

開発許可制度のあらまし

建物を建築したり、特定工作物を建設する目的で、土地の『区画形質の変更』を行うことを開発行為と言います。都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）では、宅地災害の発生防止と良好な環境確保のため、開発行為に一定の制限を加えています。

- * 特定工作物：コンクリートプラントやゴルフコースなど
- * 区画の変更：道路や水路を新設したり、付け替えたりして、土地の形を変えること。
- * 形質の変更：切土や盛土をして土地の利用状態を変えること。
- * 盛土等をどの程度行えば開発行為になるか疑問となりますが、これについては次のとおり取り扱っています。
 - ア 切土又は盛土を行う範囲が 500㎡以下で、なおかつ、切土の高さが 1 m以下、盛土の高さが50cm以下（切土と盛土を合わせて行う場合のその高さの合計が 1 m以下）の場合は開発許可の必要がない。
 - イ 農地のように、通常そのままでは宅地として使用できない土地（500㎡を超えるもの）を、宅地として使用するため、整地等の手を加える行為は開発行為に該当する。
 - ウ 建物の基礎工事、擁壁、調整池その他の工作物の設置のための掘削、埋め戻しは開発行為に該当しない。

1 開発行為の制限

(1) 市街化区域

1,000 ㎡以上の開発行為を行う場合は許可が必要です。

(2) 市街化調整区域

開発行為は原則として禁止されていますが、日用品店舗、農家の分家住宅など市街化区域では困難又は著しく不相当と認められる開発行為は許可されます。

- * 農業用施設や農家の住宅等は開発許可が必要ありません。（法29条）
- * 開発許可を受けていない土地での建築行為一例えば、駐車場に家を建てる場合などは建築することについての許可が必要です。（法43条）

2 開発許可申請

- * 法33条の基準及び市の指導基準を満たすものが許可されます。
- * 市街化調整区域では法34条に規定された開発行為だけが許可されます。

(1) 予備審査の申出

開発許可の申請に先立って開発行為を行うことが、周辺の公共施設の配置その他の状況から、市の土地利用上支障ないものであるかどうか判断するために開発許可の予備審査を行います。

- * 予備審査は予備審査依頼書により行います。
- * 添付図書については別表を御覧ください。
- * 土地利用事業の承認を受けた開発行為、自己住宅建築のための開発行為については予備審査を受ける必要はありません。

(2) 開発許可申請 (法30条)

法33条、法34条及び市の指導基準への適合性を審査する。

予備審査が終了したときは、開発許可申請書を提出します。申請書には、予備審査結果通知書の写しとそれに対する措置、その他必要な図書を添付してください。

- * 土地利用事業の承認を受けた場合には、承認書の写しを添付します。

(3) 変更の許可 (法35条の2)

許可を受けた工事の設計内容を変更するときは、変更の許可が必要です。

- * 変更の許可を受けようとするときは、開発行為変更許可申請書に当初の許可に添付されている図書のうち、変更になる部分の図書を添付して提出してください。
- * 変更が軽微なものであるときは、開発行為変更届を提出してください。

(4) 工事着手届

開発許可を受けた場合は、その工事に着手する前に、工事着手届を提出してください。

(5) 工程報告

開発許可を受けた工事が、あらかじめ市長が指定した工程に達した場合は、その旨を市長に報告してください。

2 市長は、前項の報告により災害の防止などのため必要と認めたときは、工事の状況を検査します。

* あらかじめ市長が指定した工程

高さが2mを超える擁壁、のり止め、容量10,000m³以上の調整池などの工事が完了したとき、その他市長が必要と認めたとき。（許可条件の中で示す）

(6) 完了検査（法36条）

工事が終了したら工事完了届出書を提出して検査を受けます。

* 工事の内容が許可の内容と一致しているときは、検査済証が交付されます。

* 原則として、完了公告前に建物を建築したり、施設を使用することはできません。

(7) 建築制限解除（法37条）

造成工事中に建築しなければならない特別の事情があるときには、建築制限の解除を受けて建築行為に取りかかることができます。

* 建築行為に着手しても防災上支障ないこと、建築に必要な公共施設に関する工事が完了していることなどが条件となります。

(8) 工事廃止の届け出（法38条）

何らかの事情があつて、開発許可を受けた工事を取り止めるときは、開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出してください。

* すでに工事に着手している場合には、そのまま工事を中止しても安全上支障ない場合でないといと工事を中止できません。

(9) 地位の承継（法44条・45条）

相続などにより、開発許可の地位を承継したときは、地位の承継届出書を提出してください。

2 開発許可を受けた者から土地を買ったりした場合で、許可された開発行為を引き続いて行おうとする場合は、地位の承継の承認を受けてください。

(10) 予定建築物以外の建築物の建築許可 (法42条)

開発許可を受けた土地では、原則として、許可の中で予定された建築物以外の建築物は建築することができませんが、やむを得ない事情があるときは、許可を得て予定された建築物以外の建築物を建築することができます。

* 予定建築物以外の建築等の許可申請書を提出してください。

(11) 制限区域内における建築の許可 (法41条)

開発許可を受けたときに、敷地面積に対する建築面積の割合の指定など、建築行為を制限する条件が付された場合、この条件にあった建物を建築する必要があります。しかしながら何らかの事情でどうしてもこの条件にあった建物を建築することができなくなった場合には、この建物を建築することについて許可を得る必要があります。このときは、制限区域内における建築の許可申請書を提出してください。

3 開発許可を受けていない土地での建築許可

(市街化調整区域、法43条)

市街化調整区域では、駐車場や資材置き場のような、宅地造成を必要としない土地に、建物を建てようとする場合には、法43条の規定による許可が必要となります。

* 許可される建築物は、都市計画法施行令第36条第1項第3号に掲げられた建築物です。

* 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設許可申請書を提出してください。

4 適合証明 (都市計画法施行規則第60条)

建築確認を提出しようとする者は、その建築物が法29条その他の規定に適合していることを証する書面の交付を受けることができます。

* 適合証明書は建築しようとしている建築物が都市計画法上の許可が不要であるか、又は許可の内容に適合しているかを証明するものです。

5 開発登録簿 (法47条)

開発行為が許可されると、その内容は開発登録簿に登録されます。この登録簿は誰でも閲覧することができます。また、必要な場合は、その写しの交付を求めることができます。

6 手数料

開発行為等の許可や確認、登録簿の写しの交付を受けようとするときは、市の条例に定められた手数料を納めなければなりません。手数料は専用の納付書によって納付し、申請書には市（納付金融機関）の発行する証明書を添付します。