

都市計画法に基づく

# 開発許可の手引き

開発許可制度 編

平成29年4月

加古川市都市計画部

開発指導課

平成29年4月

## 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、加古川市におきましては平成29年4月に開発行為の基準の一部を見直したことに伴い、本手引きの内容を改訂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。また、不明な点等ございましたら加古川市都市計画部開発指導課までご相談ください。

## 目次

1. 開発許可制度について
2. 開発行為・開発許可等の相談
3. 開発行為とは
4. 開発許可申請に係る留意事項
5. 開発許可の基準等

## 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となります。

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、開発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所下さい。

## 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。)の区域内にあつては、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。

|                   |   |
|-------------------|---|
| <p>「主として…」</p>    | <p>「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。<br/>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。</p>                                       |
| <p>「建築物の建築」とは</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物<br/>建築基準法第2条第1号に定めるものをいいます。</li> <li>・建築<br/>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。</li> </ul>   |
| <p>「特定工作物」とは</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種特定工作物<br/>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</li> <li>・第2種特定工作物<br/>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</li> </ul> |

(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。

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <p>「土地の区画形質」の変更とは</p> | <p>1. 土地の「区画」の変更</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>2. 土地の「形質」の変更</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>イ) 土地の性質の変更とは、500 m<sup>2</sup>※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。</p> <p>(※ 市街化調整区域は 1,000 m<sup>2</sup>)</p> <p>3. 土地の「区画及び形質」の変更</p> <p>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。</p> <p>4. 土地の「区画及び形質」の変更の例外</p> <p>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。</p> |
| <p>「造成工事」とは</p>       | <p>次の 2 条件をいずれも満たすものをいいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 切土高さ又は盛土高さの最大値が 50 cm 以上のもの。</li> <li>・ 切土又は盛土を行う土地の面積の合計が 500 m<sup>2</sup>※以上のもの。</li> </ul> <p>(※ 市街化調整区域は 1,000 m<sup>2</sup>)</p>  |

## 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)

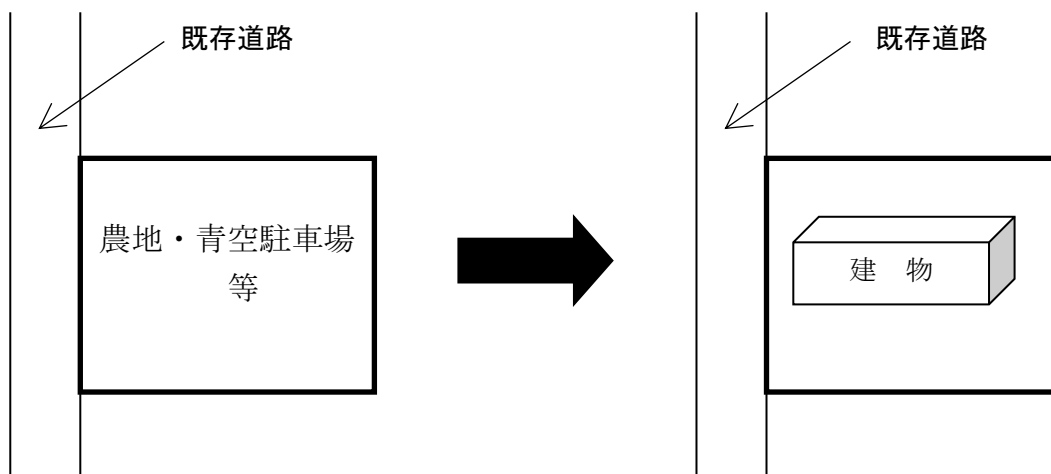
この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

