

都市計画法に基づく
開発許可等手引書

令和6年 4月版



はじめに

都市計画法における開発許可制度は、都市計画マスタープランなどのまちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段の一つとして機能することが期待されており、技術基準や立地基準への適合性の審査を通じて、都市的土地利用を行う前提として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利用目的に沿った開発行為が行われるようにして立地の適正化を確保することという二つの役割を有しています。

市街化を促進する市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域に分ける区域区分の新制度を担保するものとして昭和43年の新都市計画法で創設されて以来、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全国的に生じています。そのため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。

このような中、本市における都市計画マスタープランでは、人口減少や少子高齢化が進行する状況においても活力を失わない、持続可能な都市を実現していくために、市街地のこれ以上の広がりを抑制し、「集約型都市構造の形成」を目指すべき将来の都市構造としています。開発許可制度は、この将来像の内容を実現する手段としても重要となってきたところではあります。

つきましては、今後、開発行為の許可申請等を行う際には、この手引きにより手続をおこなっていただき、開発行為の円滑かつ適正な実施を図られるようご協力お願いいたします。

平成28年 4月

さいたま市 都市局長

本書中、主な略称は次のとおりとなっております。

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）

手続条例：さいたま市開発行為の手続に関する条例

（平成20年さいたま市条例第54号）

基準条例：さいたま市都市計画法の開発許可に関する条例

（平成20年さいたま市条例第55号）

本書を作成するにあたり、次の図書を参考としております。

最新 開発許可制度の解説＜第四次改訂版＞（ぎょうせい）

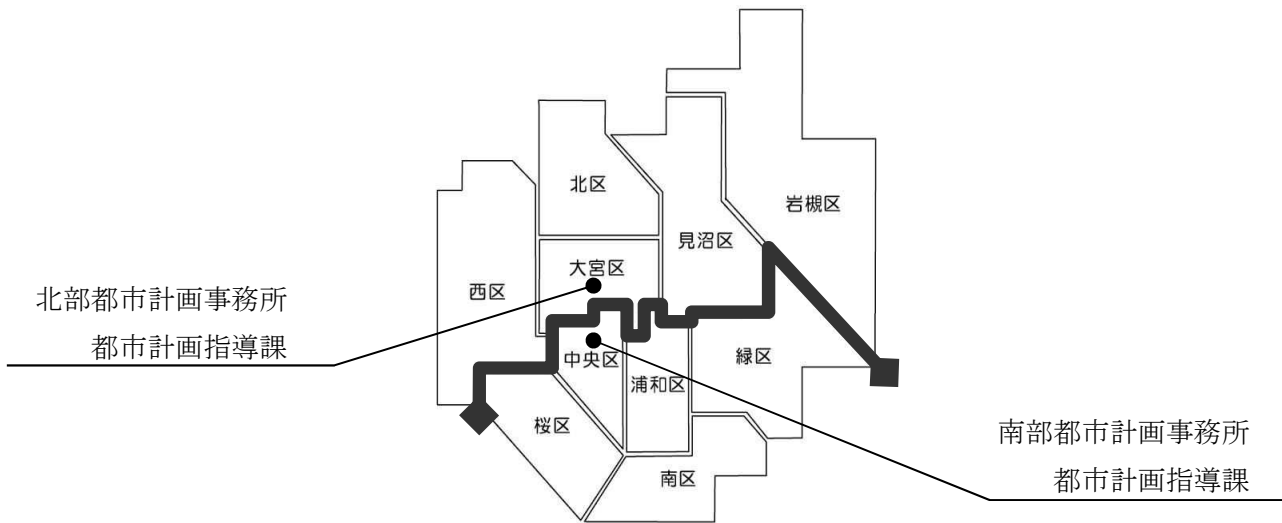
都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県）

