

第一節 開 発 許 可 制 度

開発行為の許可制度は、都市周辺部へ無秩序に市街地が拡散し、基本的な公共施設（道路、排水施設等）を備えない不良市街地が形成され、都市機能の渋滞等の弊害を阻止することを主たる目的として、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の制定により誕生しました。

市民の良好な生活環境を守る本市としては、開発行為で築造される公共施設について、一定の整備水準を確保することはもちろん、近隣住民の協力を得ることで開発行為を円滑に進めることとし、本市の公共施設の整備及び環境の保全を図り市民生活の向上に寄与することを目的とします。

そしてその実効性を担保するため、市街化区域と市街化調整区域の区分（いわゆる“線引き制度”）、地域・地区及び都市施設の決定並びに開発許可制度が定められています。

開発許可制度は、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の基準を設け、この基準に適合したものに限り開発行為を認めることによって、都市基盤の整備された良好な市街地の形成を誘導しようとする制度であり、健康で文化的な都市生活と機能的な経済活動を確保することを目的とします。

また、市街化調整区域における土地利用については、開発行為のみならず建築行為についても市長の許可を要するものとし、土地利用の目的について市街化を促進しないものに限定するなど制限を強めることによって、線引き制度とあいまって無秩序な市街化を防止しています。

なお、この手引きは、本市における開発許可行政の基本的な考え方と手続きについてわかりやすく取りまとめたものです。よって、この手引きに記載なき事項は、「最新 開発許可制度の解説 第四次改訂版」によるものとします。

※都市計画法改正について

頻発・激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくりを推進するため、令和4年4月1日より、災害リスクの高いエリア（※）における開発許可制度に係る都市計画法が改正されました。

1. 法第33条第1項第8号（災害レッドゾーン内における開発行為の原則禁止）の規制対象に自己の業務施設を追加。
2. 法第34条第8号の2（災害レッドゾーンからの移転に係る立地基準）を追加。
3. 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域及び同条第12号の条例で定める区域（集落内開発制度指定区域）から災害リスクの高いエリア（※）を原則除外（新規開発等を規制）した。

※災害リスクの高いエリア

災害レッドゾーン

- (1) 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- (2) 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- (3) 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
- (4) 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項）
- (5) 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）

災害イエローゾーン

- (1) 土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項）
- (2) 浸水想定区域のうち、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3.0m以上の区域（水防法第15条第1項第4号）

1. 開発行為の定義等

(1) 開発行為の定義

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と定められています（法第4条第12項）。

このうち「主として」が示す範囲については、法の目的とするところから、単に建築物の面積や容積でとらえずにその建築物が果す機能によりとらえます。そのため、打ち放しゴルフ練習場等建築物が開発面積に対し付属的なものであっても、支配的な役割を果す場合には建築物を建築することを目的とする開発行為として規制の対象となります。

(2) 建築物及び特定工作物

① 建築物とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいいます（法第4条第10項）。

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、倉庫その他これらに類する施設をいい、建築設備を含むものとする。（建築基準法第2条第1号）

② 特定工作物とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物（第1種特定工作物）又はゴルフコースその他大規模な工作物（第2種特定工作物）をいいます（法第4条第11項）。

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、クラッシュプラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
第2種特定工作物・・・ゴルフコース、開発区域が1ha以上の運動・レジャー施設、開発区域が1ha以上の墓園

(3) 土地の区画形質の変更

開発許可を要する土地の区画形質の変更を分類整理すると次のとおりです。

- ① 土地の「区画」の変更（道路等によって土地の区画を変更するときで、公共施設の新設、改廃を行う場合）
- ② 土地の「形」の変更（切土、盛土によって造成する場合）
- ③ 土地の「質」の変更（農地等に建築物を建築する場合等）
- ④ 上記の各変更の組合わせ

①土地の「区画」の変更

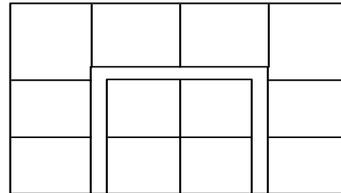
土地の「区画」の変更による開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う公共施設の新設及び改廃を伴うものをいう。

なお、公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。（法第4条第14項、都市計画法施行令（以下「令」という。）第1条の2）

「区画」の変更の事例

例 1 道路を新設した場合

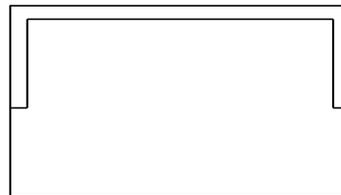
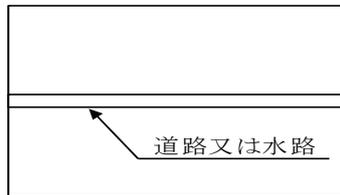
変更あり



公共施設の新設に該当

例 2 道路、水路付替をした場合

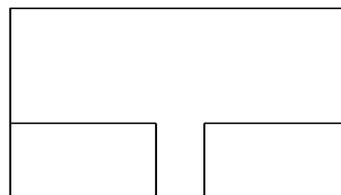
変更あり



公共施設の改廃に該当

例 3 建築物敷地として分割した場合

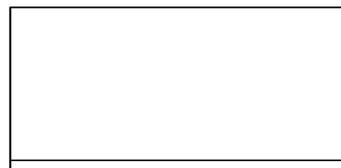
変更なし



公共施設の改廃に該当しない。

例 4 道路中心後退をした場合

変更なし



公共施設の新設に該当するが、義務的なものであることから、区画の変更とはみなさない。

※例3のケースについては、第三章-10も参照してください。

② 土地の「形」の変更

土地の「形」の変更による開発行為とは、主として建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の切土、盛土を伴うものをいう。

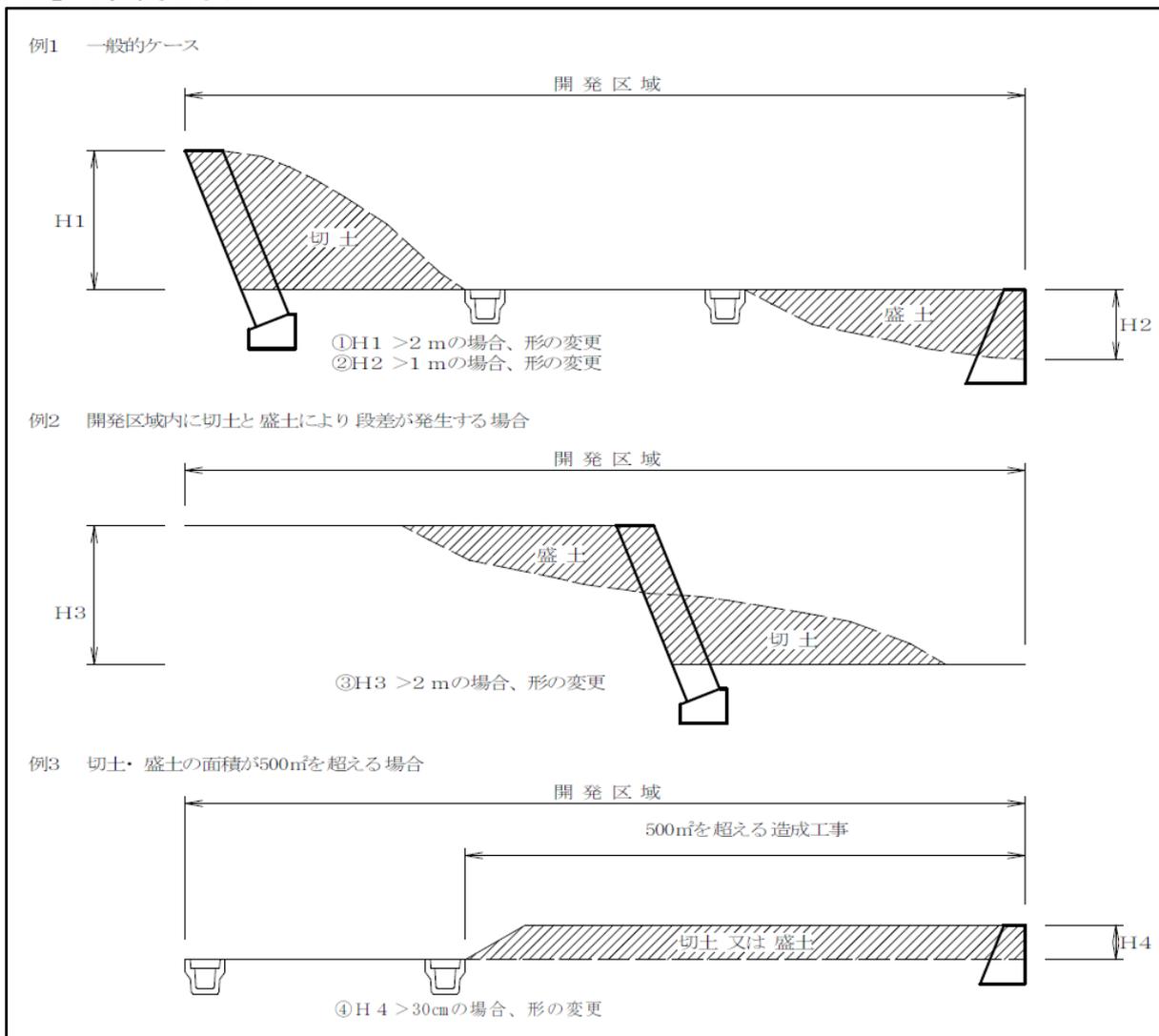
土地利用するに当たり、現状を変えて利用する場合には、原則として開発行為に該当することになります。なお、土地の形の変更の判断基準を示すと次のとおりです。（宅地造成等規制法第2条第1項第2号及び同施行令第3条）