## 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。

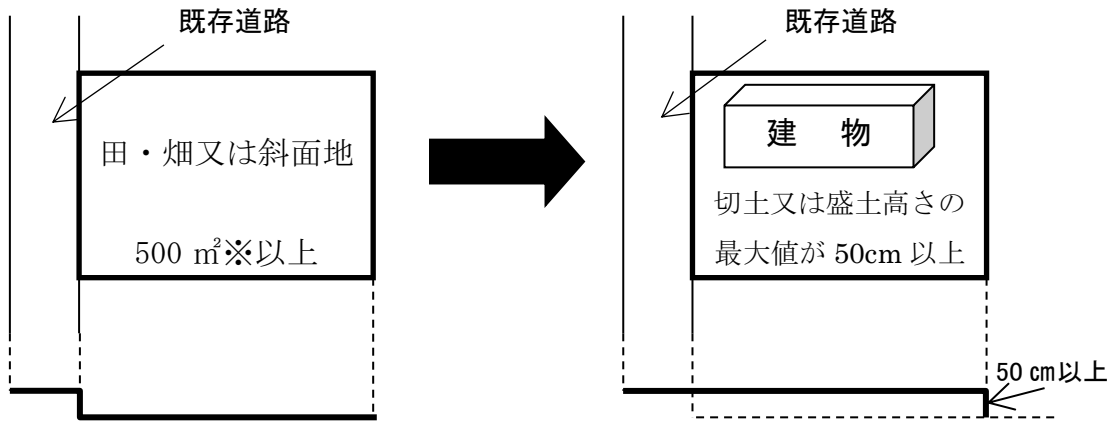
- ① 農地や青空駐車場、資材置場等として使用していた土地を宅地として使用する  
場合で、その面積が500㎡※以上の場合(土地の性質の変更)

※ 市街化調整区域は1,000㎡



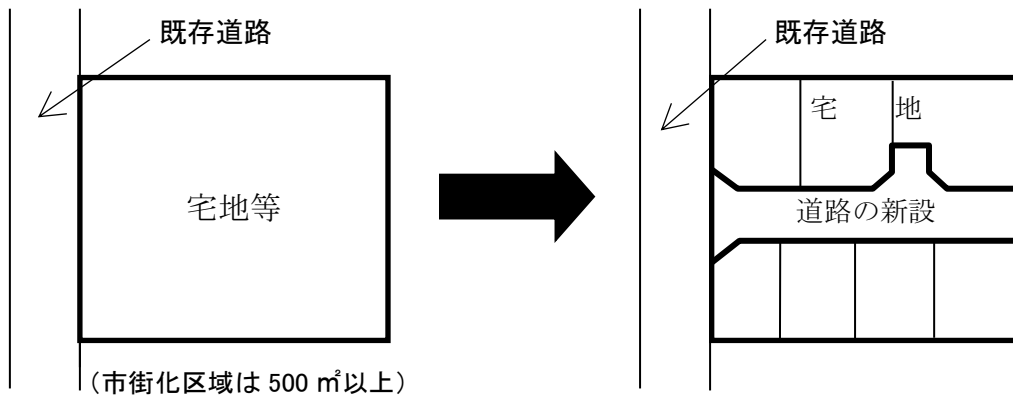


切土又は盛土を行う部分の面積が 500 m<sup>2</sup>※以上でその高さの最大値が 50 cm以上の造成工事を伴う場合(土地の形状の変更) ※ 市街化調製区域は 1,000 m<sup>2</sup>

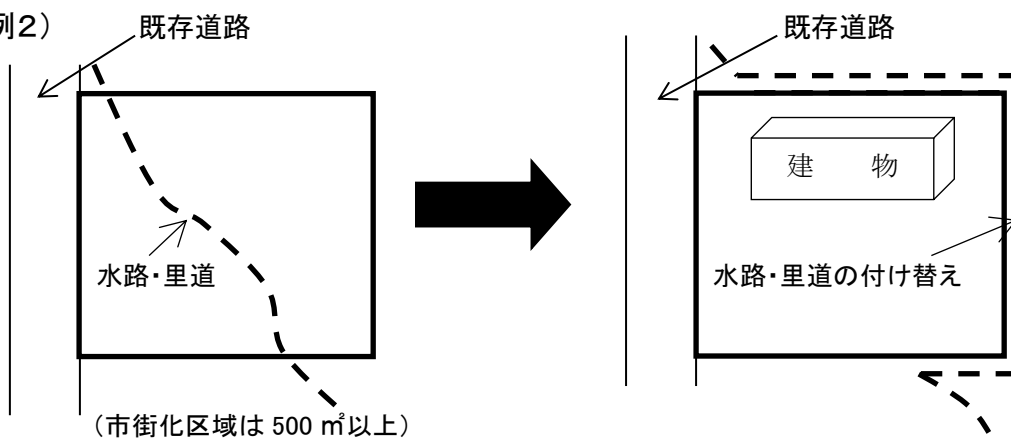


② 道路又は水路などの公共施設の整備が伴う場合。ただし、市街化区域内においては開発区域の面積が 500 m<sup>2</sup>以上のもの(土地の区画及び形質の変更)

