

— 都市計画法 —
開発許可の実務の手引

春日井市まちづくり推進部建築指導課

目次

I 開発行為	2
1 開発許可を要する開発行為	3
2 開発区域	3
II 開発許可の技術的基準	4
1 設計の原則	5
2 一画地の面積	5
3 道路の技術的基準	6
4 公園等の技術的基準	7
5 消防水利に関する基準	8
6 排水施設の技術的基準	8
7 水道施設の基準	9
8 公共施設、公益的施設の基準	9
9 防災技術基準	9
10 設計者の資格	9
III 市街化調整区域における立地基準	10
IV 公共施設の管理者の同意及び土地の帰属	11
1 公共施設の管理者との同意及び協議	11
2 公共施設の管理	11
3 公共施設の用地の帰属	11
V 施行管理	12
1 開発行為等の許可に基づく地位の承継	12
2 開発行為の変更許可及び軽微な変更の届出	12
3 工事の完了検査等	12
4 開発行為の廃止	13
VI 建築制限	13
1 工事完了公告前における建築制限等	13
2 完了公告後の建築制限等	13
3 建築物の形態制限	13
4 開発区域以外での一般的建築制限等	13
開発許可申請添付書類	14

I 開発行為（法第4条第12項）

都市計画法において、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。」と定められています。

建築物とは、「建築基準法第2条第1号に規定する建築物」をいいます。また建築とは、「建築基準法第2条第13号に規定する建築」と定められており、建築物の新築、増築、改築、移転をいいます。

特定工作物には、第一種特定工作物と第二種特定工作物とがあり、それぞれ次のものが該当します。

第一種特定工作物	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 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物等
第二種特定工作物	ゴルフコース並びに1ha以上の規模の野球場、庭球場、遊園地その他の 運動・レジャー施設である工作物及び墓園等

具体的には、主として建築物を建築するため又は特定工作物を建設するために行う次のような行為を意味します。

- ・ 道路・水路等の公共施設の新設・改廃による区画の変更
- ・ 30cmを超える切土、30cmを超える盛土により宅盤の高さを変更することによる形質の変更（区域内で1箇所でも30cmを超えれば該当する）

ただし、次の場合は、開発行為には該当しません。

- ・ 単なる分合筆による権利区画の変更
- ・ 建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としないもの
- ・ 建築行為と一体不可分な工事と認められる整地、基礎打ち
- ・ 敷地へ進入するためのスロープ等の設置
- ・ 敷地の有効利用を図るための法面（水平面に対して30度以上の勾配を有すること）の整形
- ・ 自己居住用の専用住宅の駐車場部分の地盤高の変更
- ・ 市との協議結果による雨水流出抑制のために行う形質の変更

- ① 市街化区域で500㎡以上の敷地で建築する場合
- ② 市街化調整区域で建築する場合
- ③ 宅地造成工事規制区域内で造成行為を伴い建築する場合

上記の場合は、許可不要の場合であっても、確認申請提出前に許可不要調書を建築指導課窓口まで提出してください。

※ 事前に提出していただいた資料を基に、民間確認機関からの電話照会に回答します。

1 開発許可を要する開発行為（法第 29 条、法第 35 条の 2、令第 19 条～第 22 条の 3、令第 31 条の 2）

春日井市内で開発行為をしようとする場合は、原則として、法第 29 条の許可を受けなければなりません。また、開発行為の許可を受けた後、その内容を変更するときは改めて法第 35 条の 2 の変更許可が必要です。

ただし、次の場合は、許可を必要としません。（適用除外行為【法第 29 条第 1 項ただし書き】）

① 市街化区域内で行う、開発区域の規模が 500 ㎡未満の開発行為
② 市街化調整区域内の農林漁業用施設のための開発行為、又はこれらの業務に従事している人達の業務や居住のための開発行為 例：農林水産物の生産・集荷のための建築物、農作業舎等
③ 公益上必要な建築物を建築するための開発行為 例：駅等鉄道施設、図書館、公民館等
④～⑧ 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為
⑨ 公有水面埋立法の許可を受けた埋立地で、竣工許可の告示のない場所において行う開発行為
⑩ 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
⑪ 軽易な行為等、次のような建築のための開発行為 ア 仮設建築物の建築等 （ア）建築基準法第 85 条第 4 項に規定する仮設建築物のうち、その様態から一時的な使用後に除却されることが明らかな建築物で建築基準法の許可対象となるもの。 （イ）土木事業等に一時的に使用される建築物又は第一種特定工作物。 イ 車庫、物置その他附属建築物の建築 ウ 増築で増築部分の床面積の合計が 10 ㎡以内のもの エ 改築で用途の変更を伴わないもの オ 用途の変更の伴う改築部分の床面積の合計が 10 ㎡以内のもの カ 次の条件をすべて満たしている市街化調整区域内の建築 （ア）開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住しているものが自営するもの。 （イ）既存集落内で行われること。 （ウ）開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している人のために、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等であること。 （エ）延面積が 50 ㎡以内であること。 （同一敷地内に 2 戸以上の建築物を新築する場合はその合計。また、業務用の部分の延面積が全体の 50% 以上のものに限る。） （オ）開発行為を行う規模が 100 ㎡以内であること。 ※ イ～オを既存の敷地外で行う場合は、法第 43 条の許可が必要です。