- ① 切土を伴い高さが2 m (H1) を超えるがけを生ずる場合 (例1)
- ② 盛土を伴い高さが1 m (H2) を超えるがけを生ずる場合 (例1)
- ③ 切土と盛土を伴い高さが2 m (H3) を超えるがけを生ずる場合 (例2)
- ④ 上記①～③に該当しない切土又は盛土 (H4) であって、当該切土又は盛土を行う土地の面積が500 m²を超えるもの (例3)

(備考)

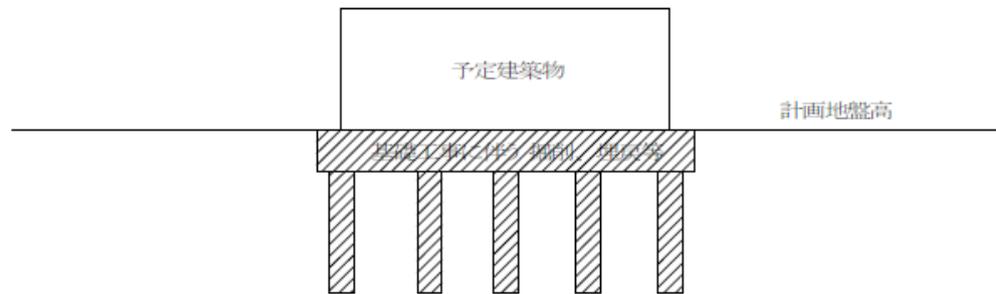
- 1) 0～30 cm 未満の地均し程度は、形の変更とはみなしません。
- 2) 建築物自体の基礎工事に伴う、土地の掘削、埋戻等の行為は、形の変更とはみなしません。(例4)
- 3) 単なる石積等の修復・改良等については、造成計画高が変わらない場合、多少の土の移動が生じてても形の変更とはみなしません。(例5)
- 4) 現況法面の保護の為に擁壁設置の場合は形の変更とはみなしません。(例6)

「形」の変更の事例

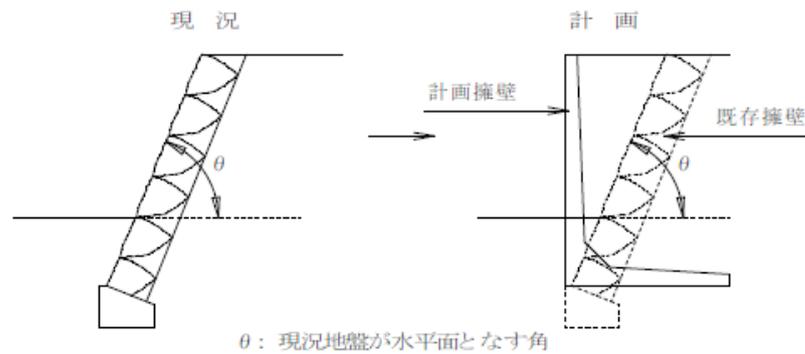


「形」の変更とはみなさない事例

例4 建築物自体の基礎工事に伴う 土地の掘削、埋戻の場合

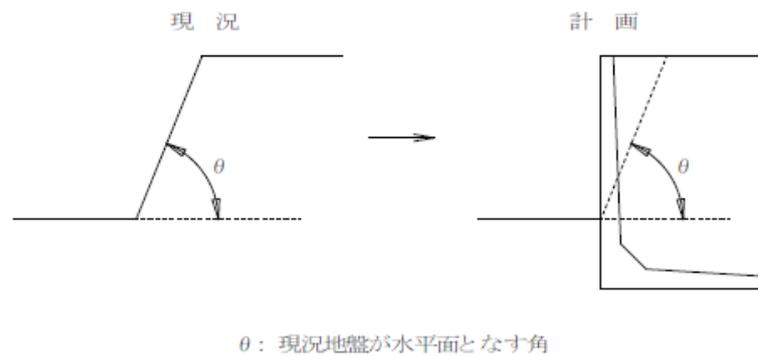


例5 単なる石積等の修復・改良



※ 位置及び高さの変更を伴わない既存擁壁の復旧等で、 θ が 45° を超える場合は形の変更とみなさない。

例6 現況法面保護のための擁壁設置等



※ 擁壁の位置が現況法面どおりであり、 θ が 45° を超える場合は形の変更とみなさない。

③ 土地の「質」の変更

土地の「質」の変更による開発行為とは、農地等宅地以外の土地において、主として建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行うものをいう。

土地の質の変更の基準は、次のとおりです。

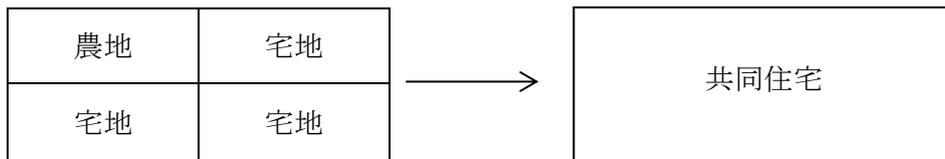
「質」の変更の運用基準

(基準) 宅地以外の土地において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土地利用を行う場合は、造成行為又は区画変更の有無を問わず規制の対象となります。

(定義) 宅地とは、次のいずれかに該当する土地をいいます。

- ① 現に建築物の敷地として利用しているもの（その主たる利用目的が建築物でない土地、仮設建築物及び違反建築物の敷地を除く。）
 - ② 市街化区域内の土地で登記事項証明書の地目が（2年以上前より）「宅地」である土地。（仮設建築物及び違反建築物を除く。）なお、市街化調整区域内の土地については線引き前から宅地であるか、または、線引き以後に適法に宅地化された土地を宅地という。
 - ③ 市街化区域の土地で固定資産課税台帳の現況地目が（2年以上前より）「宅地」である土地（仮設建築物及び違反建築物を除く。）
 - ④ 過去に建築物の敷地として利用していた土地で、その後同様な状況で現在に至る土地（建築物を除却した土地、その主たる利用目的が建築物でない土地、仮設建築物及び違反建築物の敷地を除く。）
 - ⑤ 法第29条に該当する開発行為が終了した土地
 - ⑥ 開発許可の完了公告後の土地（予定建築物の定められていない土地を除く。）
 - ⑦ 旧住宅地造成事業に関する法律によって事業の終了した土地（予定建築物の定められていない土地を除く。）
 - ⑧ 線引き前に位置指定予定道路事前協議の協議済証の交付を受けて造成工事に着手し、建築基準法第42条1項5号に基づき特定行政庁からその位置の指定を受けた際に宅地として区画された土地
 - ⑨ 土地区画整理事業の認可を受けた土地で換地処分後の土地
- ※ 建築確認を受けただけでは宅地とは判断できません。
※ 境内地、鉄道用地、水道用地を宅地として扱った事例があります。
詳しくは開発指導課へお問い合わせください。

