

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) 洪水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）

(3) 高潮浸水想定区域のうち、想定し得る最大規模の高潮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 ）

- 1 令和8年3月末に、水防法第14条の3の規定に基づく、高潮浸水想定区域が指定されません。

盛土規制法について

盛土等による災害を防止するため、宅地造成等規制法の改正により、宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）が令和 5 年 5 月 26 日に施行され、熊本市では、令和 7 年 4 月 1 日に盛土規制法に基づく規制区域を指定しました。

開発許可を受けたときは、盛土規制法の対象工事がある場合でも宅地造成又は特定盛土等の工事について、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可があったものとみなされ、当該法に基づく定期報告及び中間検査が必要となる場合があります。

1. 開発行為の定義等

【都市計画法】

(定義)

第四条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

1～9 略

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

11 この法律において「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で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

12 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なう土地の区画形質の変更をいう。

13 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。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

15～16 略

【都市計画法施行令】

(特定工作物)

第一条 都市計画法（以下「法」という。）第四条第十一項の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で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシュープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一百六条第一項の表の危険物の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和四十七年法律第五十号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和二十五年法律第三百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第十六号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第一項に規定する一般ガス事業又は同条第三項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

2 法第四条第十一項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（大学を除く。）又は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（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第二条第五項第九号の三に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和三十二年法律第六十一号）第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

(公共施設)

第一条の二 法第四条第十四項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

(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

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）

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。

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）

土地の「形」の変更（切土、盛土によって造成する場合）

土地の「質」の変更（農地等に建築物を建築する場合等）

上記の各変更の組み合わせ

土地の「区画」の変更

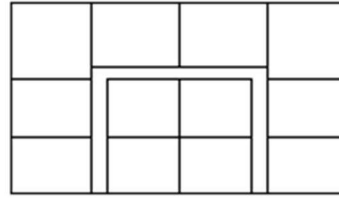
土地の「区画」の変更による開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う公共施設の新設及び改廃を伴うものをいう。

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

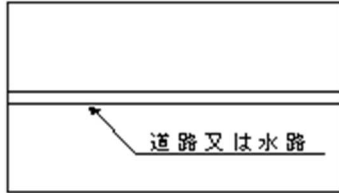
変更あり



公共施設の
新設に
該当

例 2 道路、水路付替をした場合

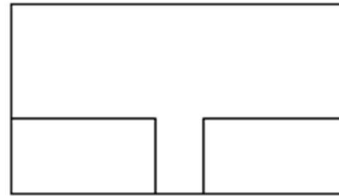
変更あり



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

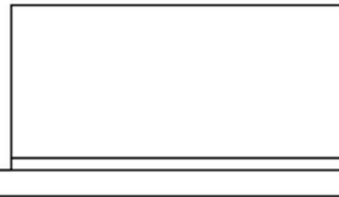
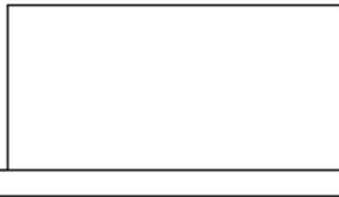
変更なし



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。

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。（宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第1項第2号及び同施行令第3条）

