

3-2-3-5 宅地開発等指導要綱関連通達概要

資料「宅地開発等指導要綱関連通達」概要

通達	宅地開発指導要綱の運用について		
日時	昭和 57 年 10 月 27 日		
通達番号	建設省計民発第 50 号 自治政第 101 号		
発遣元	建設省計画局長から	各都道府県知事	
発遣先	自治大臣官房長	指定都市の長	あて
<p>内容要点</p> <p>○開発協議期間の短縮</p> <p>○過度の関連公共公益施設の整備水準是正</p> <p>○寄付金の収支内容の明確化</p>			

通達	昭和 58 年地方財政の運営について		
日時	昭和 58 年 5 月 31 日		
通達番号	自治財第 30 号		
発遣元	自治事務次官から	各都道府県知事	
発遣先			あて
<p>内容要点</p> <p>○地方自治体の税外収入適正化</p> <p>特に、学校の施設整備・運営に関する寄付金</p> <p>宅地開発に伴う関連公共公益施設の整備に関する寄付金</p> <p>○寄付金の収支内容の明確化</p>			

通達	「宅地開発指導要綱に関する措置方針」について														
日時	昭和 58 年 8 月 2 日														
通達番号	建設省計民発第 54 号														
発遣元	建設事務次官から	各都道府県知事													
発遣先		各指定都市市長	あて												
<p>内容要点</p> <p>当面明らかに行き過ぎと認められる事項についての基本的な考え方の明示</p> <p>○宅地開発に関する技術的指導</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">共通事項</td> <td></td> <td>基準の明確化</td> </tr> <tr> <td>道路</td> <td>主要道路</td> <td>不相応幅員の回避</td> </tr> <tr> <td></td> <td>区画道路の幅員</td> <td>幅員 6m 未満の容認</td> </tr> <tr> <td></td> <td>取付道路の本数</td> <td>過大要求の回避</td> </tr> </table>				共通事項		基準の明確化	道路	主要道路	不相応幅員の回避		区画道路の幅員	幅員 6m 未満の容認		取付道路の本数	過大要求の回避
共通事項		基準の明確化													
道路	主要道路	不相応幅員の回避													
	区画道路の幅員	幅員 6m 未満の容認													
	取付道路の本数	過大要求の回避													

公園・緑地	公園の確保	開発区域面積の3%かつ3㎡/人を基本 開発面積0.3ha未満の場合の不確保 洪水調節（整）地取り扱い兼用可
治水・排水施設	河川改修 洪水調節（整）池	計画降雨確率等の整合性 計画対象降雨量の適正化 区域外設置の容認 多目的利用の容認
下水道		確率年及び発生汚水量の適正化 放流同意書提出義務の適正化
画地・公益施設	画地規模 有効宅地化率 学校施設 用途不特定用地 その他公益施設（上水道施設、ごみ処理施設、公民館等）	最低敷地規模水準の適正化 住宅形式の多様化容認 事前画一的規定の排除 用地規模の文部省基準原則化 用地譲渡に対する制度有効活用化 用途の明確化 区域内住民の主利用化 区域内住民の主利用化 確保時の負担調整の必要化
協議期間		期間短縮化
開発周辺住民の同意		全関係者同意書提出要求の是正
制裁措置		進達拒否、協力拒否等の是正
埋蔵文化財		開発事業との円滑な調整の検討
○中高層建築物に対する指導		
周辺住民の同意		同意書提出要求の是正
建築制限		確立諸制度による利用 住戸規模別制限等の是正
申請書受理		規定違反以外の受理原則化 申請時行政指導の行き過ぎ是正
○寄付金等の負担		自治体への適正化指導の実施

通達	「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」について		
日時	昭和 58 年 8 月 2 日		
通達番号	建設省計民発第 55 号 建設省住街発第 70 号		
発遣元	建設省計画局長から	住宅金融公庫総裁など	
発遣先	建設省住宅局長	関連団体の長	あて
<p>内容要点</p> <p>昭和 58 年 8 月 2 日 建設省計民発第 54 号</p> <p>「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」についての関係団体長あての通達</p> <p>関係団体</p> <p>住宅金融公庫総裁，住宅・都市整備公団総裁，地域振興整備公団総裁，日本勤労者住宅協会理事長，全国住宅供給公社等連合会会長，全日本不動産協会会長，不動産協会理事長，全国宅地建物取引業協会連合会会長，都市開発協会理事長，全国住宅宅地経営連合会会長，日本分譲住宅協会理事長，日本高層住宅協会理事長，住宅産業開発協会会長，日本ビルディング協会連合会会長，日本ツーバイフォー建築協会会長，プレハブ建築協会会長</p>			