なお、当該開発行為が許可を必要とするものか否かについては、建築指導課窓口にて相談をお願いします。

2 開発区域（法第 4 条第 13 項）

開発区域とは、開発行為をする土地の区域（主として建築物の建築又は特定工作物の建設に必要な敷地及び道路等の区域）をいいます。なお、開発区域が筆を跨ぐ場合は分筆し、区域を明確にする必要があります。

開発区域外の既存の道路（接続先道路）に接続させるために設置するいわゆる取付道路等も、原則として開発区域に含まれます。また、開発区域には含めませんが、接続先の道路、排水先の水路等の公共施設について、関連工事区域として一定の整備が必要な場合があります。

隣接する土地で、同時に造成行為を行うような場合は、一体の開発行為と見なす場合があります。

II 開発許可の技術的基準（法第33条、令第23条の2～第29条、規則第20条～第27条）
 開発許可申請に当たって、適合していなければならない技術的基準は、次のとおりです。

開発許可基準の適用（技術的基準）

都計法 第33条 第1項 各号	基準の概要	開発目的						
		自己用				その他		
		居住用 住宅	業務用 建築物	第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物	建築物	第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物
第1号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○		○
第2号	道路、公園等の 公共施設の確保等		○	○	○	○		○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○		○
第4号	給水施設		○	○	○	○		○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○		○
第6号	公共施設、公益的 施設	○	○	○	○	○		○
第7号	軟弱地盤等、安全 措置	○	○	○	○	○		○
第8号	災害危険区域等の 除外		○	○	○	○		○
第9号	樹木の保存、表土 の保全	△	△	△	△	△		△
第10号	緩衝帯	△	△	△	△	△		△
第11号	輸送施設（40ha 以上に適用）	○	○	○	○	○		○
第12号	申請者の資力信用		△	△	△	○		○
第13号	工事施行者の能力		△	△	△	○		○
第14号	妨げとなる権利者 の同意	○	○	○	○	○		○

○印は適用されるもの、△印は1ha以上の開発行為に適用されるもの

利用形態別の開発行為の目的

開発行為の目的		利用形態
建築物	自己居住用	住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、従業員の福利厚生施設 保険組合、共済組合が行う宿泊施設 学校法人が建設する学校 駐車場（時間貸しなど管理事務所のあるもの）
	その他 （自己用外）	分譲住宅 賃貸住宅、社宅、学生下宿 工場が従業員に譲渡するための住宅 貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘、セカンドハウス
第一種特定工作物	自己業務用	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 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
	その他	該当なし
第二種特定工作物	自己業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、動物園
	その他	墓園

1 設計の原則（法第 33 条）

開発許可を申請する際の設計は、次の原則に従ってください。

- (1) 用途地域等が定められているときは、予定建築物の用途や規模がこれに適合していること。
- (2) 自己の居住の用に供する目的で行う開発行為を除いて、道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地が適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、区域外の相当規模の道路に接続すること。
また、都市計画が定められているときは、これに適合していること。
- (3) 排水路その他の排水施設が、適当に配置されていること。
- (4) 自己の居住の用に供する目的で行う開発行為を除いて、水道その他の給水施設が、適当に配置されていること。
- (5) 地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途、開発行為の設計がこれに適合していること。
- (6) 開発行為の目的に照らして、開発区域内における公共施設、学校その他の公益的施設及び予定される建築物の用途の配分が、適切であること。
- (7) 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置などの安全上必要な措置を講ずること。
- (8) 災害危険区域（建築指導課）、地すべり防止区域（愛知県尾張建設事務所）、土砂災害特別警戒区域（愛知県尾張建設事務所）の土地を含まないこと。ただし、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は除きます。
- (9) 1 ha 以上の開発行為においては、環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること。
- (10) 開発区域の面積が 1 ha 以上の開発行為で、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれがある建築物等については、環境悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていること。