切土を伴い高さが2m（H1）を超えるがけを生ずる場合（例1）

盛土を伴い高さが1m（H2）を超えるがけを生ずる場合（例1）

切土と盛土を伴い高さが2m（H3）を超えるがけを生ずる場合（例2）

～ に該当しない盛土で、高さが2mを超えるもの

上記～ 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㎡を超えるもの（例3）

（備考）

1）0～30cm未滿の地均し程度は、形の変更とはみなしません。

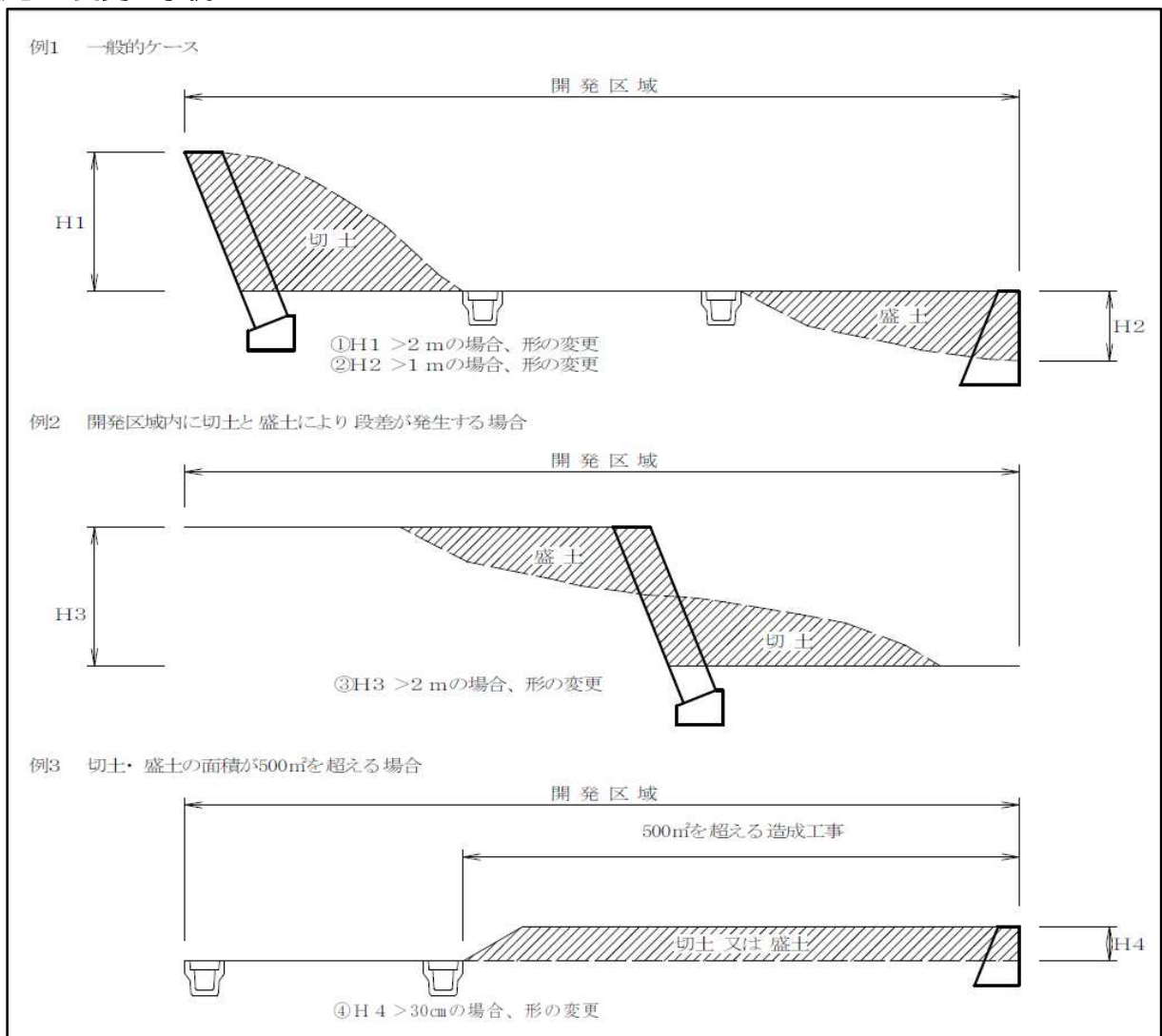
2）建築物自体の基礎工事に伴う、土地の掘削、埋戻等の行為は、形の変更とはみなしません。

（例4）

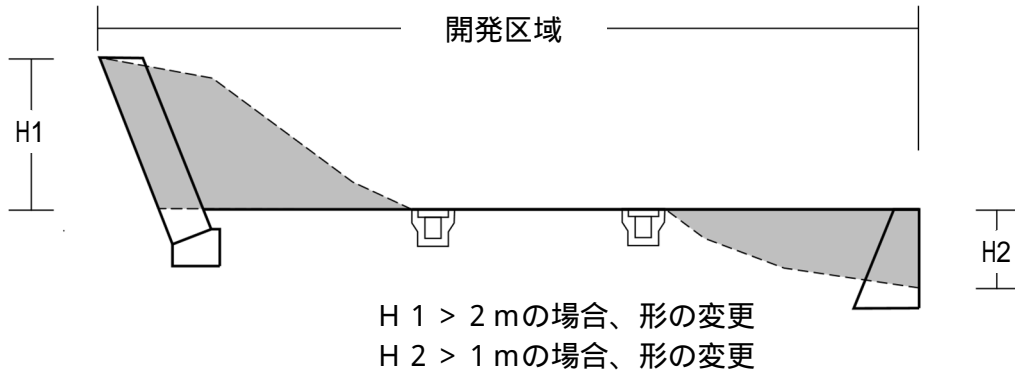
3）単なる石積等の修復・改良等については、造成計画高が変わらない場合、多少の土の移動が生じて形の変更とはみなしません。（例5）