通達	宅地開発等指導要綱等による行政運営について		
日時	昭和 58 年 11 月 10 日		
通達番号	自治政第 94 号		
発遣元	自治大臣官房長から	各都道府県知事	あて
発遣先			
<p>内容要点</p> <p>○関係市町村との連絡会議の設置</p> <p>○寄付金等の適宜見直し</p> <p>○要綱内容の周知徹底</p> <p>○基金設置等寄付金等の取り扱いの適正化措置</p>			

通達	宅地開発等指導要綱による行政指導の積極的な見直しについて		
日時	昭和 58 年 12 月 3 日		
通達番号	建設省計民発第 67 号 建設省住街発第 98 号		
発遣元	建設省計画局民間宅地指導室長から	都道府県担当部長	あて
発遣先	建設省住宅局市街地建築課長	指定都市担当局長	
<p>内容要点</p> <p>○関係部局で構成される組織の設置</p> <p>○負担金等の見直し推進</p> <p>○負担金等の受け入れへの配慮</p> <p>昭和 58 年 11 月 10 日自治政第 94 号「宅地開発指導要綱等による行政運営について」を別添添付</p>			

通達	宅地開発指導要綱による行政指導の積極的な見直しの徹底について
日時	昭和 60 年 12 月 27 日
通達番号	建設省経民発第 41 号 建設省住街発第 119 号
発遣元	建設省建設経済局長から 各都道府県知事
発遣先	建設省住宅局長 指定都市の長 あて
<p>内容要点</p> <p>○要綱及び行政指導の見直しのより一層積極的な推進</p> <p>○関係市町村への指導徹底</p> <p>○宅地開発等指導要綱問題相談室の発足</p> <p>・要請指摘</p> <p>◇臨時行政改革推進審議会「行政改革の推進策に関する答申」昭和 60 年 7 月 22 日 是正状況は不十分であり、今後個別指導を強化の指摘</p> <p>◇閣議決定「当面の行政改革の具体化方策について」昭和 60 年 9 月 24 日</p> <p>◇経済対策閣僚会議「内需拡大に関する対策」昭和 60 年 10 月 15 日 行き過ぎ是正指導の徹底強化の要請</p>	

通達	小幅員区画道路の計画基準（案）について
日時	昭和 61 年 4 月 11 日
通達番号	建設省経宅発第 38 号
発遣元	建設省建設経済局長から 各都道府県知事
発遣先	指定都市の長 あて
<p>内容要点</p> <p>○建設省計民発第 54 号の区画道路幅員 都市計画法施行令第 25 条第 2 号 の運用基準</p> <p>○小幅員区画道路の計画基準（案）</p>	

通達	宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）について
日時	昭和 61 年 4 月 11 日
通達番号	建設省経民発第 8 号
発遣元	建設省建設経済局長から 各都道府県知事
発遣先	指定都市の長 あて
<p>内容要点</p> <p>○建設省計民発第 54 号の洪水調節（整）池を公園等そのその他の用途に積極的に利用し、土地の有効利用を図るとしていたものの具体的な運用方針</p> <p>○宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）</p>	

通達	開発と文化財の取り扱いについての調整，調査に関する事務処理等の標準について
日時	昭和 61 年 4 月 11 日
通達番号	建設省経整発第 21 号 建設省経民発第 9 号 建設省都区発第 26 号
発遣元	建設省建設経済局調整課長 から 各都道府県の担当部長
発遣先	建設省建設経済局宅地開発課 指定都市の担当局長 民間宅地指導室長 あて 建設省都市局区画整理課長
<p>内容要点</p> <p>○埋蔵文化財発掘調査の文化財保護法上の手続き以前における教育委員会との事前協議での事務処理の標準</p> <p>○開発と文化財の取り扱いについての調整，調査に関する事務処理の標準</p>	

