

都市計画法に基づく

開発許可の手引き

開発許可制度 編

令和 7 年 4 月 1 日 改定

加古川市都市計画部

まちづくり指導課

はじめに

加古川市では、事業者を含むすべての市民と行政の相互理解と協働による「安全で機能的なまち」の実現を目指し、誰もが「住んでよかった」と実感できるまちづくりを進めています。

このまちづくりについて、都市計画法では「秩序ある市街地の形成と快適な都市環境の整備を図るため、住宅等の建築を目的とした開発行為は、許可を受けなければならない。」と定められています。

加古川市では、宅地の開発等を行おうとする市民や事業者に対し、災害に強い安全で良質な宅地となるよう開発の目的または規模等に応じ、道路や公園等の公共施設整備をお願いしています。

この手引きは、許可が必要な宅地開発とはどのようなものか。また、開発許可の申請を行うときの注意点について説明したものです。

また、令和5年5月 26 日に宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)が施行されたことにより、本市においては、令和 7 年 4 月 1 日に市内全域が宅地造成等工事規制区域に指定され、開発行為が盛土規制法に規定される工事に該当する場合、都市計画法の開発許可を受けることで、盛土規制法の許可を受けたものとみなされます。

このことを受けて本手引きの内容を改定いたしましたので参考にさせていただきますようお願いいたします。

目次

1.	都市計画法と開発許可制度について	・・・1
2.	開発行為・開発許可等の相談	・・・2
3.	開発行為(法第4条第12項)	・・・ 3
4.	開発許可に係る留意事項	・・・ 7
5.	開発許可の基準等(法第33条)	・・・ 8
6.	盛土規制法のみなし許可について	・・・ 9
7.	「開発行為」及び「盛土規制法」の判断フロー	・・・ 11

1. 都市計画法と開発許可制度について

都市計画法は、都市計画の内容やその決定手続き、制限、事業等を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、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昭和43年に制定され、昭和44年6月14日より施行されています。

この法律のなかで、都市計画の基本理念を、「農林漁業との健全な調和を図りながら、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するために、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図る。」と定めています。

また、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、その区域内において行われる一定の開発行為をしようとする者は、許可を受けなければならないと定めたのが、開発許可制度です。

この制度により、市街化区域と市街化調整区域に関する制度（いわゆる線引き制度）が担保され、一定の水準以上の公共施設等が整備された良質な宅地開発が計画的、段階的に進められることになります。

加古川市においては、市街化区域と市街化調整区域の区域区分（いわゆる線引き）が決定された昭和46年3月16日から兵庫県知事により開発許可事務が開始され、平成11年4月1日から加古川市長に権限が委任され、平成14年4月1日の特例市移行を経て、加古川市の自治事務として現在に至っております。

2. 開発行為・開発許可等の相談

1) 開発許可等の事前協議、相談窓口

開発事業に関する相談や申請書の作成及び手続き等についてのご相談は、まちづくり指導課で行っております。

開発事業等を計画されている場所の付近見取り図、土地利用計画図等の関係資料を準備のうえ、当課相談窓口へご来庁下さい。

2) 開発許可の法的制限

建築物等を建築するために造成工事等(開発行為)をしようとする者は、開発行為に着手する前にあらかじめ市長の許可を受けなければなりません。(法第 29 条)

開発許可の対象となりますと、開発行為による工事を完了しない限り、建築物等を建築することはできません。

(法第 29 条)

都市計画区域内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(地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 252 条の 19 第 1 項の指定都市、同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市又は同法第 252 条の 26 の 3 第 1 項の特例市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

三～十一 省略

(法第 37 条)

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第 3 項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りではない。

- 一 特定開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

3) 開発行為・開発許可等の一般的事項

加古川市における開発許可制度に関する一般的な運用は、平成 15 年 2 月発行の『兵庫県の開発許可制度の手引き(全訂版)』を元にした「加古川市 開発許可の手引き」により行っております。