4）現況法面の保護の為の擁壁設置の場合は形の変更とはみなしません。（例6）

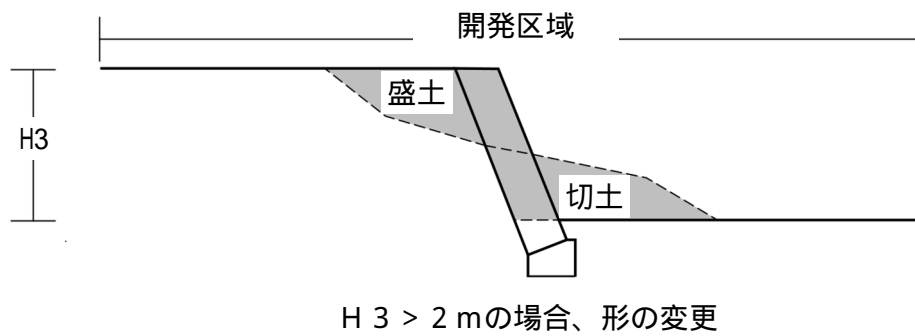
「形」の変更の事例



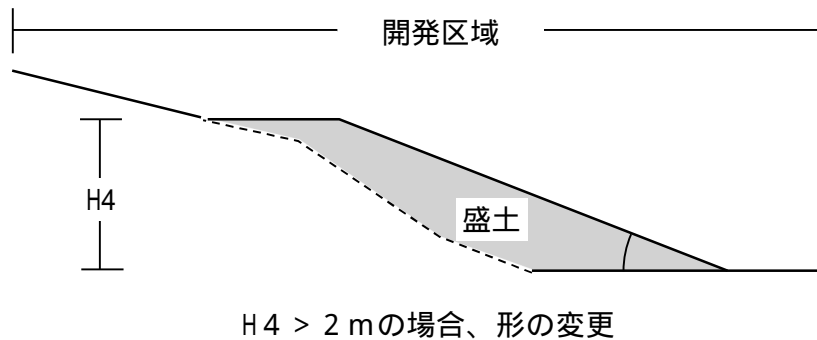
例1 一般的ケース



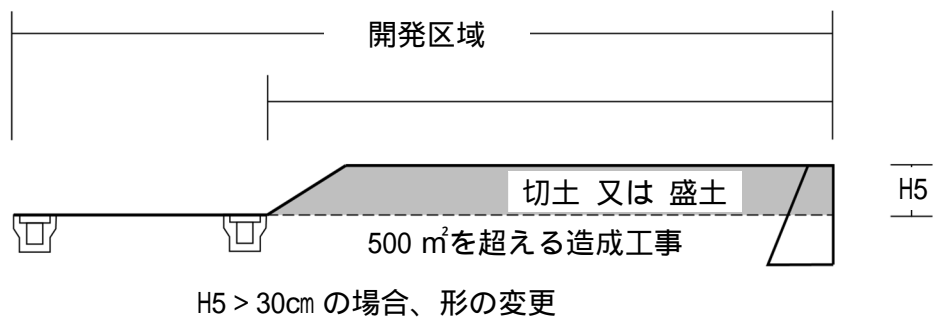
例2 開発区域内に盛土と切土により段差が発生する場合



例3 開発区域内に崖を生じない盛土が発生する場合

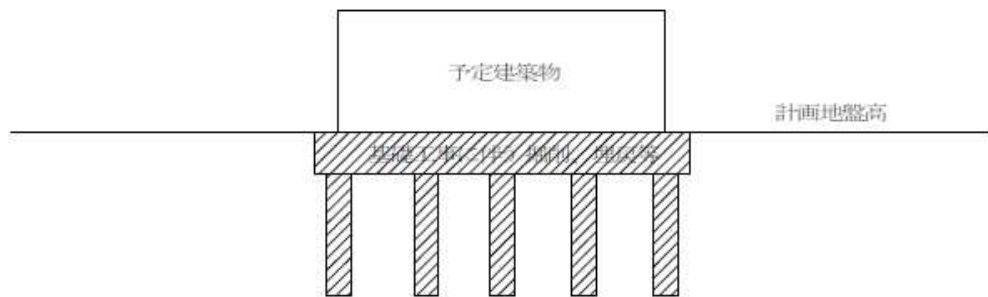


例4 切土・盛土の面積が500㎡を超える場合

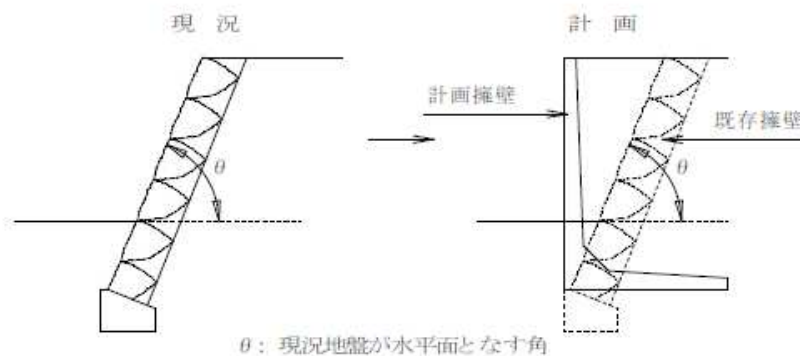


「形」の変更とはみなさない事例

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

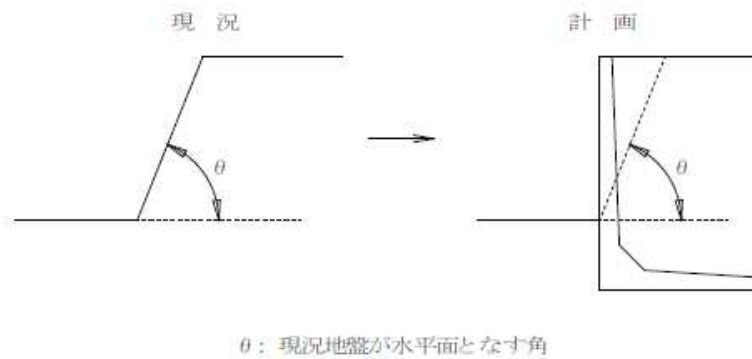


例5 単なる石積等の修復・改良



※ 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。

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。

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。)