2 一画地の面積

一画地の敷地面積は下に掲げる面積以上とし、原則として平地としてください。

地域区分		規模	最低敷地面積	特 例
市街化区域	第 1 種低層住居 専用地域		1 6 0 m ²	
	その他の地域	3, 000 m ² 以上	1 6 0 m ²	2 割を超えない区画に限って有効 120 m ² 以上
		3, 000 m ² 未満	1 2 0 m ²	
市街化 調整区域	審査会基準 第 18 号	3, 000 m ² 以上	1 6 0 m ²	2 割を超えない区画に限って有効 140 m ² 以上
		3, 000 m ² 未満	1 4 0 m ²	
	(旧)住造法団地		1 6 0 m ²	

- ・最低敷地面積は、セットバックや路地状部分（幅 4 m 未満）の面積を含まない。
- ・法面や斜面等を含む敷地の場合、平地部を最低敷地面積の 6 割以上確保してください。
- ・開発行為にかからない場合でも第 1 種低層住居専用地域においては、敷地面積 160 m²以上を確保するよう努めて下さい。

(注) 地区計画の区域内においては、地区計画の制限が適用されるので、留意して下さい。

3 道路の技術的基準（令第25条、第29条、規則第20条、第20条の2、第24条）

道路は、都市計画道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、接続先の道路の機能が有効に発揮されるように設計してください。

・敷地が接する道路の幅員（令第25条第2号）

予定建築物等の敷地が接する道路の幅員は、下表に掲げる規定値以上が必要です。ただし、次のいずれかに該当し、かつ、通行上支障のない場合は、特例値まで縮小することができます。

① 開発区域内に道路を新設する場合（令第25条第2号括弧書）

ア 開発区域の面積が0.3ha未満である場合

イ 開発行為によって設置される道路の延長が50m未満の場合

ウ 住宅目的の開発行為で、幅員6m以上の道路で囲まれた街区内の区画道路であって、延長される予定のない小区間（概ね120m）の場合

② 開発区域内に道路を新たに整備しない場合であって、予定建築物の用途等から、特に通行の安全上支障がないと認められる場合（令第25条第2号ただし書）

種 別	規定値	特例値
住宅用の開発	6 m	4 m
住宅以外で敷地が1,000 m ² 未満の開発	6 m	4 m
その他の開発	上記①による場合	9 m
	上記②による場合	9 m

（注）道路敷地のうち、防護柵の外や法面は道路幅員に含みません。

特例値を適用する場合は、有効幅員（車両の通行上支障がないもの）とします。

(1) 区域外道路との接続（令第25条第4号）

開発区域内の主要な道路は、下表に掲げる規定値以上の幅員を有する開発区域外の道路に接続させてください。

ただし、開発区域の面積が1ha未満で、車両の通行に支障がない限り、特例値まで縮小することができます。

種 別	規定値	特 例 値
住宅用の開発	6.5 m	4 m（開発区域が0.3ha未満）
		6 m（開発区域が0.3ha以上1ha未満）
その他の開発	9 m	4 m（開発区域が0.3ha未満）
		6 m（開発区域が0.3ha以上1ha未満）

（注）関連工事などで既設道路を拡幅して幅員を確保する場合には、条件を満たす幅員を有する路線まで拡幅する必要があります。

(2) 勾配

道路の縦断勾配は、下表に掲げる規定値以下としてください。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合は、特例値以下とすることができます。

道路の区分	横断勾配（%）		備 考
	規定値	特例値	
主要幹線道路	5.0	8.0	
幹線道路	6.0	9.0	
補助幹線道路	7.0	10.0	
区画街路	9.0	12.0	

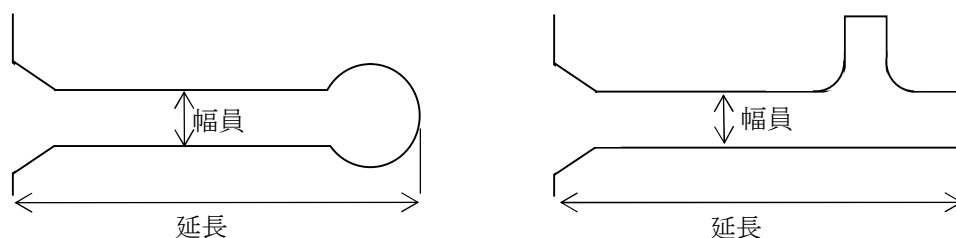
別に、規定値を超えた縦断勾配を用いる時の制限長等があります。

(3) 構造

- ア 道路の構造は安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造としてください。また、雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠その他の適切な施設を設けてください。
- イ 歩道は、縁石又はさくその他これに類する工作物によって分離してください。
- ウ その他、道路構造令の定めに従ってください。

(4) 配置・形態

ア 袋路状の道路は開発区域面積が2000㎡未満の場合は、延長は50m未満、幅員は6m以上、開発区域面積が1000㎡未満の場合は、延長は35m未満、幅員は有効4m以上とします。また、道路の端末には回転広場を設けてください。なお、袋路状の道路は1つの開発行為について1箇所とします。(道路は市に帰属することを基本とします。)