質の変更とする例



(4) 開発区域の定義

開発区域とは次に該当する部分が、それぞれ一連した区域をいいます。

- ・ 開発行為をする土地の区域（法第4条第13項）
- ・ 建築物の敷地（建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地）又は特定工作物の敷地
- ・ 建築基準法第42条第2項の規定により後退する部分
- ・ 拡幅整備される道路（計画の内容によっては、既存の道路部分を含む。）
- ・ 新たに築造する道路
- ・ 排水等の施設の設置に必要となる部分（計画の内容によっては、既存の道路内に設置する部分を含む。）
- ・ 当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路・水路等の付け替え、廃止及び払下げを受ける部分

(5) 一体開発の取扱い

【基本的な考え方】

連たんした一連の土地を分割して行われる開発行為や隣接地において連続して行われる開発行為は、これら一連の行為をひとつの開発行為として取り扱うこととなります。なお、新しい計画と既存の計画に一連性があるか否かの判断は、それぞれの計画が別の行為として判断できるか否かによります。敷地が隣接していなくても、利用目的、施行時期等の要素により一連性を判断します。

これにより一連性が無いと判断されれば、別の開発行為として取り扱います。また、開発道路の整備から2年以内に本道路を接道として開発する場合、地権者等の関連性に関係なく一連性があると判断し一体開発と判断します。

【取り扱い方針】

① 一体開発であるか否かについては、次の各要素を総合的に判断して開発行為の一体性を捉えることとします。

ア) 開発関係者

開発者、土地所有者(隣接土地については2年以内に所有権移転がなされている場合は、以前の所有者まで確認する。ただし、競売、相続の場合は除く。)、工事施行者及び設計者が同一であるか。

イ) 土地利用形態

土地利用の目的が用途上不可分であり、排水施設、通路及び駐車場等の利用状況からみて密接な関係が認められるか。

ウ) 土地の位置関係

道路、河川等の公共施設を挟んでおらず、敷地が直接接しているか。

エ) 施行時期の近接性

施行時期が同時期又は近接(2年以内)しているか。

(6) その他の用語の定義

その他の用語の定義は、都市計画法、建築基準法、宅地造成等規制法、道路法、下水道法及び消防法によります。

2. 許可制度の概要

開発行為を行おうとする場合は、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条第1項・第2項)。

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません(法第37条)。

国の機関、県、中核市等が行う開発行為については、市長との協議の成立をもって開発許可があったものとみなします(第一章-11

参照 法第34条の2)。

(1) 都市計画区域の区分

熊本市の場合、市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が定められている都市計画区域(線引都市計画区域)及び都市計画区域外の区域があります。なお、熊本市域では準都市計画区域は定められていません。

① 線引都市計画区域 (熊本都市計画区域) 下記の区域以外の熊本市域

② 都市計画区域外 河内町、城南町の一部

※ 熊本都市計画区域の告示日 昭和46年 5月18日

(改寄町、小糸山町、明德町の各一部、植木町、富合町、城南町の一部平成24年4月1日)

(2) 市街化区域内の開発許可

市街化区域において開発区域の面積（実測値）が1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です（法第29条第1項、令第19条第1項）。

許可を受けるためには、その開発計画が道路、下水道、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性、工事施行能力等について、法第33条の基準に適合していなければなりません。

(3) 市街化調整区域内の開発許可等

市街化調整区域では、原則として、開発許可又は建築許可を受けなければ建築行為等を行うことができません。

① 開発許可

市街化調整区域において開発行為を行う場合には、法第33条の技術基準のほか、法第34条の立地基準にも適合していなければなりません（法第29条第1項）。

② 建築許可

開発許可を受けた開発区域内において、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設し、また、建築物を改築し、又はその用途を変更し当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物にする場合は、市長の許可が必要となります。また、国が行う上記の行為については、当該国の機関と市長との協議が成立することをもって許可があったものとみなします（法第42条）。

開発許可を受けた開発区域以外において、建築物の新築、改築、用途の変更又は第1種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可が必要となります。また、国の機関、県、中核市等が行う上記の行為については、市長との協議の成立をもって開発許可があったものとみなします（法第43条）。

(4) 開発区域が市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合の開発許可等

開発行為の規模に関わらず開発区域全体が市長の許可が必要です（法第29条第1項）。

この場合、予定建築物等の用途は法第34条の立地基準に適合する必要があります。開発区域の区画が複数となる場合の取り扱いは次のとおりとなります。

① 予定建築物等の敷地が市街化区域にある場合

用途地域内の制限に適合すること。

② 予定建築物等の敷地が市街化調整区域にある場合、又は市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合

法第34条の立地基準に適合すること。

(5) 都市計画区域外の開発許可

都市計画区域外において開発区域が1ha（1万㎡）以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です（法第29条第2項、令第22条の2）。

(6) 市街化調整区域における建築形態制限

市街化調整区域において開発許可等をする場合、建ぺい率・容積率・建築物の高さ等に関する制限を定めることがあり、この制限を超えて建築物を建築することはできません（法第41条、第79条）。

なお、市街化調整区域における建築形態制限は、原則として建ぺい率40%、容積率80%、外壁後退1m、建築物の高さ10mとします。

但し、下記に示す建築基準法による緩和措置を受けられる場合があります。

①建ぺい率については、建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合、定められた建ぺい率に10%を加えることができます。（角地）

②外壁後退については、建築基準法施行令第135条の22各号に該当する場合

(7) 公共施設の帰属手続き

都市計画法第32条の協議において、公共施設を市へ帰属することとなっているものについては、工事完了届出書の提出前に、各公共施設管理者へ帰属申請書等を提出し、受付印を押印したもののコピー及び公共施設部分についての分筆及び抵当権抹消登記の完了が確認できる資料（公図・土地の全部事項証明書等）を工事完了届出書に添付してください。

(8) 開発許可を要しない開発行為

都市計画法第29条第1項及び第2項では、都市計画区域内及び都市計画区域外で開発行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければならないとされていますが、次に掲げる開発行為については、許可を受ける必要がないとされています。

① 都市計画区域内で行う開発行為

- ア 市街化区域で行う1,000㎡未満の開発行為（法第29条第1項第1号、令第19条第1項）
- イ 市街化調整区域で行う農林漁業の用に供する政令で定められた建築物又は農林漁業従事者の住宅のための開発行為（法第29条第1項第2号、令第20条）
- ウ 公益上必要な建築物のうち開発区域およびその周辺の地域における適性かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないもののうち政令で定める建築物の建築の目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号、令第21条）
- エ 都市計画事業による開発行為（法第29条第1項第4号）
- オ 土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業による開発行為（法第29条第1項第5号～第8号）
- カ 公有水面埋立法による開発行為（法第29条第1項第9号）
- キ 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）
- ク 通常管理行為、軽易な行為その他政令で定めるもの（法第29条第1項第11号、令第22条）

② 都市計画区域外で行う開発行為

- ア 都市計画区域外で行う1ha未満の開発行為（法第29条第2項、令第22条の2）
- イ 農林漁業の用に供する政令で定められた建築物又は農林漁業従事者の住宅のための開発行為（法第29条第2項第1号、令第20条）
- ウ ①に記載のウ、エ、カ、キ、クに該当する開発行為（法第29条第2項第2号、令第21条・第22条）