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。

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。)

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。)

法第29条に該当する開発行為が終了した土地

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。)

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。)

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

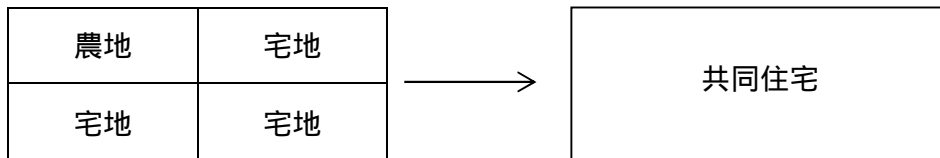
土地区画整理事業の認可を受けた土地で換地処分後の土地

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】

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。

オ) 造成の一体性

物理的、機能的に一定的な造成を行っているか。

「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請の手引」熊本市制定版 参照

(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

【都市計画法】

(開発行為の許可)

第二十九条 都市計画区域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（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（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 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正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として政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてしてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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て許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにおいて、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてしてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

【都市計画法施行令】

(許可を要しない開発行為の規模)

第十九条 法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第二十九条第一項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村、第二十二條の三、第二十三條の三及び第三十六條において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

- 2 都の区域(特別区の存する区域に限る。)及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域

- 三 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域

(法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物)

第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

(適正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公益上必要な建築物)

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法(昭和二十六年法律第百八十三号)第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第三条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第八十三号)第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法(昭和六十一年法律第九十二号)第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正十年法律第七十六号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

- 七 港湾法第二条第五項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第三条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和三十一年法律第百一号）第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法 による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第二条第五項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和三十九年法律第八十六号）第一百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）による放送事業の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第十六号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第二条第一三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項 に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第二条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和二十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和二十六年法律第二百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発促進法（昭和四十四年法律第六十四号）第十五条の六第三項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する同法第二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和三十二年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和二十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和三十二年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和三十五年法律第百三十七号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和三十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）第二条第三項 に規定する中央卸売市場若しくは同条第四項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

- イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百二十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）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（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

二十七 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法（平成十六年法律第百五十五号）第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成十四年法律第百八十二号）第二条第一項に規定する水資源開発施設である建築物

二十九 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法（平成十四年法律第百六十一号）第十八条第一項第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成十四年法律第百四十五号）第十五条第一項第一号又は石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和五十五年法律第七十一号）第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

第二十二條 法第二十九条第一項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの

【都市計画法施行規則】

（令第二十一条第二十六号 二の国土交通省令で定める庁舎）

第十七条之二 令第二十一条第二十六号二の国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 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
 - 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
 - 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
 - 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎（令第二十一条第二十六号 ホの国土交通省令で定める宿舍）
- 第十七条之三 令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

熊本市内において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。

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

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。

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）。

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。

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。

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いての建築形態制限は、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。

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)

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。

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 通常の管理行為、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）
- 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 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

- 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）
- 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）
- 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）
- 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）
- 仮設建築物の新築（法第43条第1項第3号）
- 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）
- 通常の管理行為、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	市医療政策課

(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

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

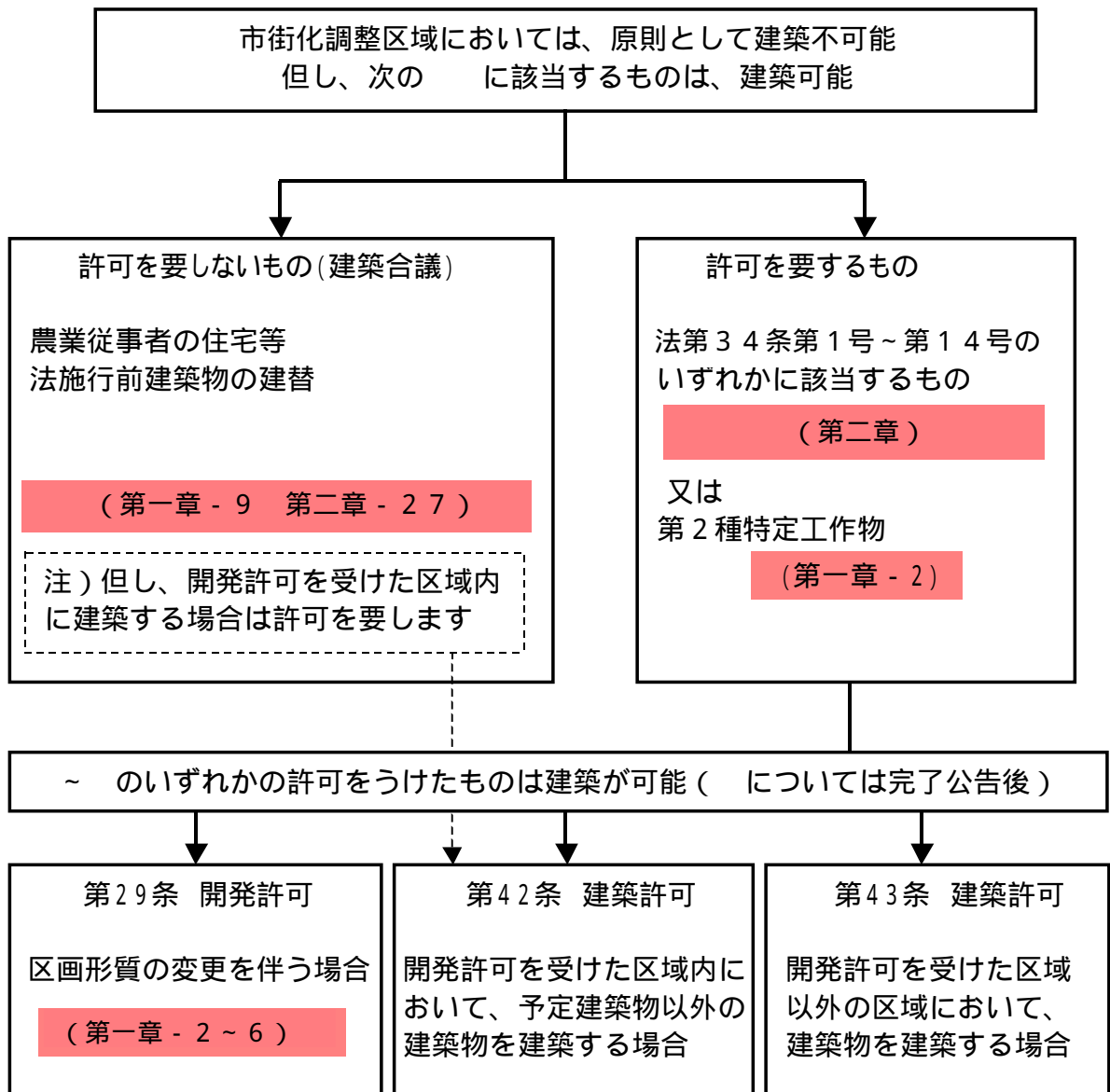
国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