開発許可申請書等の提出窓口

開発許可に関する事前相談、及び各種申請書の提出窓口は下表のとおりです。土地の存する区により窓口が異なりますのでご注意ください。

なお、都市計画課（市役所9階）では、開発行為の相談、許可申請及び手続条例の承認申請等の受付は行っていません。

担当窓口	管轄区域
北部都市計画事務所 都市計画指導課 開発第1係・開発第2係 大宮区役所6階 電話：048-646-3184(北区・西区・大宮区・見沼区) 048-646-3185(岩槻区)	西区
	北区
	大宮区
	見沼区
	岩槻区
南部都市計画事務所 都市計画指導課 開発係 中央区役所3階 電話：048-840-6184 048-840-6185	中央区
	桜区
	浦和区
	南区
	緑区



北部及び南部都市計画事務所の所管区域にまたがる開発行為

原則として、所管する区域に開発予定区域の過半の面積が含まれる区域の

都市計画事務所都市計画指導課が窓口となります。

開発許可等の申請手数料

※さいたま市都市計画関係事務手数料条例（平成13年条例第72号）による（平成25年8月1日施行）

1 開発行為許可申請手数料（都市計画法第29条）

申請事項 開発区域の面積	予定建築物等が自己の 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）
0.1ha 未満	10,000円	20,000円	92,000円
0.1ha 以上 ~ 0.3ha 未満	23,000円	46,000円	140,000円
0.3ha 以上 ~ 0.6ha 未満	46,000円	100,000円	200,000円
0.6ha 以上 ~ 1.0ha 未満	92,000円	185,000円	280,000円
1.0ha 以上 ~ 3.0ha 未満	140,000円	308,000円	420,000円
3.0ha 以上 ~ 6.0ha 未満	180,000円	415,000円	550,000円
6.0ha 以上 ~ 10.0ha 未満	240,000円	521,000円	710,000円
10.0ha 以上	320,000円	737,000円	940,000円

※さいたま市開発審査会に付議するものは、上記表に規定する額に、50,000円を加えた額

2 開発行為変更許可申請手数料（法第35条の2）

次の(1), (2), (3)の合算額（ただし、940,000円を超えない範囲とする。）

- | | |
|----------------|--------------------------|
| (1) 設計の変更 | 開発区域の面積に応じ上記表に規定する額の1/10 |
| (2) 開発区域の増加の変更 | 新たに編入される面積に応じ上記表に規定する額 |
| (3) その他の変更 | 10,000円 |

※その他の変更には、ア 予定建築物の用途の変更、イ 資金計画の変更、ウ 工事施行者の変更等があります。

3 建築行為等許可申請手数料（法第43条）

敷地面積	手数料
0.1ha 未満	7,800円
0.1ha 以上 ~ 0.3ha 未満	19,000円
0.3ha 以上 ~ 0.6ha 未満	42,000円
0.6ha 以上 ~ 1.0ha 未満	74,000円
1.0ha 以上	104,000円

※さいたま市開発審査会に付議するものは、左表に規定する額に、50,000円を加えた額

4 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料（法第42条第1項）

28,000円

5 開発許可を受けた地位の承継承認申請手数料（法第45条）

開発行為の目的	手数料
自己居住用または自己業務用の開発区域面積が1ha 未満	2,000円
自己業務用の開発区域面積が1ha 以上	3,000円
その他（非自己用）	19,000円

6 開発登録簿の写しの交付申請手数料（法第47条第5項）

用紙1枚につき

500円

7 適合証明書の交付申請手数料（法施行規則第60条第1項）

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| (1) 建築計画が法第29条、35条の2、42条、43条の許可を受けたもの | 3,000円 |
| (2) 上記条項の許可を要さないもの | 7,000円 |

8 開発行為承認登録台帳の写しの交付申請手数料（手続条例施行規則第16条関係）

用紙1枚につき

300円

※なお、国又は都道府県等が行うものや、罹災による復旧のために行う開発行為等に係る事務手数料については、さいたま市都市計画関係事務手数料条例第4条の規定を適用し、免除としています。