- イ 道路は、階段状にしないでください。
- ウ 幅員9m以上の道路は、歩車道を分離してください。
- エ 平面交差部又はまがりかどでは、すみ切りをとってください。
- オ 道路が平面交差をする場合、交差点の脚数は4以下にしてください。また、交差角は、原則として75度以上にしてください。

※ 新設される道路は市に帰属されることを原則としますので、配置や構造について道路課と協議を行ってください。

4 公園等の技術的基準（令第25条、規則第21条、第25条）

(1) 公園等の面積

公園等の面積は、下表に掲げる値以上としてください。

開発区域の面積	公園等の面積
0.3ha 以上 1ha 未満	開発区域面積の3%以上
1ha 以上 5ha 未満	開発区域面積の3%以上、かつ300㎡以上のものが1箇所以上
5ha 以上 20ha 未満	開発区域面積の3%以上、かつ1箇所300㎡以上（うち、1,000㎡以上のものが1箇所以上）
20ha 以上	開発区域面積の3%以上、かつ1箇所300㎡以上（うち、1,000㎡以上のものが2箇所以上）

公園は、その面積の7割以上を平坦地にしてください。平坦でない部分の平均勾配は15度程度以下にしてください。

(2) 公園の誘致距離

公園の構成及び誘致距離は、下表に掲げる値を標準とします。

区分	面積	誘致距離
広場公園	300㎡以上	150m以下
街区公園	2,500㎡以上	250m以下
近隣公園	20,000㎡以上	500m以下
地区公園	40,000㎡以上	1,000m以下

(3) その他の基準

ア 0.1ha以上の公園は2辺以上を道路に接してください。また、0.25ha以上の公園は原則として宅地には接しない配置にしてください。

イ 公園等には幅2.5m以上の出入口を2箇所以上設けてください。

ウ 公園の排水施設は、5年確率の計画雨水量を有効に排出できる設計としてください。また、運動に供する部分の表土は、雨水を排水しやすい土質としてください。

(4) 樹木の保存、表土の保全

開発区域の面積が1ha以上の開発行為については、下記事項について、設計を行ってください。

・樹木の保存

高さが10m以上の樹木及び高さが5m以上の樹木でその規模が300㎡以上の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置してください。

ただし、開発行為の目的、法第33条第1項第2号イからニまでに掲げられた事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りではありません。

・表土の保全

高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じてください。

(5) 緩衝帯の設置

開発区域の面積が1ha以上の開発行為で、騒音・振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等については、環境悪化の防止に必要な緑地帯その他の緩衝帯を配置してください。

ただし、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等の緩衝効果を有するものがある場合には、その規模に応じて緩衝帯の幅員を減少し又は緩衝帯を配置しないことができます。

※ 公園等の配置や整備内容について、公園緑地課と協議を行ってください。

5 消防水利に関する基準（令第25条）

消防水利施設は、開発行為完了後に市に移管されるため、防火水槽については消防本部と消火栓については上下水道部と協議を行ってください。

（特に、防火対象物から消防水利に至る距離に注意をしてください）

6 排水施設の技術的基準（令第26条、第29条、規則第22条、第26条）

(1) 排水計画

ア 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、管渠の勾配及び断面積を定めてください。

イ 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水その他の状況を勘案して、下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路等に接続してください。

ただし、放流先の能力により、一時雨水を貯留する遊水池その他の施設や、地下に浸透させる方法が必要となる場合もありますので、河川排水課と協議を行ってください。

ウ 雨水（処理された汚水及びこれと同等程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として暗渠で排出してください。

(2) 排水施設

- ア 堅固で耐久力を有する構造とし、かつ、耐久性のある材料で造り、漏水の生じないものとしてください。
- イ 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持、管理上支障のない場所に設置してください。
- ウ 公共の用に供する排水施設のうち、暗渠部分の内り幅は 20 cm以上としてください。
- エ 暗渠構造部分は次の箇所につき、マンホールを設置してください。
 - (ア) 公共の用に供する管渠の始まる箇所
 - (イ) 下水の流路の方向、勾配又は断面積が著しく変化する箇所
 - (ウ) 管渠の長さがその内径又は内り幅の 120 倍を超えない範囲内において、管渠の維持管理上必要な箇所
- オ 雨水を排除する開発区域内の全ての柵やマンホールには 15 cm以上の深さの泥だめ、その他の柵やマンホールにはインバートを設けてください。