3. 開発行為(法第4条第 12 項)

1)「開発行為」とは、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことをいいます。

「主として…」	「土地の区画形質の変更」を行う主たる目的が建築物を建築すること、または「特定工作物」を建設することを意味します。 したがって、その主たる目的が建築物の建築または特定工作物の建設に係るものでないと認められる露天の資材置場や駐車場等を行う目的で行う造成工事は「土地の区画形質の変更」であっても、開発行為には該当しません。
「建築物の建築」とは	・建築物 建築基準法第2条第1号に定めるものをいいます。 ・建築 建築物を新築し、増築し、改築し、または移転することをいいます。
「特定工作物」とは	・第1種特定工作物 コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵、処理用工作物 ・第2種特定工作物 ゴルフコース、1ha 以上の運動・レジャー施設である工作物(野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等)、1ha 以上の墓園

(法第4条第 12 項)

この法律において「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う土地の区画形質の変更をいう。

(建築基準法第2条第1号)

建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。

「土地の区画形質」の変更とは	1. 土地の「区画」の変更 建築物の建築等を目的とする土地の区画の変更をいいます。 なお、土地の形質の変更を伴わない単なる土地の分合筆や既存の建築物の除却、へい、かき、さく等の除去、設置による従来の敷地の境界の変更は開発行為に該当しません。 2. 土地の「形質」の変更 土地の形質とは、「土地の形状」と「土地の性質」のことをいいます。 建築物の建築等を目的として土地の形質を変更する行為は、開発行為に該当します。 ア) 土地の形状の変更とは、土地の立体的な状態（土地の起伏）を造成工事により変更する行為をいいます。 ただし、建築物の基礎工事に伴う掘削等で建築行為と一体不可分と認められる形状の変更は、開発行為に該当しません。 イ) 土地の性質の変更とは、500 m²※以上の農地等の土地の利用状況を変更して宅地として利用する行為をいいます。 (※ 市街化調整区域は 1,000 m²) 3. 土地の「区画及び形質」の変更 建築物の建築等を目的として、道路、公園等の公共施設を新しく築造する、または里道、水路を付替えて建築区画の変更を行う行為をいい、開発行為に該当します。 4. 土地の「区画及び形質」の変更の例外 土地区画整理法第 103 条第 4 項に規定する換地処分公告がなされた土地、又は同法第 99 条第 1 項に規定する仮換地の指定を受けた土地は、土地の性質の変更が済んだものとして扱う。
「造成工事」とは	次の 2 条件をいずれも満たすものをいいます。 ・ 切土高さ又は盛土高さの最大値が 50 cm 以上のもの。 ・ 切土又は盛土を行う土地の面積の合計が 500 m²※以上のもの。 (※ 市街化調整区域は 1,000 m²)

2)開発区域(法第4条第13項)

開発行為をする土地の区域のことで、予定建築物等を建築・建設する敷地及び道路等を総称したもの。

道路等の公共施設に接している部分については、官民境界協定を受けて区域を確定する必要があります。

なお、隣接する2以上の土地の区域において、区画形質の変更が同一時期に継続的に行われ、開発の目的(自己用、非自己用、居住用、業務用)、造成工事の内容(よう壁、土砂、施工者)または土地の所有状況等のいずれかが同一の場合は、その区画形質の変更が同一の事業主または別の事業主によって行われているかを問わず、一つの開発行為とみなされる場合があるので、事前にご相談下さい。

(法第4条第13項)