通達	大規模開発に係る開発許可事務処理マニュアルについて
日時	昭和 61 年 5 月 13 日
通達番号	建設省経民発第 19 号
発遣元	建設省建設経済局長から 各都道府県知事
発遣先	指定都市の長 あて
<p>内容要点</p> <p>○開発許可に係る一連の手続き期間の短縮，経済的負担の軽減，円滑な事務遂行のためのマニュアル</p> <p>○事前相談，基本計画の審査，事前審査，本審査の 4 段階に分けて行うことを定義</p> <p>○開発許可事務処理マニュアル</p>	

通達	開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理マニュアルについて
日時	平成元年 12 月 19 日
通達番号	建設省経民発第 45 号 建設省住街第 153 号
発遣元	建設省建設経済局長から 各都道府県知事
発遣先	建設省住宅局長 指定都市の長 あて
<p>内容要点</p> <p>○事業者等の住民対応に当たっての参考指導事項</p> <p>○開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理マニュアル</p>	

通達	開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理マニュアルについて
日時	平成元年 12 月 19 日
通達番号	建設省経民発第 45 号 建設省住街第 153 号
発遣元	建設省建設経済局長から 住宅金融公庫総裁
発遣先	建設省住宅局長 住宅・都市整備公団総裁 地域振興整備公団総裁 あて
<p>内容要点</p> <p>○平成元年 12 月 19 日建設省経民発第 45 号建設省住街第 153 号 「開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理マニュアルについて」の上記 総裁あての通達</p>	

通達	開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理マニュアルについて
日時	平成元年 12 月 19 日
通達番号	建設省経民発第 45 号 建設省住街第 153 号
発遣元	建設省建設経済局長から 別紙団体の長
発遣先	建設省住宅局長 あて
<p>内容要点</p> <p>平成元年 12 月 19 日建設省経民発第 45 号建設省住街第 153 号 「開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理マニュアルについて」の別紙 団体の長あての通達</p> <p>・別紙</p> <p>全国住宅供給公社等連合会，不動産協会，都市開発協会，全国住宅宅地協会連合会，住宅産業開発協会， 日本ハウズビルダー協会，日本高層住宅協会，全国宅地建物取引業協会連合会，全日本不動産協会，日本 ビルディング協会連合会，日本ツーバイフォー建築協会，プレハブ建築協会</p>	

通達	住宅宅地事業に関連する公共公益施設の整備の推進について
日時	平成 5 年 4 月 5 日
通達番号	建設省経宅発第 53 号 建設省住市発第 42 号
発遣元	建設省建設経済局宅地開発課長から 各都道府県担当部長
発遣先	建設省住宅局住宅建設課長 各政令指定都市の担当局長 あて
<p>内容要点</p> <p>○平成 5 年度から新たに講じられた財政支援措置</p> <p>住宅宅地関連公共施設整備促進事業に係る地方負担に対する財政措置</p> <p>地方単独事業で実施する住宅宅地関連整備事業に対する財政措置</p> <p>事業債・地方債の充当率の指定，事業費補正の財政措置を規定</p>	

通達	宅地開発等指導要綱の適切な見直しの徹底について	
日時	平成 5 年 6 月 25 日	
通達番号	建設省経民発第 32 号 建設省住街発第 87 号	
発遣元	建設省建設経済局長から	各都道府県知事
発遣先	建設省住宅局長	指定都市の長 あて
<p>内容要点</p> <p>○建設省計民発第 54 号で示した方向での適切な見直し</p> <p>○寄付金等の適正化</p> <p>○周辺住民との調整の適正化</p> <p>・要請指摘</p> <p>◇閣議決定「生活大国五か年計画」平成 4 年 6 月 30 日 指導要綱の行き過ぎ是正の必要性を指摘</p> <p>◇住宅宅地審議会建議「国民が豊かさとゆとりを実感できる良好なまちづくりと宅地供給を緊急に促進する方策について」平成 5 年 6 月 18 日 指導要綱の行き過ぎ是正の必要性を指摘</p> <p>◇最高裁判決「教育施設負担金返還請求事件」平成 5 年 2 月 18 日 違法な行政力の公使</p> <p>◇自治省事務次官通達「平成五年度地方財政の運営について」平成 5 年 6 月 18 日 指導要綱に基づく寄付金等の内容及び取り扱いについての適正化</p>		