(9) 建築許可を要しない建築等の行為

- ① 農林漁業の用に供する政令で定められた建築物又は農林漁業従事者の住宅のための建築行為（法第43条第1項、令第20条）
- ② 公益上必要な建築物のうち周辺地域の合理的な土地利用及び環境保全を図る上で支障がないものの建築の目的で行う建築行為（法第43条第1項）
- ③ 都市計画事業の施行として行う建築等の行為（法第43条第1項第1号）
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為（法第43条第1項第2号）
- ⑤ 仮設建築物の新築（法第43条第1項第3号）
- ⑥ 法第29条第1項第4号から第9号までに規定された開発行為内で行う建築等の行為及び旧住宅地造成事業に関する法律に基づき認可を受けた住宅地造成事業として行われた開発区域内の建築等の行為（法第43条第1項第4号、令第34条）
- ⑦ 通常管理行為、軽易な行為その他政令で定めるもの（法第43条第1項第5号、令第35条）

(10) 許可を要する公共公益施設

下記に該当する施設については、(国・県・市等によるものでも) 開発許可等の対象となります(令第21条第26号)。

- 学校施設… 学校教育法第1条に規定する学校、同法第82条の2に規定する専修学校又は同法第83条第1項に規定する各種学校の用に供する施設
- 社会福祉施設… 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設
- 医療施設… 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設

許可を要する公共公益施設一覧表

種別	施設	根拠法令	所管部局
学校施設	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校、専修学校、各種学校	学校教育法	県私学振興課 県教育委員会事務局施設課 市教育委員会事務局学校施設課
社会福祉施設	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設	生活保護法	市保護管理援護課
	障害児通所支援事業所、障害児入所施設(福祉型・医療型)、児童自立生活援助事業における共同生活住居(自立援助ホーム)、子育て短期支援事業所、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、家庭的保育事業所、小規模保育事業所、事業所内保育事業所(小規模型)、児童厚生施設、児童家庭支援センター、放課後児童健全育成事業、障害児相談支援事業所、小規模住宅型児童養育事業所(ファミリーホーム)	児童福祉法	市こども支援課 市こども政策課 市保育幼稚園課 市障がい福祉課 市放課後児童育成課 市地域教育推進課
	企業主導型保育事業所(小規模型)	子ども・子育て支援法	公益財団法人児童育成協会
	幼保連携型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	市保育幼稚園課
	老人居宅介護等事業所、小規模多機能型居宅介護事業所、認知症対応型老人共同生活援助事業所(グループホーム)、複合型サービス福祉事業所、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人介護支援センター	老人福祉法	市介護事業指導課
	生活介護事業所、短期入所事業所、自立訓練(機能訓練・生活訓練)事業所、就労移行支援事業所、就労継続支援(A型・B型)事業所、共同生活援助事業における共同生活住居(グループホーム)、障害者支援施設、相談支援事業所、地域活動支援センター、福祉ホーム、療養介護事業所	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	県障がい者支援課 市障がい福祉課
	身体障害者福祉センター、視聴覚障害者情報提供施設、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、更生相談所	身体障害者福祉法	
	知的障害者更生相談所	知的障害者福祉法	
	婦人保護施設	売春防止法	県子ども家庭福祉課
	母子・父子福祉施設(母子・父子福祉センター、母子・父子休養ホーム)	母子及び父子並びに寡婦福祉法	市こども支援課
	隣保館	社会福祉法	市人権政策課
	更生保護施設	更生保護事業法	保護観察所
	医療施設	病院、診療所、助産所	医療法

(11) 協議を要する国、県、市等が行う開発行為等

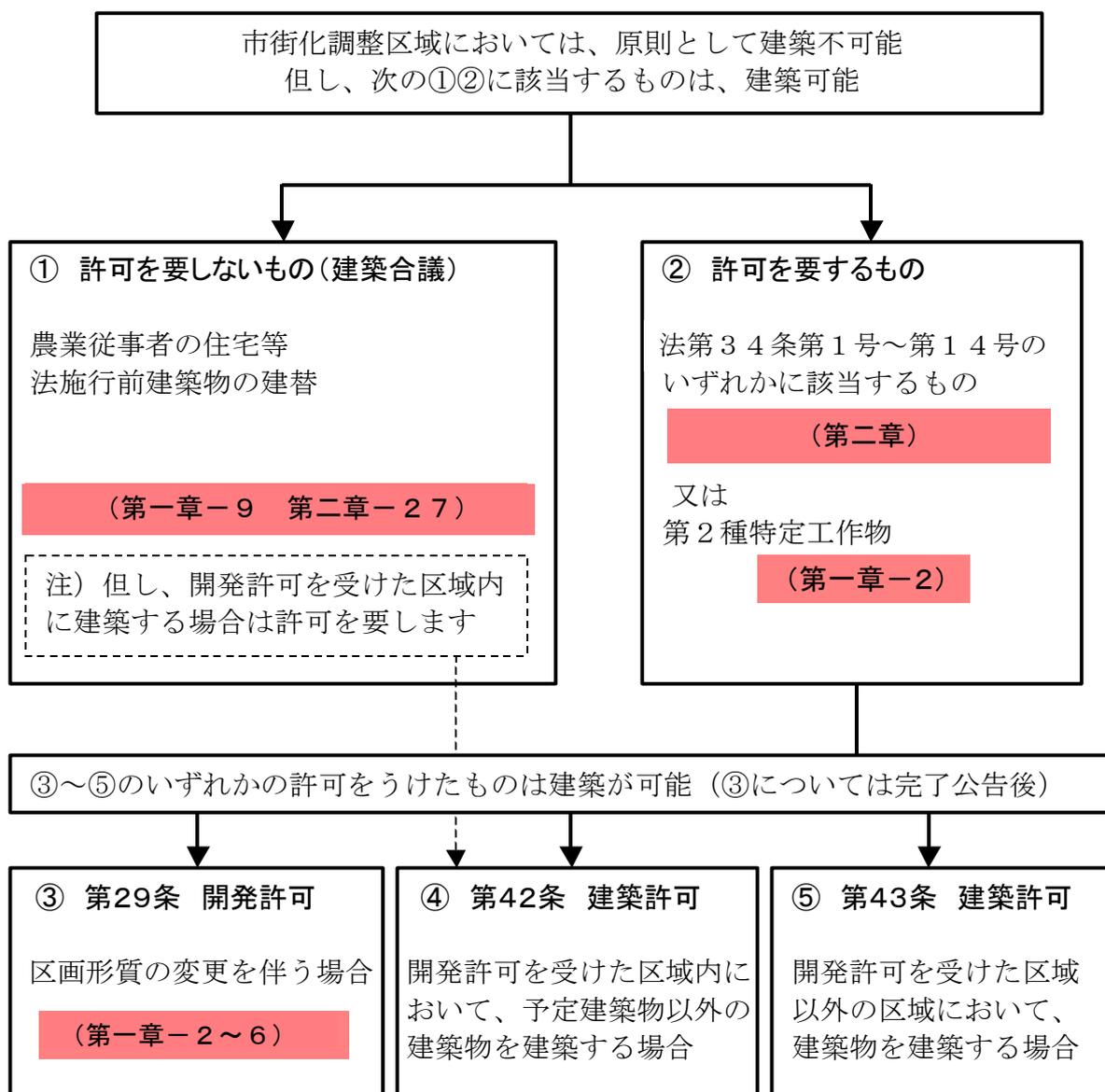
国・県・市等が行う開発行為等であって以下に該当するものについては、法第34条の2に規定する協議を要します。

庁舎…多数の者の利用に供する庁舎

- ① 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- ② 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- ③ 県庁、県の地方事務所、市役所の用に供する庁舎
- ④ 県警察本部の本庁の用に供する庁舎