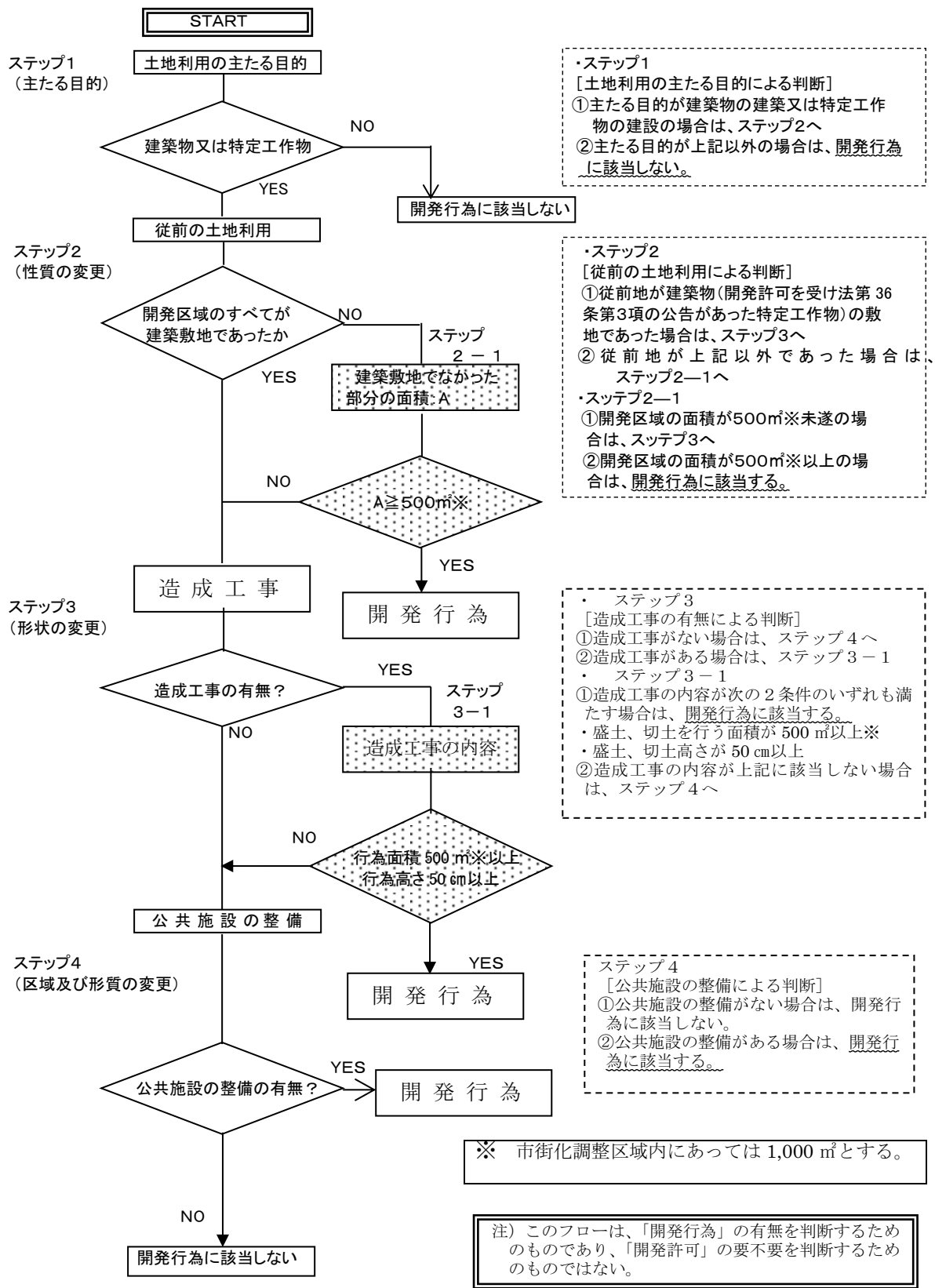
(例1)



(例2)



#### 4)「開発行為」の判断フロー



#### 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開発指導課開発指導係と事前協議を行い、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に規定する土木工事業の許可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。

(開発事業に伴う公共施設等の整備に関する要綱 第4条)

事業者は、都市計画法に基づく許可及び建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)に基づく確認の申請を行うときは、この要綱によりあらかじめ市長に開発事業に関する事前協議書を提出して、協議しなければならない。開発計画を変更しようとするときも同様とする。

## 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㎡以上確保されていること。(開発区域面積が3,000㎡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に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      | 地盤の改良、よう壁の設置等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  | 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   | 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。 |