※ 上下水道部、河川排水課、農政課等の排水先の管理者と協議を行ってください。

7 水道施設の基準（法第 33 条第 1 項第 4 号）

開発区域内の水道その他の給水施設は、区域内の人口、予定建築物の用途、規模、配置等から想定される需要に対して支障をきたさぬよう設置してください。

水道施設等については、水道法の適用を受けることになりますので、上下水道部と十分に調整を行ってください。

8 公共施設、公益的施設の基準（法第 33 条第 1 項第 6 号）

公共施設、公益的施設は、各施設の管理予定者と協議した上で、開発区域内の利便の増進、環境の保全を考慮の上、用地が確保できるように設計してください。

9 防災技術基準（法第 33 条第 1 項第 8 号、令第 23 条の 2、規則第 23、第 27 条）

造成工事に関する技術的基準は、宅地造成等規制法施行令第 2 章を準用します。

(1) 敷地（宅地）の安全等

開発区域内の土地が軟弱地盤、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これに類する土地の場合は、地盤の改良、擁壁の設置等の安全措置を講じてください。

(2) 擁壁の設置義務

ア 開発行為によって生じた次のがけ面は、擁壁で覆うことになっています。

この場合、がけとは、地表面が水平面に対して 30 度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。

(ア) 切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 mを超えるがけ面

(イ) 盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 mを超えるがけ面

(ウ) 切土、盛土を同時に行う土地の部分に生ずる高さが 2 mを超えるがけ面

なお、切土・盛土を問わず土質試験等に基づき、地盤の安定計算をした結果、がけの安全に支障がないことが確かめられた場合は、事前に相談をしてください。

10 設計者の資格（法第 31 条、令第 18 条、第 19 条）

開発区域の面積が 1 ha 以上の開発行為に関する設計図書は、法に定められた資格を持つ者が作成したものでなければなりません。

Ⅲ 市街化調整区域における立地基準（第34条、令第23条の2～第31条、規則第20条～第28条）

市街化調整区域における開発行為は、前述の技術基準に適合するほか、次のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、開発許可を受けられません。

（主として第二種特定工作物の建設のための開発行為を除く。）

市街化調整区域における許可の基準（立地基準）

1 周辺の市街化調整区域に居住している人のための小規模な診療所、社会福祉施設、学校等又は物品の販売、加工、修理等の業務を営む小規模な店舗
2 市街化調整区域内に存する鉱物資源の有効な利用上必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設。観光資源の有効な利用上必要な建築物の建築
4 農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
5 特定農山村法第9条第1項の規定により公告された所有権移転等促進計画に従って行われる同法第2条第3項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設
6 県が国又は中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業の建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
7 市街化調整区域の既存工場における事業と密接な関連を有する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設で、事業活動の効率化を図るために必要なもの
8 火薬庫及び火薬類の製造所である建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
9 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
10 地区計画又は集落地区整備計画が定められている集落地区計画の区域内において、当該集落区計画に定められた内容に適合する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
11・12 条例の制定なし
13 自己の居住又は業務のための建築物を建築又は第一種特定工作物の建設する目的で所有権、借地権等土地に関する権利を有していた者が、市街化調整区域に指定された日から6か月以内に市長に届け出て、その者が当該目的に従って5年以内に行う開発行為
14 市街化区域で行うことが困難又は不相当であり、かつ、市街化を促進するおそれがないと認められるもので、次のようなもの (1) 分家住宅 (2) 土地収用対象事業により移転するもの (3) 事業所の社宅及び寄宿舎 (4) 大学の学生下宿等 (5) 社寺仏閣及び納骨堂 (6) 既存集落内のやむを得ない自己用住宅 (7) 既存工場のやむを得ない拡張 (8) 幹線道路の沿道等における流通業務施設 (9) 有料老人ホーム (10) 地域振興のための工場等 (11) 大規模な既存集落における小規模な工場等 (12) 介護老人保健施設 (13) 既存の土地利用を適正に行うための管理施設 (14) 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大 (15) 相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更 (16) 第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設の併設建築物 (17) 既存宅地における開発行為又は建築行為 (18) 社会福祉施設 (19) 社会福祉施設 (20) 既存社会福祉施設等の増築等のためのやむを得ない敷地拡張

※ 開発審査会は、8月を除く各月ごとに1回の開催を予定しています。審査会に諮る案件は、1つ前の審査会の前日又は審査会の4週間前の早い日までに、開発許可又は建築許可の申請をしてください（審査会の3週間前までに、諮問図書が整うことが必要です）。

IV 公共施設の管理者の同意及び土地の帰属

1 公共施設の管理者の同意及び協議（法第4条第14号、法第32条、令第1条の2、令第23条）

開発許可申請をする際には、あらかじめ開発行為に関係がある次の公共施設の管理者の同意を得、新たに設置される公共施設を管理することになる者と協議することが必要です。

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設です。

開発行為に関係がある公共施設とは次のとおりです。

(1) 開発区域内にある既存の公共施設

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、その用地の所有者の同意も必要です。

また、赤道、水路敷等で現況のない場合もありますので、特に注意が必要です。

(2) 開発区域外の取付道路や接続先道路（公道、私道）、放流先の河川等、開発行為の実施に関係のある公共施設

(3) 開発区域の面積が、20ヘクタール以上の開発行為については、次のア、イとの協議が必要です。また、40ヘクタール以上の開発行為については、次のアからエとの協議が必要です