宿舍…職務上常駐を必要とする職員のためのもの等

(参考) 市街化調整区域における建築の考え方の概略フロー図



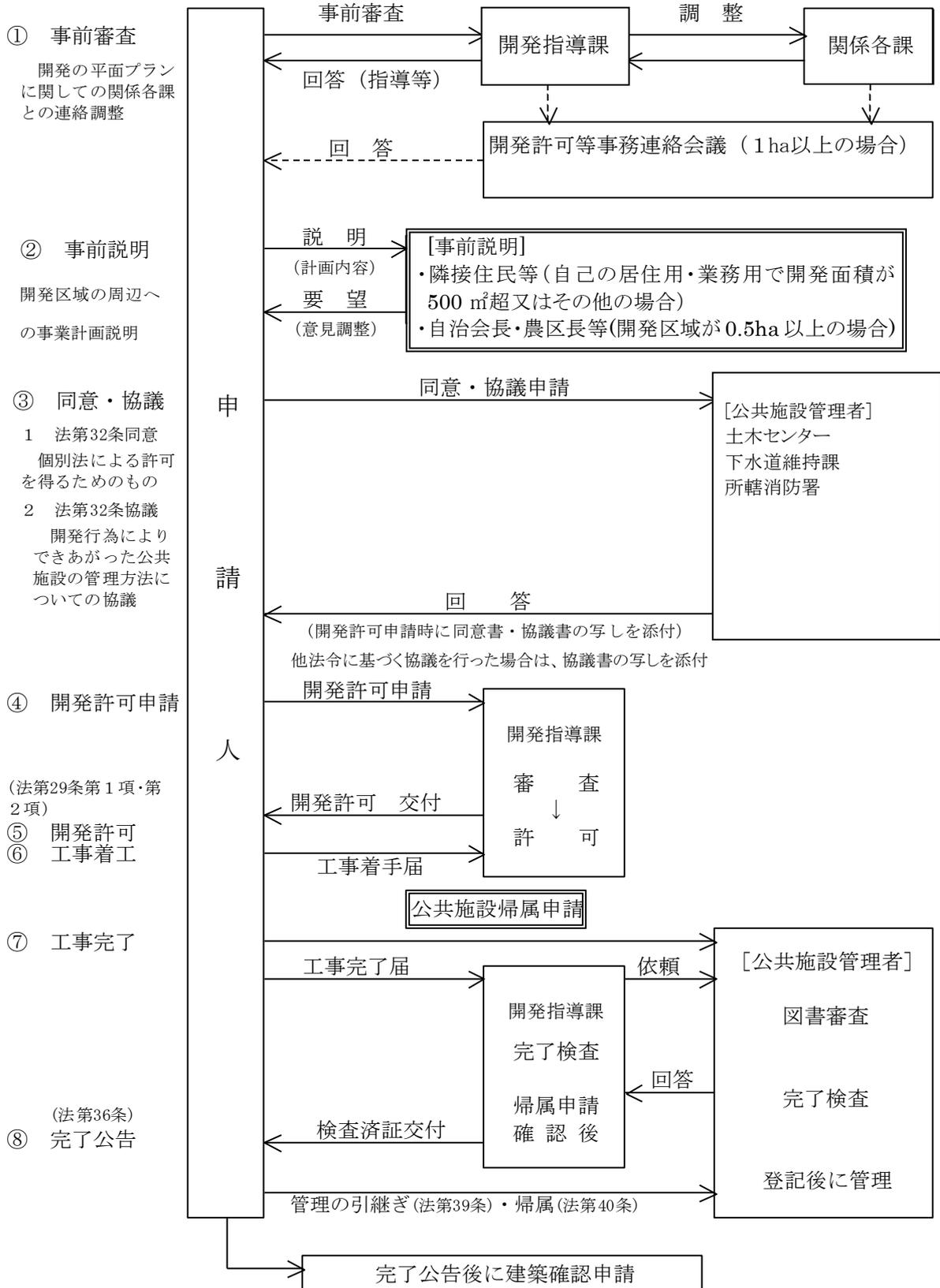
※国・県・市等が行う開発行為等については、同じフローによる協議を行います。

第二節 開発許可等の手続き

3. 開発許可等の手続きフロー

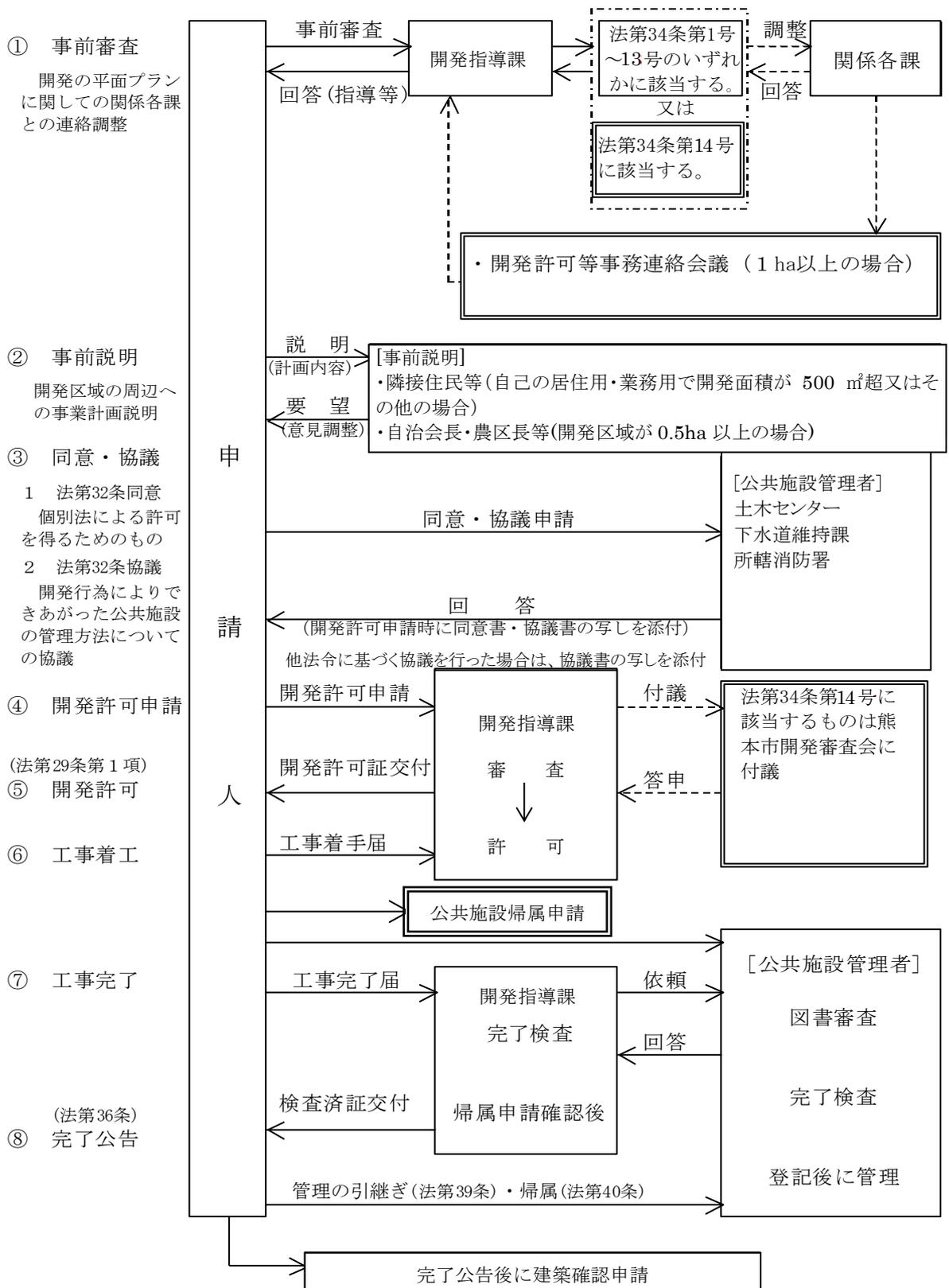
(1) 市街化区域・都市計画区域外の開発許可

開発許可申請から建築確認申請までの事務手続の流れは、次のようになります。



(2) 市街化調整区域の開発許可（法第29条第1項）

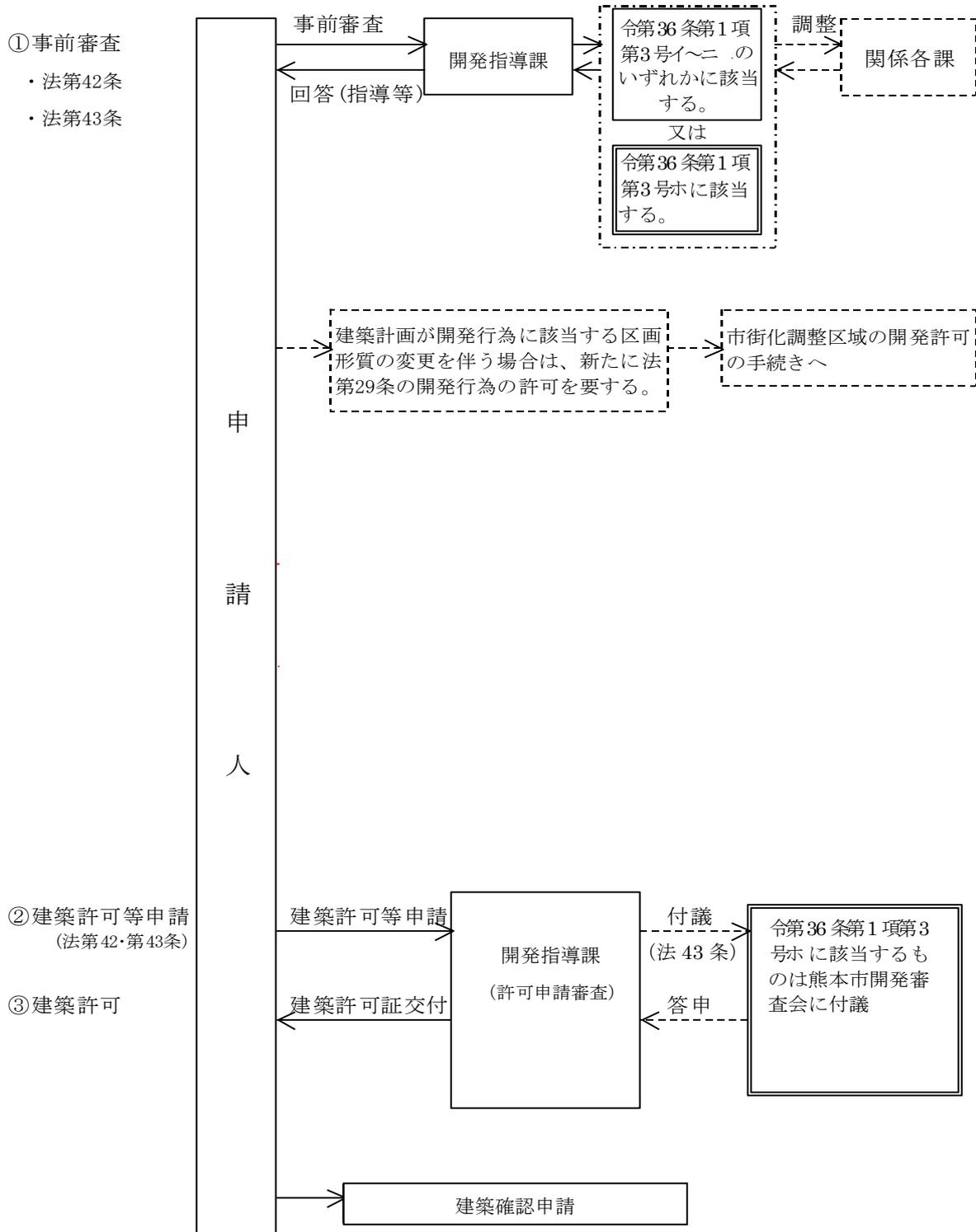
開発許可申請から建築確認申請までの事務手続の流れは、次のようになります。



(3) 市街化調整区域の建築許可（法第42条・第43条）

- 開発許可を受けた土地で行われる建築物の新築、改築又は用途の変更（法第42条）
- 開発許可を受けていない土地で行われる建築物の新築、改築又は用途の変更（法第43条）

建築許可等申請から建築確認申請までの事務手続の流れは、次のようになります。



4. 事前審査

開発行為の許可事務に当って、事務の簡素化及び公共施設の適正な配置等関係部局との総合調整を図るため、許可申請に先立ち事前審査を行います。

(1) 市街化区域及び都市計画区域外の区域

この審査終了後、法第32条の同意・協議を行うこととなりますが、審査結果の回答に基づき図書を作成し、公共施設の構造及び引継ぎ等について遺漏のないよう公共施設管理者と協議してください。

① 提出先

都市建設局都市政策部開発指導課

② 提出部数

当課及び関係公共施設担当課の部数

(尚、1 ha 以上の開発行為は、開発許可等事務連絡会議に付議することになりますので、別途お知らせします。)

③ 提出書類

第四章参照 (第四章-45)

(2) 市街化調整区域

市街化調整区域における開発行為は、法第34条の各号のうちいずれかに該当していなければなりません。事前審査においてその要件を満たしているか審査を行います。

① 提出先

都市建設局都市政策部開発指導課

② 提出部数

当課及び関係公共施設担当課の部数

③ 提出書類

案件により異なるので、担当職員に確認してください。

5. 申請前に必要な同意・協議等

(1) 公共施設管理者の同意・協議 (法第32条)