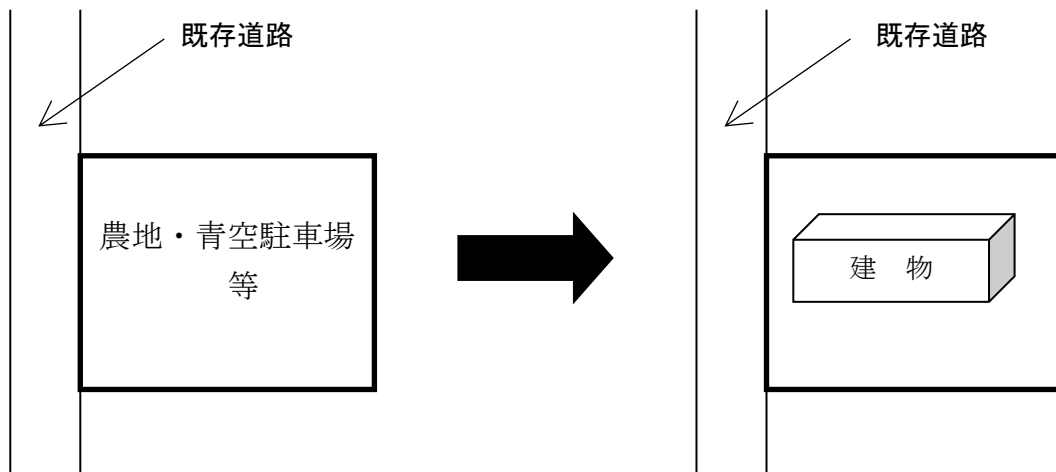
この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

3)許可を要する宅地開発

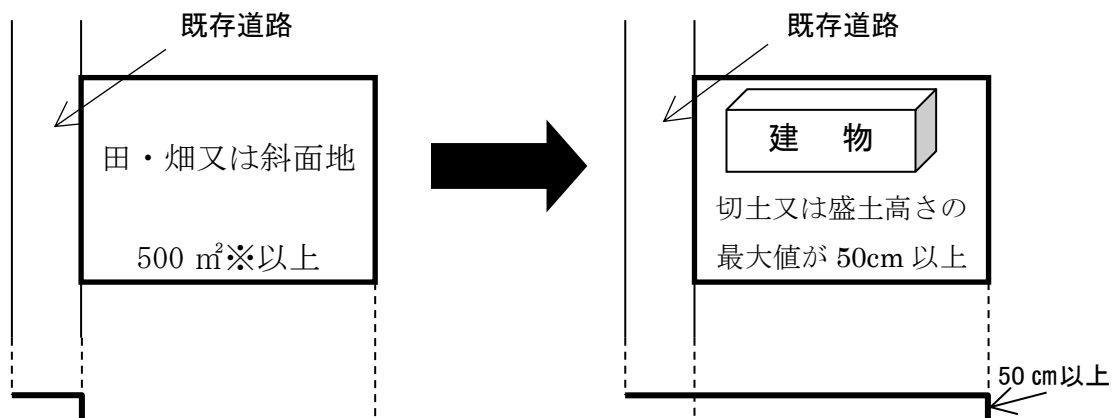
具体的には、次に掲げるいずれかに該当すれば開発許可が必要となります。

- ① 農地や青空駐車場、資材置場等として使用していた土地を宅地として使用する場合で、その面積が500㎡※以上の場合(土地の性質の変更)