ア 義務教育施設の設置義務者

イ 水道事業者

ウ 一般電気事業者と一般ガス事業者

エ 鉄道事業者と軌道経営者

2 公共施設の管理（法第39条）

開発行為及びその関連工事により新たに設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日に市が管理することになります。

ただし、次の場合は例外です。

(1) 他の法律に基づく管理者があるとき

例：国道、一・二級河川の管理者等

(2) 市との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等、別段の定めをしたとき

3 公共施設の用地の帰属（法第40条）

(1) 開発行為又はその関連工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合には、従前の公共施設の用地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の日の翌日に開発許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして新たに設置された公共施設の用地は、その日にそれぞれ国又は地方公共団体に帰属します。

(2) 開発行為又はその関連工事により設置された公共施設用地は、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は開発許可を受けた者が自ら管理するものを除いて、工事完了公告の日の翌日に新たに設置された公共施設を管理すべき者に帰属することとなります。

(3) 上記により公共施設用地が国又は地方公共団体に帰属することになった場合は、工事完了届の提出までに次のような書類を用地の帰属を受ける者に提出してください。

ア 公共施設等の引継ぎに関する書類

イ 用地の所有権移転登記のための書類

V 施行管理

1 開発行為等の許可に基づく地位の承継

開発許可又は建築許可（法第 43 条第 1 項）に基づく地位の承継については、法第 44 条（一般承継人）に基づく届出又は法第 45 条（特定承継人）に基づく承認が必要です。

2 開発行為の変更許可及び軽微な変更の届出（法第 35 条の 2）

(1) 変更許可

開発許可を受けた者が、法第 30 条第 1 項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、変更の許可を受けなければなりません。ただし、軽微な変更に該当する場合を除きます。

法第 30 条第 1 項各号に掲げられているもの

- ア 開発区域の位置、区域及び規模
- イ 開発区域内の予定建築物等の用途
- ウ 開発行為に関する設計
- エ 工事施行者
- オ その他国土交通省令で定める事項

(2) 軽微な変更の届出

開発許可を受けた者が規則第 28 条の 4 で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を届け出なければなりません。

規則第 28 条の 4 で定められているもの

- ア 予定建築物等の敷地の形状の変更（一定規模未満のものに限る。）
- イ 工事施行者の変更（自己の居住用若しくは 1 ヘクタール未満の自己の業務用の場合に限る。）
- ウ 工事施行者の氏名、名称、住所の変更
- エ 工事の着手・完了予定年月日の変更

3 工事の完了検査等（法第 36 条、規則第 29 条～第 31 条）

開発許可を受ける取る際に、開発登録簿に登録するための土地利用計画図を提出してください。また、工事の着手に際しては工事着手届を提出してください。

工事が完了したときには、検査を受けなければなりません。

その際、コンクリート中の鉄筋、地中に埋められる構造物の寸法などの主要な工程については、完了検査のときに確認できるように、工事中に写真を撮影して整理しておいてください（写真が不足する場合、破壊検査等が必要になることもありますので、施行監理に注意してください）。重要な構造物については、中間検査を行う場合がありますので、工事が次の工程に達する 3 日前までに、その工程に達する旨を届け出てください。

- ・ 高さ 2 m 以上の練積み造の擁壁を設置する場合において、基礎が完了するとき。
- ・ 鉄筋コンクリート造の擁壁を設置する場合において、配筋が完了するとき。
- ・ 無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合において、型枠が完了するとき。
- ・ 暗渠を設置するとき。
- ・ 側溝を設置するとき。
- ・ その他、あらかじめ市長が指定した工程。

（中間検査に変えて、写真での監理をお願いすることがあります。）

完了検査の結果、適合していると認められるときには、開発許可を受けた者に検査済証を交付し、工事が完了した旨を公告します。

このことを工事完了公告といいます。この工事完了公告をする前は原則としてその土地に建築物を建築し、又は特定工作物を建設することはできません。

4 開発行為の廃止（法第 38 条、規則第 32 条）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止した場合は、直ちに届け出なければなりません。

工事を途中で中止した場合には、周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり、環境を害したりしないようにするため、速やかに関係機関の指示を受け、しかるべき措置をとった後に廃止をしてください。

VI 建築制限

1 工事完了公告前における建築制限等（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、工事完了公告があるまでは、建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。