開発区域内に限らず、開発行為に伴って廃止・変更される公共施設など、「開発行為に関係がある公共施設」の管理者の同意が必要です。公共施設の管理者とその用地の所有者が異なる場合は、用地の所有者の同意も必要とされ、農業用水路の管理者と、用水路と一体として影響を受ける揚水機又はため池の管理者がこれと異なるときは、その同意も必要です (開発許可制度運用指針 I-4 法第32条関係)。申請人管理である開発に伴う道路についても同様に取扱います。

(2) 政令で定める者との協議（法第32条、令第23条）

義務教育施設の設置義務者、水道事業者（開発区域面積が20ha以上）、一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者（開発区域面積が40ha以上）

※ 主な公共施設の同意・協議先は、次のとおりです。

公共施設等の種類		同意・協議先	同意・協議の内容
道 路	新設道路・国道 （3号・57号・ 208号以外）・県 道・市道・里道	所管の土木センター （中央区、東区、西区、 南区、北区） 地域整備室 （植木・城南）	道路の廃止・付け替え・管理・帰属、道路の 接続、道路側溝への接続（放流）、道路の幅員 及び構造、道路の付帯構造物、道路の地下埋 設物
	国道（3号・57号・ 208号）	熊本 河川国道事務所	
公 園		所管の土木センター （中央区、東区、西区、 南区、北区）	公園の配置・面積・構造・管理・帰属
水 路		所管の土木センター （中央区、東区、西区、 南区、北区） 所管の基盤整備課	水路の廃止・付け替え・管理・帰属、 水路へ接続（放流）、占用物件、構造
河 川 調 整（節）池		所管の土木センター （中央区、東区、西区、 南区、北区）	河川の改修、調整（節）池の管理・帰属 河川への接続（放流）、 （開発区域が1ha以上の場合は、県河川課・ 県央広域本部土木部との協議が必要）
下 水 道		下水道維持課	下水道への接続（放流）、 下水道施設（管渠、ポンプ施設等）の構造、 管理・帰属
消 防 水 利 （消防の用に供する貯水施設）		所轄消防署	防火水槽の設置・構造・管理・帰属
教 育 施 設		教育委員会 学校施設課・指導課	小・中学校の設置

※以下については他法令に基づく協議を行ってください。

緑 地	みどり政策課	緑地の配置・面積
処 理 場 （合併処理浄化槽）	浄化対策課	処理施設の能力・構造・管理・帰属
上 水 道	給排水設備課	給水施設の計画・管理・帰属
消 防 水 利	所轄消防署	消火栓の設置・構造・管理・帰属
樹林地等の保全	みどり政策課 みどり公園課	樹木・樹林地、環境保護地区等の保全及び 緑化、森林法に基づく制限
文 化 財	文化財課	埋蔵文化財の調査・保存
ゴミ収集所	所管の区役所総務企画課	ゴミ収集所の設置
集 会 所		集会所の設置