※ 市街化調整区域は1,000㎡

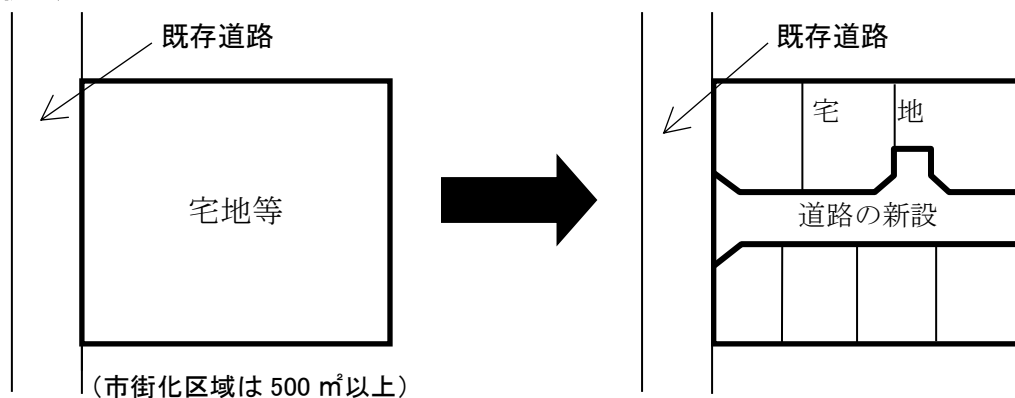


切土又は盛土を行う部分の面積が 500 m²※以上でその高さの最大値が 50 cm 以上の造成工事を伴う場合(土地の形状の変更) ※ 市街化調整区域は 1,000 m²

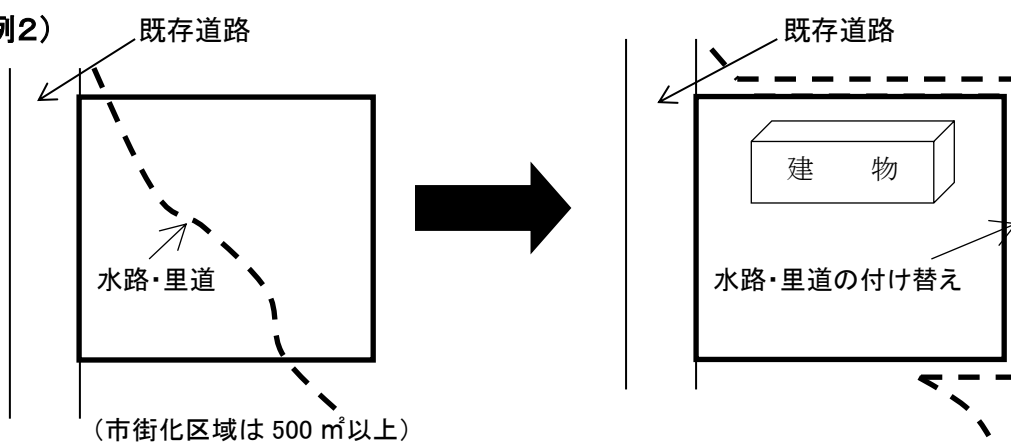


- ② 道路又は水路などの公共施設の整備が伴う場合。ただし、市街化区域内においては開発区域の面積が 500 m²※以上のもの(土地の区画及び形質の変更)
(※市街化調整区域内においては面積に下限はありません。)

(例1)



(例2)



4. 開発許可に係る留意事項

- 1) 開発区域に接する道路は開発区域の規模または予定建築物等の用途等に応じた幅員を有する道路である必要があります。
* : 小規模な宅地開発やマンション開発の場合は、有効道路幅員が 4.0m 以上必要です。
- 2) 開発許可申請の提出にあたり、次の手続き及び同意等を得ておく必要があります。
 - ① 開発事業を行おうとする方は、「加古川市開発事業の調整等に関する条例」に基づき、あらかじめその開発計画等について市と事前協議を行い、当該事前協議内容を反映した開発事業を計画して下さい。
 - ② 事前協議内容に従って、開発事業に関係がある既設の公共施設の管理者及び開発事業により新たに新設される公共施設の管理者と協議を行い、必要な同意及び協議手続きを終えて下さい。
 - ③ 開発事業に関係ある既設の公共施設にかかる「道路法」、「公有土地水面の使用及び産出物の採取に関する規則」等の他法令による必要な許可手続きを終えて下さい。
 - ④ 開発区域及び関連区域内で工事の妨げとなる権利(所有権、永小作権、地上権、賃貸権、質権、抵当権、先取特権及び地役権等)を有する者の同意を得てください。
- 3) 開発許可に基づき設置された公共施設の管理は、原則として加古川市に引き継がれます。また公共の用に供する土地も、開発行為の完了公告の翌日に各公共施設の管理者に帰属することとなっております。
公共施設等の管理・帰属に関しては、公共施設の完了検査までに必要な帰属図書を提出して下さい。
- 4) 宅地分譲を目的とした開発行為を行おうとする者は、宅地建物取引業の免許を有する者である必要があります。
- 5) 開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事に係る設計図書は、法で定める資格を有する者が作成する必要があります。
- 6) 開発許可に係る工事を施工する者は建設業法第3条第1項に規定する建設業の許可(土木工事業又は建築工事業)を有する工事施工者である必要があります。
- 7) 開発行為許可申請書を受理後、許可までの標準審査期間は 25 日です。