県庁、県の地方事務所、市役所の用に供する庁舎

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



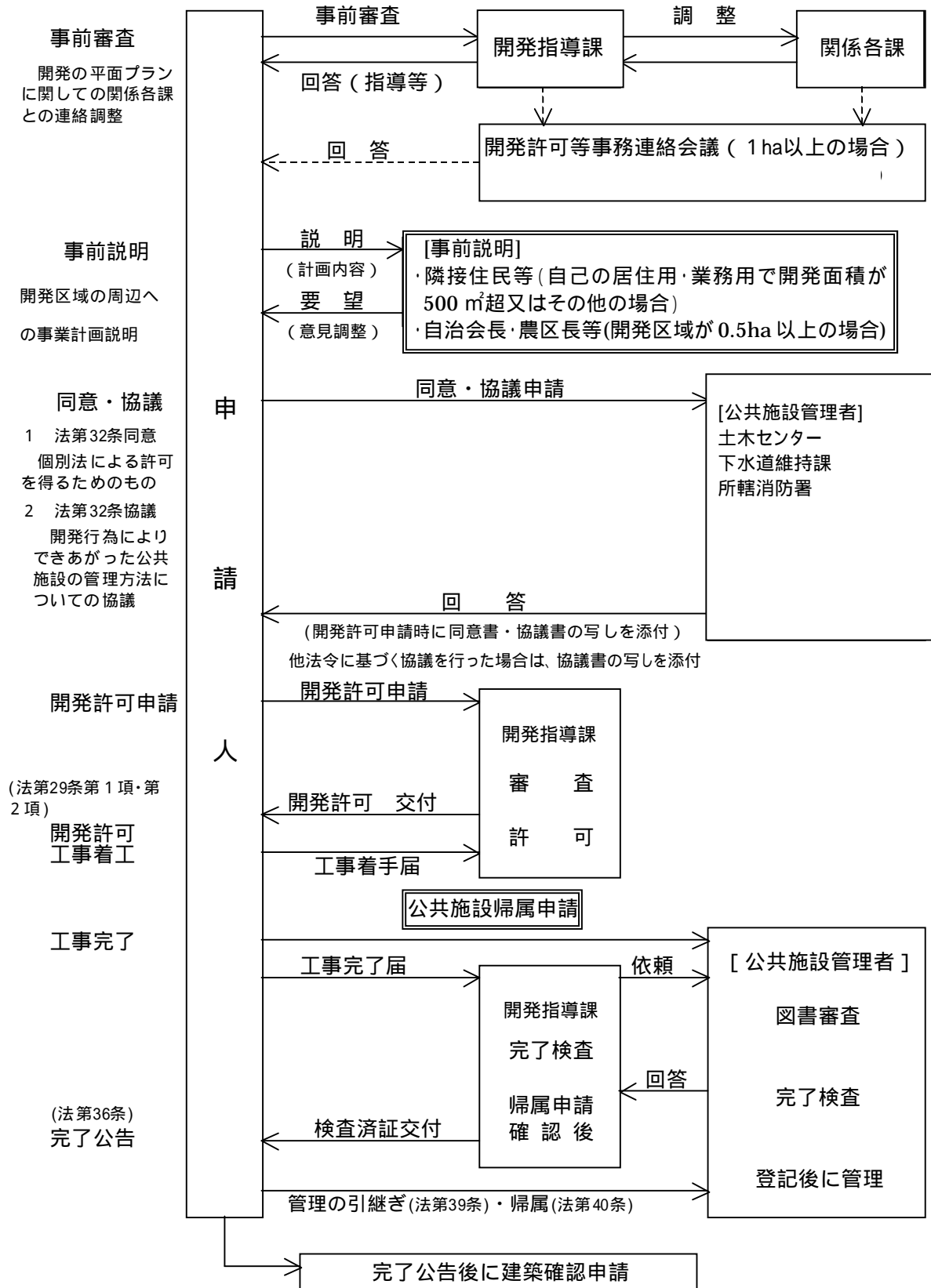
国・県・市等が行う開発行為等については、同じフローによる協議を行います。

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

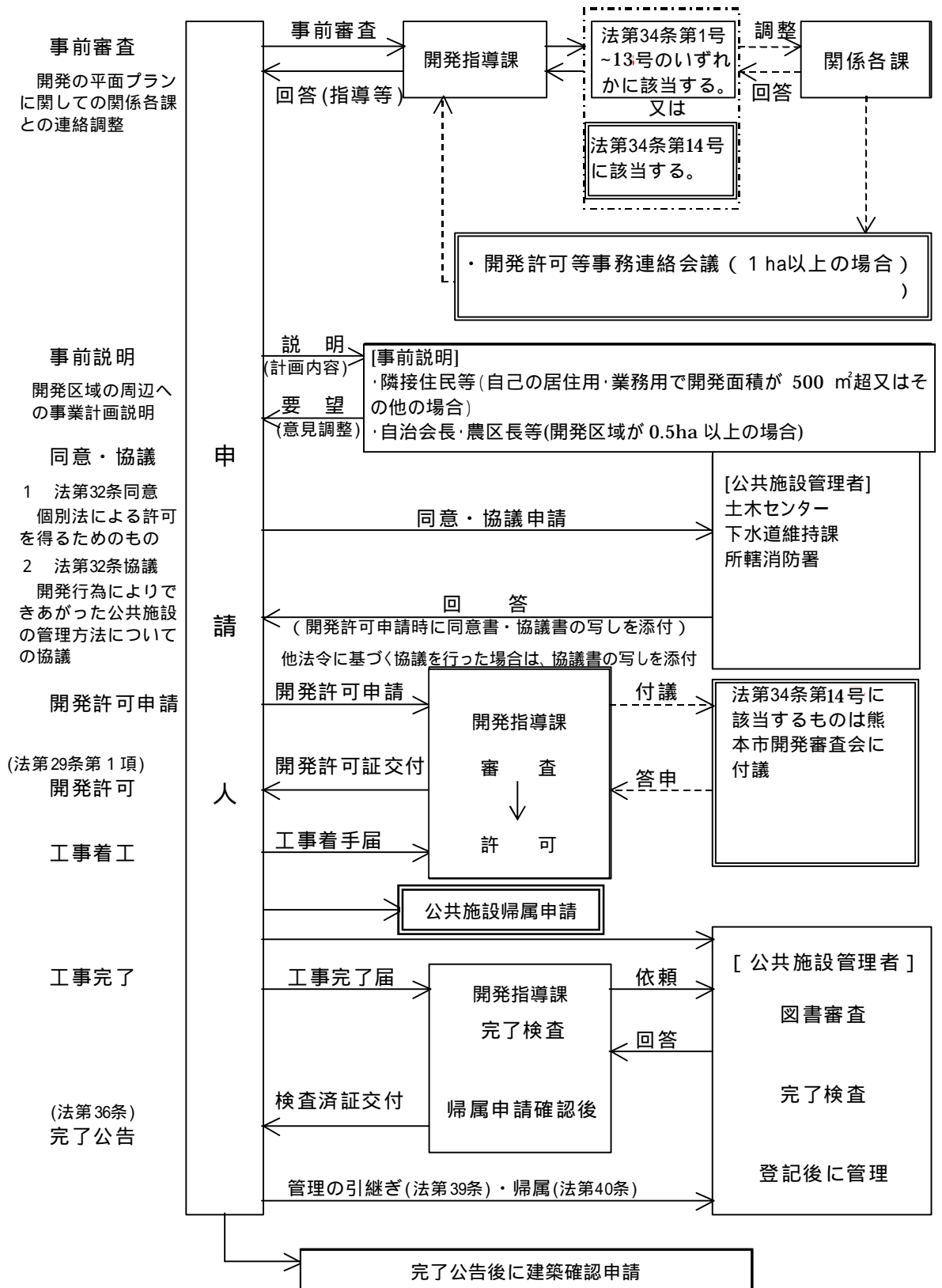
開発許可申請から建築確認申請までの事務手続の流れは、次のようになります。



盛土規制法の対象工事がある場合は、中間検査・定期報告が必要となります。

(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。



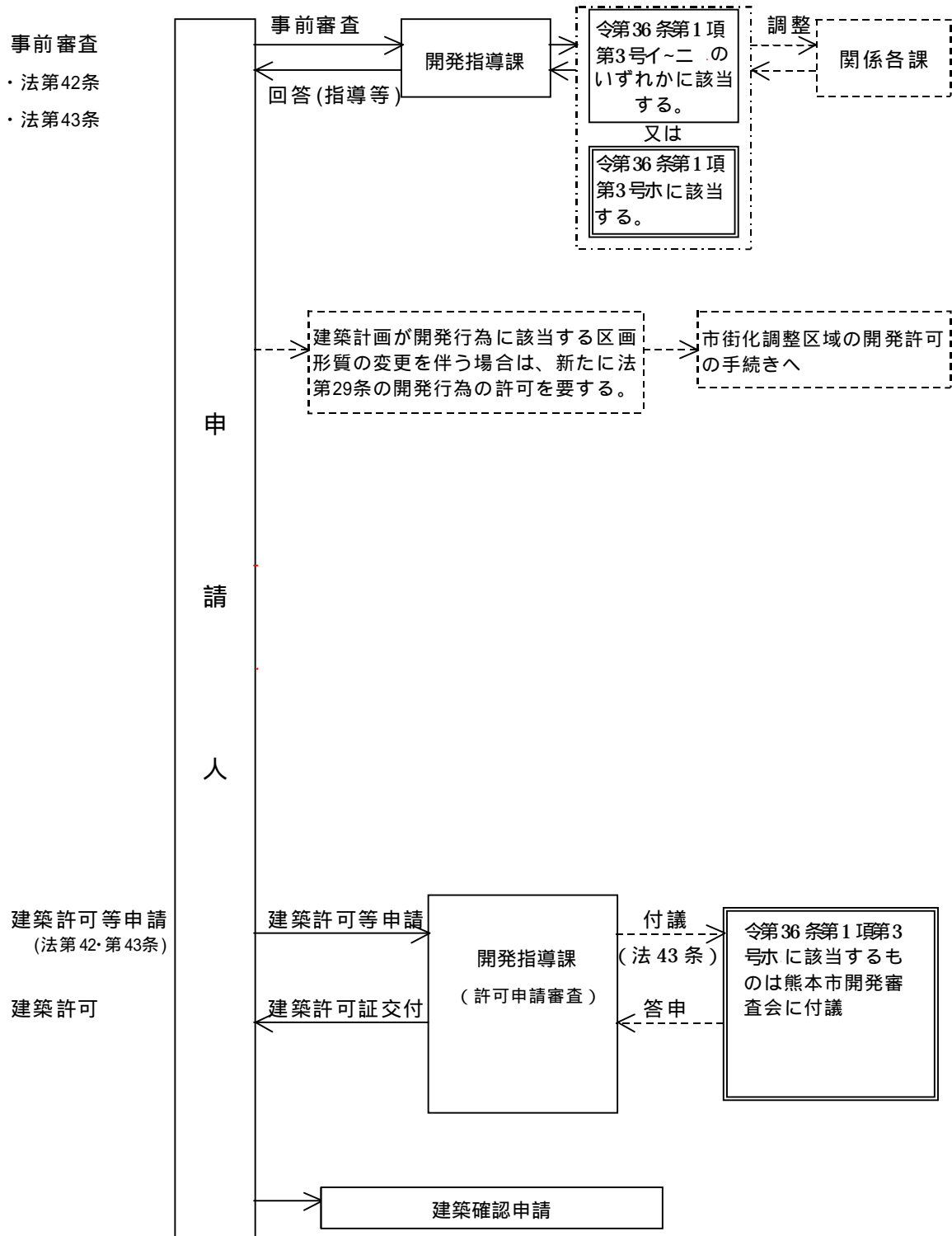
盛土規制法の対象工事がある場合は、中間検査・定期報告が必要となります。

(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

【熊本市開発指導要綱】

(事前審査)

