は、道路、公園、緑地又は広場に関する基準や、消防水利、給排水施設、公共公益施設、に関する基準、宅地の安全性、樹木の保存、表土の保全、緩衝帯、事業遂行の能力、関係権利者の同意など多岐にわたる。

また、**調整区域の場合には法第 34 条の立地要件にも適用していること。**

**※開発許可を受けなければ、建築確認申請が提出できない。**

# 開発許可申請の実務

<p>関係法令</p>	<p>都市計画法、開発審査会提案基準、質疑応答集、開発許可制度運用指針 各市町村の開発指導要綱、工場立地法、農地法、道路法、国土法、土砂条例、盛土条例、優良住宅地等の特例制度（租税特別措置法）、水利組合の規定など</p>	
<p>必要な機材</p>	<p>小規模開発</p>	<p>1. 通常の事務で使う PC（10 万円程度）、プリンターなど 2. CAD ソフト、word などのワープロソフト、エクセルなど表計算ソフト、アドビフォトショップなどの写真・画像編集ソフト （メール、解凍、圧縮、エクスプローラーなどの使用）</p>
	<p>中・大規模開発</p>	<p>1. 高性能な PC、大型プリンター、ドローンなど 2. CAD ソフト、word などのワープロソフト、エクセルなど表計算ソフト、アドビフォトショップなどの写真・画像編集ソフト （メール、解凍、圧縮、エクスプローラーなどの使用）</p>

# 開発許可申請の実務

必要な知識	小規模開発	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 簡単な測量知識</li><li>2. 簡単な土木知識</li><li>3. 初歩的な開発許可申請と農地転用のアビリティ</li><li>4. 特に専門的な知識・技術は不要</li><li>5. 依頼人は、不動産業者、友人、知人、住宅メーカーなど</li></ol>
	中・大規模開発	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 平面測量（現況測量・境界測量）、水準測量</li><li>2. ある程度の土木知識（擁壁や雨水処理に関する事項）</li><li>3. 専門的な開発許可申請と農地転用のアビリティ</li><li>4. 施主（事業者）や役所・設計事務所・建設業者とのコミュニケーションと交渉力が必要</li><li>5. 依頼人は、施主直接、不動産業者、建設業者、設計事務所など</li><li>6. 調査士、司法書士などとの連携が必要</li><li>7. 精神的に自分を追い詰めない性格、いいかげんな性格に変えること。（マジメな人は代表者にならないこと）</li></ol>

行政書士は、10,000㎡(1ha)まで

講習を受け、10年以上の実務経験で

200,000㎡(20ha)まで

の開発計画の設計が可能

### 都市計画法施行規則（設計者の資格）

第十九条 法第三十一条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一 開発区域の面積が一ヘクタール以上二十ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限三年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して三年以上の実務の経験を有する者

ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治三十六年勅令第六十一号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して四年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和十八年勅令第三十六号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して七年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法（昭和五十八年法律第二十五号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ヘ 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ト 宅地開発に関する技術に関する七年以上の実務の経験を有する土木、建築、都市計画又は造園に関する十年以上の実務の経験を有する者で、次条から第十九条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めたる者

第 3 号

修了証書

石川 宏

昭和31年3月26日生

あなたは、都市計画法施行規則及び宅地造成等規制法施行令による建設大臣の認定する第25回宅地造成技術講習会において、所定の科目を修了したことを証します。

昭和61年10月22日

社団法人 全国住宅宅地協会連合会

会長 宮下 勝三郎

社団法人 日本宅地開発協会

会長 鈴木 俊