5. 開発許可の基準等(法第 33 条)

開発区域の面積が1ha 未満の宅地開発やマンション開発等にあつては、次の許可基準に適合する必要があります。

	許可基準	基 準 概 要
1	用途地域等	予定建築物の用途が建築基準法による用途規制に適合していること。
2	道路に関する基準	道路は予定建築物等の用途、敷地規模、配置等に応じて、通行上、防災上支障がない配置、幅員、構造であること。(宅地開発で新たに道路を築造する場合の道路幅員は 6.0m以上)
3	公園等に関する基準	開発区域面積の3%以上かつ1箇所当たりの面積は、150 m ² 以上確保されていること。(開発区域面積が 3,000 m ² 以上の開発行為に適用)
4	消防水利に関する基準	加古川市消防水利等設置に関する指導基準に適合していること。
5	排水施設に関する基準	開発区域内の下水(雨水、汚水)を有効に排出し、その排出によって周辺の地域に溢水等の被害が生じないよう設計されていること。
6	給水施設に関する基準	水道事業者の上水道施設に関する基準に適合していること。
7	宅地の防災※1	地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講じられていること。
8	申請者の資力・信用※2	申請者に開発行為、を中断放置することなく、適正に完遂するために必要な資力及び信用があること。
9	工事施行者の能力※2	工事施行者に開発行為に関するすべての工事を完成させるために必要な能力があるか。
10	関係権利者の同意	開発区域及び開発許可に関連のある工事をしようとする区域内の土地または建築物その他の工作物について、その工事の実施の妨げとなる所有権、賃借権、抵当権等の権利を有する者の同意を得ていること。

※1 盛土規制法のみなし許可となる場合には、盛土規制法第 13 条の技術的基準にも適合することが必要となります。

※2 自己居住用や 1ha 未満の自己業務用であっても適用されます。

6. 盛土規制法のみなし許可について

(許可の特例)

法第 15 条

2 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等について当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第 12 条第 1 項の許可を受けたものとみなす。

(変更の許可等)

法第 16 条

5 前条第 2 項の規定により第 12 条第 1 項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の許可又は同条第 3 項の規定による届出は、当該工事に係る第 1 項の許可又は第 2 項の規定による届出とみなす。

(1)のみなし許可

都市計画法の開発許可を受けた工事で、当該工事内容が盛土規制法の許可が必要な規模の場合については、盛土規制法による許可を受けたものとみなします。また、都市計画法に基づく開発行為の変更許可、軽微な変更の届出及び完了検査についても同様の扱いです。

【都市計画法許可申請】

- ・ 盛土規制法に基づく周辺住民への周知手続きは不要です。
- ・ 自己居住用や 1 ha 未満の自己業務用であっても工事主の資力・信用や工事施行者の能力について申告が必要です。また、盛土規制法で求める設計者の資格要件や技術的基準も満たす必要があります。

【許可の公表】

- ・ 都市計画法の開発登録簿により閲覧に供されます。

【標識の掲示・工事着手の届出】

- ・ 都市計画法の開発許可及び盛土規制法の許可の両方の標識の掲示が必要です。盛土規制法の標識に記載する許可番号は、都市計画法の開発許可番号を記載してください。
- ・ 「加古川市開発事業の調整等に関する条例」の工事着手届（条例第 26 条）には掲示した標識を撮影した写真の添付が必要です。