通達	宅地開発等指導要綱の適切な見直しの徹底について	
日時	平成 5 年 6 月 25 日	
通達番号	建設省経民発第 33 号 建設省住街発第 88 号	
発遣元	建設省建設経済局宅地開発課 から	都道府県・建築指導担当部長
発遣先	民間宅地指導室長	指定市開発・建築担当局長
	建設省住宅局市街地建築課長	あて
<p>内容要点</p> <p>○建設省経民発第 32 号建設省住街発第 87 号を踏まえて留意事項追加</p> <p>○公共公益施設用地提供等の必要性・合理性の再検討, 提供用地等の用途の適正化</p> <p>○寄付金負担金等の必要性・合理正当の再検討, 取り扱いの適正化</p> <p>○関連公共公益施設整備制度の活用</p> <p>指導要綱実態調査実施予定</p> <p>・平成 5 年 4 月 5 日建設省経済宅地発第 53 号建設省住宅市街発第 42 号 「住宅宅地事業に関連する公共公益施設の整備の推進について」を別添添付</p>		

通達	「宅地開発等指導要綱の見直しに関する指針」について
日時	平成7年11月7日
通達番号	建設省経民発第45号 建設省住街発第94号
発遣元	建設省建設経済局長 から 都道府県知事・政令市長
発遣先	建設省住宅局長
<p>○従来の開発抑制型指導要綱からまちづくり誘導型指導要綱への発想の転換に基づいた見直し</p> <p>○行政手続法の施行に伴い、指導要綱の調整手続に要する標準的な処理期間を設定すること等行政指導の公正さ・透明性を確保するための措置内容を提示。</p> <p>○公共施設について、地方公共団体の設置（又は費用負担）が基本であることを徹底し、維持管理費用の事業者負担を排除、公共施設の事業者設置負担は合理性の認められるべき範囲内に、マンション建設の際の公園負担は開発面積の6%を上限。</p> <p>○公益施設用地については、合理的な上限（例えば開発面積の3%程度）を設定、義務教育施設等は適正な対価での買い取り</p> <p>○寄付金等は、根拠の不明確なものは廃止し、徴収した場合は開発区域等に還元</p> <p>○マンションの戸数制限等の目的で行う人口密度規制は、事実上の建築制限として是正</p> <p>○周辺住民調整手続きについては、同意諸制度の廃止を徹底</p> <p>○指導要綱を遵守しない場合の制裁について、水道の供給拒否等は、行政手続法の趣旨に適合しないことを明示</p>	

宅地開発指導要綱と裁判事件との時系列対比

年時	宅地開発指導要綱関連通達	事件	川崎市
1965			制定
1970			改正
1974			改正
1978		教育施設負担金返還請求事件 →1993年2月18日最高裁判決 被告：武蔵野市 寄付要求行為は違法な公権力行使 水道法違反被告事件 →1989年11月7日最高裁判決 被告：当時武蔵野市長 水道法正当理由否認 損害賠償請求事件 →1992年12月9日東京地裁判決 被告：武蔵野市 外2名 給水申込下水道使用の不当拒否認 容	
1979			一部改正
1980			一部改正
1981			一部改正
1982	宅地開発指導要綱等の運用について		
1983	昭和58年度地方財政の運営について 宅地開発等指導要綱に関する措置方針について 宅地開発指導要綱等による行政運営について 宅地開発等指導要綱による行政の積極的な見直しについて	損害賠償請求事件 →1987年2月25日大阪地裁判決 被告：堺市 協力金納付指導は公権力行使，地財 法違反，損害賠償責任認容	改正
1984		不当利得金返還請求事件 →1988年11月18日神戸地裁判決 被告：伊丹市 協力金納付指導の違法性棄却	
1985	宅地開発等指導要綱による行政指導の積極的な見直しの徹底について	債務不存在確認等請求控訴事件 →1989年5月23日大阪高裁判決 被告：高槻市 協力金支払合意は私法上贈与契約，協力金規定非違反，請求棄却	一部改正

1986	<p>小幅員区画道路の計画基準（案）について</p> <p>宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）について</p> <p>開発と文化財の取り扱いについての調整，調査に関する事務処理等の標準について</p> <p>大規模開発に係る開発許可事務処理マニュアル</p>		
1987			一部改正
1988			一部改正
1989	<p>開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理マニュアルについて</p>		
1991			改正
1993	<p>住宅宅地事業に関連する公共公益施設の整備の推進について</p> <p>宅地開発等指導要綱の適切な見直しの徹底について（同名2通達）</p>		改正
1994			一部改正