- 第3条** 開発者及び法第42条又は法第43条の規定に基づく許可を要する行為を行う者(以下この条において「開発者等」という。)は、当該開発行為等について、この要綱の定めるところにより市長の事前の審査(以下「事前審査」という。)を受けなければならないものとする。
- 2 事前審査を受けようとする開発者等は、開発行為事前審査申出書(様式第1号)その他必要な書類を市長に提出するものとする。
- 3 市長は、事前審査の結果を当該開発者等に文書により通知するものとする。
- 4 開発者等は、事前審査において市長から何らかの措置を求められた場合は、当該措置の遂行状況について、文書により市長に報告するものとする。

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。

提出先

都市建設局都市政策部開発指導課

提出部数

当課及び関係公共施設担当課の部数

(尚、1ha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。)

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。

提出先

都市建設局都市政策部開発指導課

提出部数

当課及び関係公共施設担当課の部数

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

【都市計画法】

(公共施設の管理者の同意等)

- 第三十二条** 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

【都市計画法施行令】

(開発行為を行うについて協議すべき者)

- 第二十三条** 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者(開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。)と協議しなければならない。
- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
 - 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第三条第五項に規定する水道事業者
 - 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第二条第一項第二号 に規定する一般電気事業者及びガス事業法第二条第六項 に規定する一般ガス導管事業者
 - 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法 による鉄道事業者及び軌道法 による軌道経営者