【中間検査】

- ・ 対象規模以上で特定工程がある場合、盛土規制法に基づく中間検査の受検が必要です。

【定期の報告】

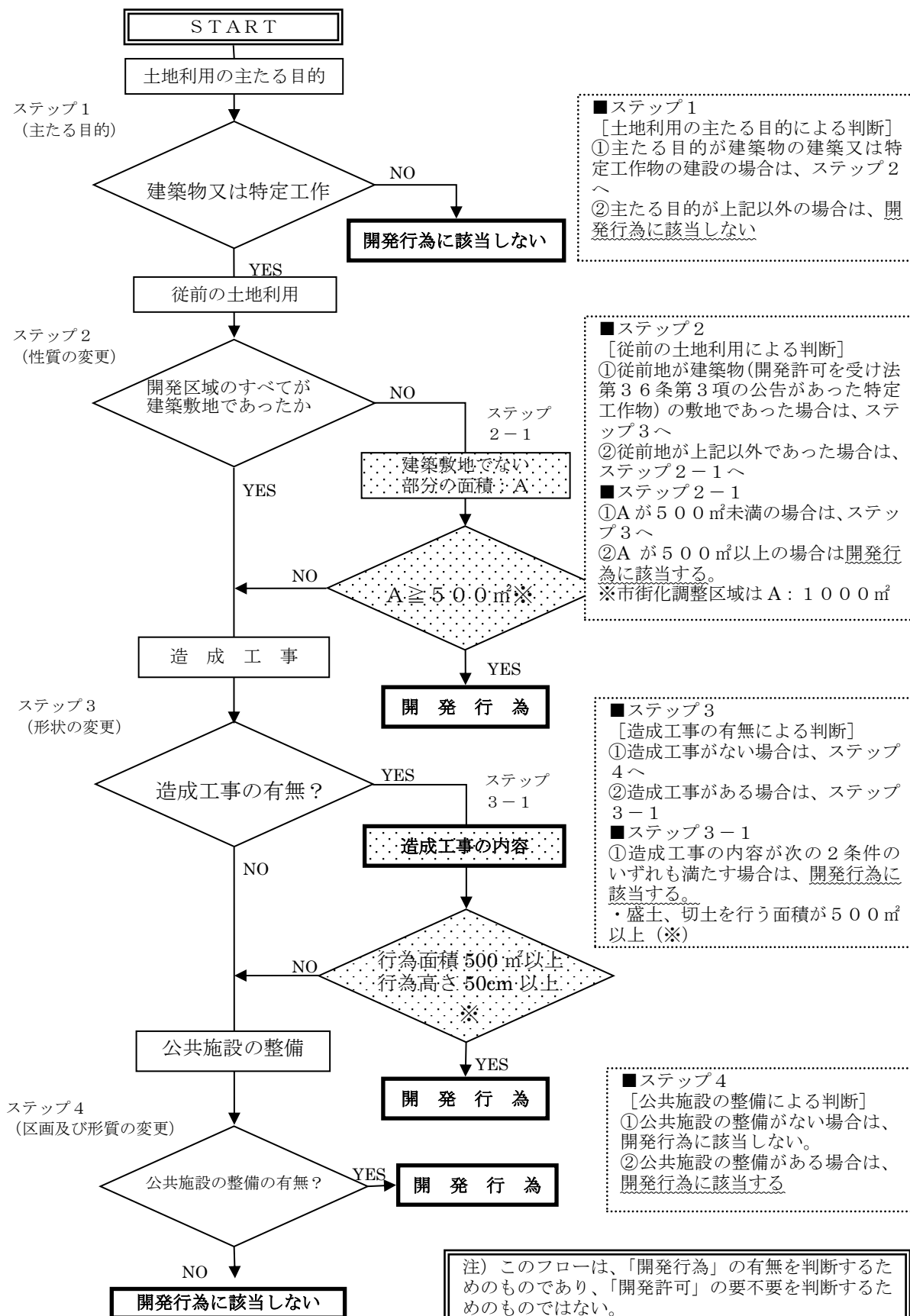
- ・ 対象規模以上の場合、盛土規制法に基づく定期の報告が必要です。

(2) みなし許可の扱い一覧表

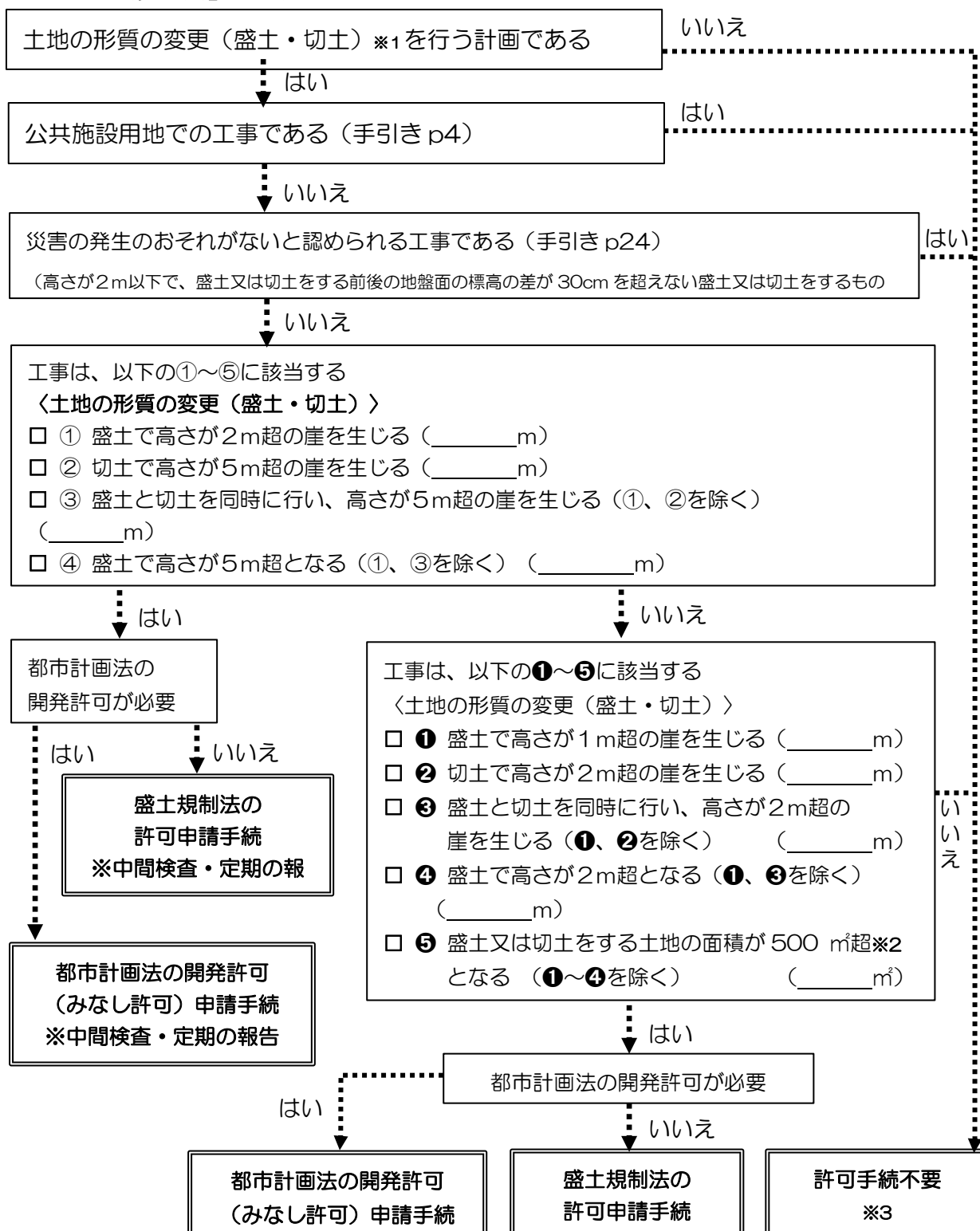
	盛土規制法の規定		都市計画法(開発許可)で盛土規制法のみなし許可となる場合	
	項目	該当条項	盛土規制法の扱い	都市計画法(開発許可)の手続き
申請前	周辺住民への周知	法 11 条 法 29 条	— 【周知の手続き不要】	規定なし
許可申請	許可申請	法 12 条 法 30 条	みなし許可【許可申請不要】 (法 15 条 2 項・法 34 条 2 項)	都市計画法の規定に従い許可 (都市計画法 29 条)
	工事主の 資力及び 信用	法 12 条 法 30 条	— 【盛土規制法の基準は適用しない】	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条 1 項 12 号) ※盛土法の許可を要するものは自己居住用や 1ha 未満の自己業務用であっても申請者の資力・信用が必要