6. 開発許可の申請

開発行為の許可を受けようとするときは、開発行為許可申請書に次の図書を添付して市長に提出してください。

- (1) 提出先 都市建設局都市政策部開発指導課
- (2) 提出部数 2部（正本1部、副本1部）
- (3) 提出書類 以下のとおり。

		自己の居住用	自己の業務用	その他
1	開発行為許可申請書 (様式1)	○	○	○
2	位置図【国土基本図】(1/10,000)	○	○	○
	区域図【国土基本図】(1/2,500)	○	○	○
3	資金計画書 (様式2-1,-2)		※1	○
4	設計説明書 (様式3)		○	○
	設計概要書 (様式4)	○		
5	開発行為許可申請者の資力及び信用に関する申告書 (様式6)		※1	○
6	工事施行者の能力に関する申告書 (様式7)		※1	○
7	公共施設管理者開発行為同意書 (様式8-2)	○	○	○
	管理予定者との協議経過書 (様式9-2)	○	○	○
8	開発行為同意書(※4) (様式10-1)	○	○	○
	開発区域内権利者一覧表 (様式10-2)	○	○	○
9	設計者の資格に関する申告書 (様式11)		※1	※1
10	従前の公共施設一覧表 (様式5-1)		○	○
	新設する公共施設一覧表 (様式5-2)		○	○
	付替えに係る公共施設一覧表 (様式5-3)		○	○
11	土地の全部事項証明書	○	○	○
12	公図(字図)	○	○	○
13	開発区域隣接地権利者の閲覧簿	○※2	○※2	○
14	開発行為に関する事前説明報告書(要綱様式第3号)	○※3	○※3	○
15	法第34条各号の申請に必要な書類	○	○	○
16	その他市長が必要と認めるもの			

※1 1ha以上の開発行為の場合に必要です。

※2 市街化調整区域で自己の居住用の場合は不要です。

※3 市街化調整区域で自己の居住用又は自己の業務用であり、開発区域の面積が500㎡以下の場合は不要です。

※4 区域内の土地及び建物の全部事項証明書に記載される権利者(抵当権者等を含む。)からの同意書

詳細については、熊本市HPの第四章様式内の添付書類一覧を参照してください。

7. 災害レッドゾーンにおける開発行為等の原則禁止（法第33条第1項第8号）

災害レッドゾーンにおいて、自己の業務及び非自己の用に供する建築物等を目的とする開発行為等は原則として禁止されています。災害レッドゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいいます。

区域名	規定法律
災害危険区域	建築基準法第39条第1項
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項

(参考) 自己の居住用及び業務用とは

自己用開発と自己用以外の開発では、技術的基準等の適用を区分しています。

特に自己用開発の中でも自己の居住用の開発については、周辺地域に対する影響についてのみチェックすれば十分と考えられます。

(1) 自己の居住の用に供する住宅

自己の居住の用に供する住宅とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られます。従って、次に掲げるものは該当しません。

- ① 会社が従業員のために行う寮、社宅の建設
- ② 組合が組合員に譲渡するための住宅の建設
- ③ 別荘（生活の本拠とは考えられないので該当しない。）の建設
- ④ 賃貸住宅の建設

(2) 自己の業務の用に供する建築物

当該建築物等内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、次に掲げるものが該当します。

- ① ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場
- ② 会社自ら建設する工場、従業員の福利厚生施設
- ③ 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
- ④ 保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設
- ⑤ 学校法人の建設する学校、モータープール（時間貸など管理事務所のあるもの）

(3) 非自己の用に供する建築物等

- ① 分譲住宅、賃貸住宅、分譲宅地、社宅、分譲墓地
- ② 貸事務所、貸工場、貸店舗、貸倉庫、貸車庫

8. 許可後の事務手続き

許可後、行うべき法的手続きには、次のようなものがあります。

- (1) 開発許可証受領後、関係する公共施設個別の法律（道路法第32条許可、第24条承認、熊本市法定外公共物管理条例第4条に基づく許可等）に基づく許可及び承認を得てください。
- (2) 開発許可証受領後、工事に着手する前に、該当開発区域の見やすい場所に開発許可済の標識（様式27（第四章-40））を掲示してください。また、開発指導課に「工事着手届出書（様式14（第四章-22））」と標識設置状況の写真を一部提出してください。なお、この標識は工事期間中掲示してください。
- (3) 工事の施行段階で、工事完了後外部から明確に確認できなくなる箇所、例えば排水施設のうち地下に埋設する集水管、管渠あるいは擁壁等の床堀、基礎、配筋の状況等については、工事検査の際に確認が必要ですので、形状及び寸法等について確認ができる写真を整理してください。また、防火水槽の検査は漏水検査を行うため日数がかかりますので、開発行為の検査前に消防局消防課と打ち合わせて事前の検査を受けてください。
- (4) 工事が完了したときには、開発指導課に下記の書類を提出してください。
 - ① 工事完了届出書（様式15-1（第四章-23））
 - ② 位置図、字図（完了時のもの）、土地利用計画平面図、求積図、求積表（各2部）
 - ※1 土地利用計画平面図は電子データ（原則としてPDF形式とする）を提出してください。
 - ※2 擁壁がある場合は、「擁壁展開出来高図」、市へ帰属する公共施設等がある場合は「境界プレート等設置状況写真」を提出してください。
 - ③ 工事写真（着工前・竣工後の全景写真、各工程の施工状況写真等）
- (5) 都市計画法第32条の協議において、公共施設を市へ帰属及び管理引継ぎを行う予定となっているものについては、工事完了届出書の提出前に、各公共施設管理者へ帰属申請書及び管理引継ぎに必要な図書を提出してください。その後、その帰属申請書に、受付印を押印したもののコピー並びに公共施設部分についての分筆及び抵当権抹消登記、地目変更の完了が確認できる資料（公図・土地の全部事項証明書等）を工事完了届出書に添付してください。
- (6) 工事完了届出書が提出されますと、工事完了の検査を行い、許可の内容に適合している場合には、「検査済証」を交付します。その後、工事が完了した旨を公告しますが、この公告があった後から建築物を建築できることとなります。この場合、建築行為については建築主事の確認を受ける必要がありますので、その申請図書に検査済証の写しを添付してください。
- (7) 上記以外に設計の変更等には、いろいろな定め（第一章-20～22参照）がありますので、詳しいことは開発指導課にお尋ねください。
- (8) 都市計画法第42条・第43条の許可を受けた際には、位置図、字図、土地利用平面図、造成断面図、求積図、求積表を開発指導課に1部提出してください。また、この場合においても建築行為については建築主事の確認を受ける必要がありますので、その申請図書に許可証の写しを添付してください。

(9) 工事施行状況に関する図書の添付については、熊本市都市計画法施行規則第14条を参照してください。

9. その他の手続き

(1) 開発行為の変更許可（法第35条の2）

開発許可の内容のうち、次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、変更の許可を受けなければなりません。ただし、軽微な変更の場合は、変更の届出となります。

① 変更許可

ア 区域の位置、区域及び規模の変更

※農地転用許可が必要な場合は事前に農業委員会事務局に協議を行ってください。

イ 予定建築物の用途の変更

ウ 開発行為に関する設計の変更

エ 工事施行者の変更

オ 自己の居住用、自己の業務用、非自己用の区分の変更

カ 市街化調整区域内の開発行為で、該当する法第34条の号及びその理由の変更

キ 資金計画の変更（自己の居住用及び1ha未満の自己の業務用を除く。）

② 変更届（軽微な変更）

ア 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

(ア) 敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの

(イ) 住宅以外の建築物の敷地の規模の増加を伴うもので、敷地の規模が1,000㎡以上となるもの

イ 工事施行者の変更のうち次に掲げるもの

(ア) 自己の居住用住宅の建築を目的とした開発行為

(イ) 1ha未満の自己の業務用建築物等の建築等を目的とした開発行為

(ウ) (ア)及び(イ)以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更

ウ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

※1 変更に伴い公共施設等に変更が生じる場合は、法第32条に基づく同意・協議を再度行うこととなります。

※2 上記①、②の変更により開発区域内に掲示してある開発許可済の標識において記載内容に変更が生じる場合は、訂正を行ったうえで速やかに写真を提出してください。

(2) 工事完了の検査（法第36条）

開発許可を受けた者は、開発区域（工区に分けたときは工区毎）の全部について開発行為に関する工事を完了したときは、市長に届け出なければなりません。

市長は届け出のあった工事が開発許可の内容に適合しているかどうか検査し、適合していると認めるときは、許可を受けた者に検査済証を交付するとともに、工事完了の公告をします。