ただし、工事用の仮設建築物の建築又は工事用の特定工作物の建設をするとき、及び法第 37 条の建築制限解除の申請が支障なしとして認められたときなどは、この限りではありません。

2 完了公告後の建築制限等（法第 42 条）

開発許可を受けた開発区域内で、工事完了公告のあった後は、開発許可を受ける際に定めた予定建築物等以外の建築物を新築し、又は特定工作物を新設することはできません。また、建築物を改築又は用途変更して予定建築物以外の建築物にすることもできません。

ただし、市長の許可が得られたとき、又は当該開発区域内の土地について用途地域が定められているときはこの限りではありません。

3 建築物の形態制限（法第 41 条）

用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をするときに、当該開発区域内において、建ぺい率、高さ、壁面の位置等建築物の形態に関する制限を定めることができることになっています。

この形態制限を定めた場合には、当該開発区域内においては、この制限を超えて建築することはできません。

ただし、市長が、当該開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は、公益上やむを得ないと認めて許可したときは、制限を超えて建築してもよいことになっています。

この制限の内容は、開発登録簿に記載されています。

4 開発区域以外での一般的建築制限等（法第 43 条、令第 34 条～第 36 条）

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた区域以外の区域で行われる建築行為（新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の建設）についても、法第 29 条の開発許可及び法第 42 条と同様に制限されます。

市街化調整区域については、開発行為を伴わない建築行為、例えば、市街化調整区域が決定される前に宅地造成された宅地に住宅を建築するような場合にも制限が課されます。

開発行為を伴わない制限対象の建築行為には法第 43 条の建築許可を要します。したがって、制限対象外の建築行為をする場合を除いて、市街化調整区域において建築物等を建築又は建設するときには開発許可か建築許可のいずれかが必要です。

開発許可申請添付図書

図書の名称	明示すべき事項	縮尺	備 考	自己 居住 用	自己 業務 用	その 他
設計説明書	設計の方針、開発区域内の土地現況、土地利用計画、公共施設計画等		地目は土地登記簿と同じ、着手完了予定日は申請書に合わせる。 様式は HP にて公開	不要	○	○
開発区域位置図	開発区域とその位置、主要道路、主要交通機関からの路線名称、学校、その他目標となる地物及び方位	1/50,000 以上	1/2,500 の都市計画図を使用する場合は、開発区域区域図と兼用可	○	○	○
開発区域区域図	方位、地形、開発区域の境界(赤枠)、排水先の河川への経路、放流先の河川名	1/2,500 以上		○	○	○
現況図	方位、地形、開発区域の境界(赤枠)、開発区域内及びその周辺の公共施設並びに高さ10m以上の健全な樹木又は樹木の集団及び高さ1mを超える切土又は盛土部分の表土の状況	1/2,500 以上	1 等高線は2mの標高差を示すもの。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては1ha以上のもの。	○	○	○
土地の公図の写し	縮尺、方位、開発区域の境界(赤枠)並びに土地の地番及び形状、隣接地についても添付		コピーを添付する場合は、写した場所、写した年月日、写したものの記名捺印	○	○	○
実測図に基づく公共施設の新旧対照表	方位、開発区域の境界、既存・新設の公共施設の位置及び対照番号、色分け色分けは次のとおり(新設)(既存)(廃止) 道路 赤 茶 黄 水路 緑 青 空	1/500 以上	既存の公共施設がある場合に限る。	△	△	△
土地利用計画図	図面名称、方位、開発区域の境界(赤枠)、境界名称、寸法、境界標の種類、工区界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状及び用途、公共的施設若しくは樹木又は樹木の集団並びに緩衝帯の位置及び形状、道路の種類、幅員、法面・擁壁等の位置・種類・寸法、法面保護方法、許可・占用等の日付・番号・位置	1/1,000 以上	占用・承認工事等が必要な場合は許可書の写しを添付する。	○	○	○
造成計画平面図	図面名称、方位、開発区域の境界、切土(茶色)又は盛土(緑色)をする土地の部分の色分け、がけ・法面・擁壁の位置・種類・寸法、道路の位置・形状・幅員・勾配及び記号、縦横断線の位置と記号、工区界、地形(等高線)、宅地の地盤高及び面積	1/1,000 以上	1 小規模開発の場合は、土地利用計画図と合わせ図示してもよい。 2 切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示する。	○	○	○
造成計画断面図	切土(茶色)又は盛土(緑色)をする前後の地盤面、擁壁・法面等の位置・構造、隣地の地盤高	1/1,000 以上	高低差の著しい箇所について作成すること	○	○	○
道路縦断図	測点、勾配、計画高、単距離、追加距離、縦断曲線、平面曲線	1/500 以上	開発区域内に道路を新設する場合	△	△	△
道路横断図	路面・路盤の詳細、雨水樹及び取付管の形状、道路側溝の位置・形状及び寸法、埋設管の位置、道路幅員及び横断勾配	1/50 以上	開発区域内に道路を新設する場合	△	△	△
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称、排水施設の記号、集水系統ブロック別の記号、浄化槽の人槽	1/500 以上	土地利用計画図と兼用可 雨水集水樹は格子蓋とすること 道路等に直接排水する計画ではなく、一旦敷地内の集水樹に集めてから敷地外に排水する。排水管の折れ点・ドロップ部には樹または点検口設置	○	○	○
排水施設縦断図	マンホール記号、マンホールの種類・位置及び深さ、排水渠勾配、マンホール間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高	1/500 以上	開発区域内に排水管を新設する場合	△	△	△
排水施設構造図	構造詳細図(開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水樹、吐口)、最終樹の泥だめ 150mm 以上明記	1/50 以上	終末処理施設を設けた場合は、その図書を添付すること。	○	○	○
がけの断面図	がけの高さ・勾配及び土質(土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ)、切土又は盛土する前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	1/50 以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを越えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については、設計条件を示すこと。	△	△	△
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法、消火栓の位置	1/500 以上	小規模開発の場合は、排水施設計画平面図に合わせ図示してもよい。	不要	○	○