	工事施行者の 能力	法 12 条 法 30 条	— 【盛土規制法の基準は適用しない】	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条 1 項 13 号) ※盛土法の許可を要するものは自己居住用や 1ha 未満の自己業務用であっても工事施行者の能力が必要
	施行等の 同意	法 12 条 法 30 条	— 【盛土規制法の基準は適用しない】	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条 1 項 14 号) ※土地・建築物・工作物に係る権利を有する者の相当数の同意を得ていることが必要
	設計者の 資格	法 13 条 法 31 条	適用 【都市計画法(開発許可)で 盛土規制法の基準を審査】	都市計画法及び盛土規制法の基準適合を審査 (都市計画法 31 条・33 条 1 項 7 号) ※下記の場合は資格を有する者の設計が必要 ・高さ 5m を超える擁壁の設置 ・盛土又は切土をする土地の面積が 1500 m ² を超える土地の排水施設の設置 ※その他、1ha 以上の開発行為の場合は都市計画法 31 条の基準への適合が必要
	工事の 技術的基準	法 13 条 法 31 条	適用 【都市計画法(開発許可)で 盛土規制法の基準を審査】	都市計画法及び盛土規制法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条)
許可後	許可の公表	法 12 条 法 30 条	— 【公表不要】	開発登録簿(閲覧・写しの交付) (都市計画法 47 条 5 項)