(3) 工事完了公告前の建築行為の制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、開発工事の完了公告があるまで、建築物を建築したり、特定工作物を建設することができません。ただし、次に該当することが承認されれば建築又は建設することができます。

- ① その開発行為に係る工事用の仮設建築物又は特定工作物
- ② 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利を行使しようとして行う建築物又は特定工作物
- ③ 開発行為と並行して建築又は建設することについて、特に市長が支障ないと認めた場合

※法第37条（工事完了公告前建築等承認申請）の手続の際には、工事完了公告前建築等承認申請書（様式20（第四章-30））、工事工程表、土地利用計画平面図、建築物等の立面図、手戻り箇所の詳細図等を正副提出してください。（位置図、土地利用計画平面図、建築物等の立面図、手戻り箇所の詳細図については別途1部提出してください。）

(4) 開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、遅滞なく市長に届け出なければなりません。この際には開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式17（第四章-27））を1部開発指導課に提出してください。

(5) 公共施設の管理及び土地の帰属（法第39条・第40条）

開発行為によって設置された公共施設は、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条の協議によって管理者を別に定めたとき以外は、工事完了の公告の翌日から市が管理し、公共施設の敷地も管理者に帰属することとなります。公共施設の引継申請の手続きは、工事完了の届出と同時に行ってください。

(6) 地位の承継（法第44条・第45条）

開発行為の許可に基づく地位は、受け継ぐことができますが、届出又は市長の承認が必要です。

① 一般承継（法第44条）

相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により設立した法人が許可に基づく地位を承継する場合は、その旨を市長に届け出なければなりません。この際には、開発指導課に地位承継届出書（様式18（第四章-28））を1部提出してください。

② 特定承継（法第45条）

一般承継を除き、開発許可を受けた者から土地の所有権その他の工事の施行のために必要な権原を取得し、許可に基づく地位を承継する場合は、市長の承認を得なければなりません。この際には、開発指導課に地位承継承認申請書（様式19（第四章-29））を1部提出してください。

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利、義務すべてをいい、次のような事項があります。

ア 許可権者との関係において適法に開発行為又は法第43条の建築を行い得る権利（但し、法第43条の建築を行い得る権利は、一般承継に限る。）

イ 公共施設の管理者との協議によって定められている公共施設の設置、変更の権利

ウ 法第40条第3項の費用の負担を求めうる権利

エ 工事完了、工事廃止の届出義務

※ 農地転用許可が必要な場合は事前に農業委員会事務局に協議を行ってください。

(7) 開発登録簿（法第47条）

開発許可がなされた場合は、許可の概要が登録され、公衆の閲覧に供されます。

※ 閲覧場所：熊本市都市建設局都市政策部開発指導課

(8) 不服申立て（法第50条）

開発許可に関して不服がある場合は、熊本市開発審査会に対して審査請求をすることができます。また、開発審査会の裁決に不服がある場合は、行政事件訴訟法第14条第1項の規定により裁判所に対し処分取消しの訴えを提起することができます。

(9) 監督処分（法第81条）

市長は、次のような不正行為があった場合は、その者に対して許可、承認等の取り消し、又は工事の停止命令等の処分をすることになります。

- ① 都市計画法の規定による許可、承認等に付した条件に違反した場合
- ② 詐欺その他不正な手段により、都市計画法の許可、承認等を受けた場合
- ③ 許可を受けずに工事等をした場合
- ④ その他、都市計画法に違反した場合

詳しくは、第五章－35より掲載の熊本市違反宅地開発措置要綱を参照してください。

申請図書の凡例一覧表

名 称	記 号	名 称	記 号
開発区域境界線		暗 渠	円 形 内 径
工 区 境 界			馬 蹄 形
街 区 番 号			矩 形
宅 地 番 号			卵 形
公共公益用地		開 渠	U型側溝及び寸法
造成計画高			L型側溝及び寸法
敷 地 面 積			Lu型側溝及び寸法
B M			グレーチング側溝
位 置		柵 類	
高 さ		雨水円形人孔	
道路番号及び幅員		汚水円形人孔	
勾 配 、 延 長	$\frac{i = 3.0\%}{1 = 30.00}$	現 況 法 面	
変 化 点		計 画 法 面	
管 番 号		間知ブロック積擁壁	
管 径		重 力 式 擁 壁	
勾 配		R C 擁 壁	
管 延 長		給 水 管	
流 水 方 向		制 水 弁	
雨 水 管 渠		消 火 栓	
汚 水 管 渠		ガ ー ド レ ー ル	
合 流 管 渠		ガ ー ド フ ェ ン ス	
既 設 管 渠		階 段	
横 断 管 渠		車 止 め	
緩 衝 帯		樹 木	

都市計画法に基づく開発事務等に係る標準処理期間の設定

このことは、許可申請書等を受付した日から起算します。

ただし、当該申請内容と許可基準との整合性が図られていること及び法第 32 条の同意・協議が整っていることが前提となります。

申請の内容	根拠条項	標準処理期間	
開発行為の許可	1 h a 未満	第 2 9 条第 1 項	3 0 日
	1 h a 以上 3 h a 未満	第 2 9 条第 1 ・ 2 項	4 0 日
	3 h a 以上	第 2 9 条第 1 ・ 2 項	5 0 日
許可申請で法第 3 4 条第 1 4 号に基づく開発審査会の議を経るもの	1 h a 未満	第 2 9 条第 1 項	3 0 日
	1 h a 以上 3 h a 未満	第 2 9 条第 1 項	4 0 日
	3 h a 以上	第 2 9 条第 1 項	5 0 日
開発行為の変更許可	1 h a 未満	第 3 5 条の 2 第 1 項	1 5 日
	1 h a 以上 3 h a 未満	第 3 5 条の 2 第 1 項	2 0 日
	3 h a 以上	第 3 5 条の 2 第 1 項	2 5 日
宅地造成工事の完了の検査 及び検査済証の交付	3 h a 未満	第 3 6 条第 1 項 第 3 6 条第 2 項	2 1 日
	3 h a 以上	第 3 6 条第 1 項 第 3 6 条第 2 項	3 0 日
工事完了公告前事前着工等の承認	第 3 7 条	1 5 日	
建築物の敷地面積に対する 建築面積の割合等に係る許可	第 4 1 条第 2 項	2 1 日	
予定建築物以外の建築物の許可	3 h a 未満	第 4 2 条第 1 項	1 5 日
	3 h a 以上	第 4 2 条第 1 項	2 1 日
予定建築物以外の建築物の許可で 開発審査会の議を経るもの	第 4 2 条第 1 項	2 1 日	
市街化調整区域のうち開発許可を 受けた 土地以外の土地における 建築許可	第 4 3 条第 1 項	2 0 日	
市街化調整区域のうち開発許可を 受けた 土地以外の土地における 建築許可で開発審査会の議を経る もの	第 4 3 条第 1 項	3 0 日	
地位承継の承認	3 h a 未満	第 4 5 条	1 5 日
	3 h a 以上	第 4 5 条	1 7 日
開発登録簿の写しの交付	第 4 7 条第 5 項	3 日	

(注意) 標準処理期間に算入しない日数

- 1 申請書等の受付後、申請内容の不備等により申請者が補正等に要する日数。
- 2 申請書等の受付後、申請者が当該宅地造成に係る他法令の手続き(許可、承認、協議)を必要とする日数。
- 3 開発審査会に付議するために要する日数。
- 4 当該開発行為に係る手続きとして、国等との協議を必要とする日数。
- 5 熊本市の休日を守る条例に規定する休日
- 6 農地法の許可にかかる日数
- 7 開発工事の完了検査において、手直し工事が発生した場合の日数