防火水槽 構造図		1/50 以上	防火水槽がある場合に添付	不要	△	△
擁壁の 断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質、水抜き穴の寸法・間隔、基礎杭の位置・材料及び寸法、原則として構造計算書を添付(練積造は除く)	1/50 以上	名古屋型擁壁を用いる場合は構造計算書不要、大臣認定擁壁や透水マットを使用する場合は認定書の写し添付 義務擁壁を設置する場合は擁壁展開図添付 (図面名称、縮尺、擁壁種類、水抜き穴・目地配置、擁壁前後の地盤高、寸法、コーナー補強位置明示)	○	○	○
防災工事 計画平面図	方位、等高線、計画道路線、段切位置、ヘドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水経路、防災措置時期及び期間	1/1,000 以上	原則として1ha以上の造成の場合に添付	△	△	△
防災施設 構造図		1/100 以上	同上	△	△	△
流量計算書			同上	△	△	△
公共施設の 所有者及び 管理者の同意書			法第32条 正本に添付(副本は写し添付)	△	△	△
公共施設の 管理者との 協議			法第32条 正本に添付(副本は写し添付)	△	△	△
開発行為 施行同意書	施行の妨げとなる権利(所有権等)を有する者の同意		法第33条第1項第14号 様式はHPにて公開 印鑑は実印(印鑑証明は不要) 正本に添付(副本は写し添付)	○	○	○
開発区域内 の土地の登 記事項証明 書			同上	○	○	○
資金計画書	収支計画、年度別資金計画		様式はHPにて公開	不要	1ha 未満は 不要	○
申請者の資 力・信用に 関する申告 書	法人添付書類:法人登記事項証明書、納税証明書(法人事業税、地方法人特別税及び都道府県民税) 個人添付書類:住民票の写し、納税証明書(所得税若しくは法人事業税、及び都道府県民税)		様式はHPにて公開 分譲の場合は宅地建物取引業の免状の写しを添付	不要	1ha 未満は 不要	○
工事施行者 の能力に関 する申告書	法人添付書類:法人登記事項証明書、建設業の許可の写し 個人添付書類:住民票の写し (申請者の資力・信用に関する申告書の添付書類と重複する場合は添付不要)		様式はHPにて公開 工事施行者とは開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう	不要	1ha 未満は 不要	○
設計者資格 申告書			法第31条 規則第19条 1ha未満は不要	不要	△	△
法第34条各 号に適合す ることを証 する書類			許可基準により異なる。 正本に添付 (副本には写しを添付)	△	△	△
委任状	(任意様式)		申請の手続を委任した場合に限る。正本のみに添付(行政書士もしくは建築士)	△	△	△
その他市長 が必要と認 めた書類			実測図もしくは地積測量図	○	○	○

- 注意 1 「自己用」とは、主として自己の居住の用に供する住宅若しくは自己の業務の用に供する住宅以外の建築物の建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物の建設の用に供するものをいう。
- 2 公共施設に関する同意書、協議書等、該当するものがない場合は、添付する必要はない。
- 3 設計図には、作成したものが記名をすること。
- 4 開発区域が宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内の場合は、同法の許可申請は不要。また、砂防指定地内の場合は、砂防法に基づく砂防指定地内行為の許可を要し、特定都市河川流域内の場合は、特定都市河川浸水被害対策法に基づく雨水浸透阻害行為の許可も要す。
- 5 ○は原則必要な書類、△は場合によって必要な書類