	標識の掲示	法 49 条	適用 【盛土規制法の標識掲示が必要】	都市計画法の規定に従い掲示
施工中	変更の許可 軽微な変更	法 16 条 法 35 条	みなし申請・届出【申請等不要】 (法 16 条 5 項・法 35 条 5 項)	都市計画法の規定に従い 許可・届出 (都市計画法 35 条の 2)
	中間検査	法 18 条 法 37 条	適用【申請必要】 ※対象規模で特定工程がある場合	規定なし
	定期的報告	法 19 条 法 38 条	適用【報告必要】 ※対象規模の場合	規定なし
完了	完了検査	法 17 条 法 36 条	みなし検査【申請不要】 (法 17 条 3 項・法 36 条 3 項)	都市計画法の規定に従い検査 (都市計画法 36 条)

7. 「開発行為」及び「盛土規制法」の判断フロー

1) 「開発行為」の判断フロー



2) 「盛土規制法」の判断フロー



※1 通常の営農行為の範疇に含まれるか否かについては、農業委員会事務局又は、兵庫県各農林（水産）振興事務所へご相談ください。（手引き p8）

※2 盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差が 30cm 以下の場合を除く。

※3 建築基準法第6条第1項の規定による確認（建築確認申請）を受ける場合で、敷地面積が500㎡を超えるものは別途手続（88条証明）が必要です。

・手引き：加古川市 宅地造成及び特定盛土等規制法の手続に関する手引き