(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 - 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

【都市計画法】

(許可申請の手続)

第三十条 前条第一項又は第二項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（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。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第三十二条第一項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第二項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

(開発許可の特例)

第三十四条の二 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

2 第三十二条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第四十一条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第四十七条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

【都市計画法施行規則】

(開発許可の申請書の記載事項)

第十五条 法第三十条第一項第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。））にあつては、第四号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第三十四条の号及びその理由

四 資金計画

(開発許可の申請)

第十六条 法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第三十条第一項第三号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、設計図）により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

4 第二項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第二十八条の二第一号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	二千五百分の一以上	一 等高線は、二メートルの標高差を示すものであること。 二 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては、規模が一ヘクタール（令第二十三条の三ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	千分の一以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し三十度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第二十三条、第二十七条第二項及び第三十四条第二項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾こう配	千分の一以上	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こと。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	千分の一以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
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、勾こう配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	五百分の一以上	
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並びに消火栓の位置	五百分の一以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾こう配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	五十分の一以上	一 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超えるがけについて作成すること。 二 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面	擁壁の寸法及び勾こう配、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、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	五百分の一以上	

5 前条第四号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第二項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

第十七条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
 - 二 開発区域区域図
 - 三 法第三十三条第一項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類
 - 四 設計図を作成した者が第十九条に規定する資格を有する者であることを証する書類
 - 五 法第三十四条第十三号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
 - 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第百二十三号）第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。第三十一条第二項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事後において当該工事に係る同法第七十三条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第五十三条第二項に規定する基準水位をいう。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺五万分の一以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
 - 3 第一項第二号に掲げる開発区域区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
 - 4 第一項第六号に掲げる地形図は、縮尺千分の一以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第四項第一号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第二項第二号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

【熊本市都市計画法施行細則】

(設計説明書)

第2条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、開発行為に関する設計説明書及び実測図による開発区域内の公共施設の新旧対照図とする。

(開発行為許可申請書の添付図書)

第3条 省令第16条第1項に規定する開発行為許可申請書には、法第30条第2項及び省令第17条に規定するもののほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、その開発行為が主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為である場合には第5号及び第6号に掲げる書類を、住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の面積が1ヘクタール未満のものである場合には第3号から第6号までに掲げる書類を、その他の開発行為である場合には第3号及び第4号に掲げる書類を添付することを要しない。

- (1) 当該開発区域内の土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの
- (2) 当該開発区域内の土地の公図の写し
- (3) 設計概要書
- (4) 実測図による開発区域内の公共施設の新旧対照図
- (5) 開発行為許可申請者の資力及び信用に関する申告書
- (6) 工事施行者の能力に関する申告書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(開発許可の特例に係る協議書の提出)

第4条 法第34条の2の規定により国又は都道府県等が協議を行おうとするときは、開発行為に関する協議書に次に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。

- (1) 法第30条第2項に規定する同意を得たことを証する書面及び協議の経過を示す書面
- (2) 省令第16条第4項の表に掲げる設計図
- (3) 省令第17条第1項第1号から第4号までに掲げる図書
- (4) 第2条に規定する設計説明書
- (5) 第3条第1号、第2号及び第7号に掲げる図書

(1) 許可申請（法第30条）

開発許可申請書は、あらかじめ、前述の「4. 事前審査」及び「5. 申請前に必要な同意・協議等」の手続を経た後、担当窓口（都市建設局都市政策部開発指導課）に、提出してください。

(2) 許可申請に必要な図書等

開発許可申請に必要な書類について詳しくは、担当窓口にて、相談してください。

提出部数 2部（正本1部、副本1部）

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 1 ha 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 m²以下の場合には不要です。
- 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）

【都市計画法】

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

（一～七 省略）

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

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での開発では、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。

- 会社が従業員のために行う寮、社宅の建設
- 組合が組合員に譲渡するための住宅の建設
- 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
- 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。

ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場

会社自ら建設する工場、従業員の福利厚生施設

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

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

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

分譲住宅、賃貸住宅、分譲宅地、社宅、分譲墓地

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掘、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。

工事完了届出書(様式15-1(第四章-23))

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。

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) 変更許可

【都市計画法】

(変更の許可等)

- 第三十五条の二** 開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未滿の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
 - 3 開発許可を受けた者は、第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
 - 4 第三十一条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第三十二条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、前三条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三項の規定による届出について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号に掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
 - 5 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

【都市計画法施行令】**(開発行為の変更について協議すべき事項等)**

第三十一条の二 第二十三条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第三十五条の二第四項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

2 第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が二十ヘクタール（同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、四十ヘクタール）以上となる場合について準用する。

【都市計画法施行規則】**(軽微な変更)**

第二十八条の四 法第三十五条の二第一項 ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 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。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）（開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）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に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

【熊本市都市計画法施行細則】**(軽微な変更の届出)**

第6条 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出をしようとする者は、開発行為変更届出書を市長に提出しなければならない。

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。

変更許可（法第35条の2）**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。）****変更届（軽微な変更）（省令第28条の4）**

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っては、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、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)

【都市計画法】

(工事完了の検査)

第三十六条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

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)

【都市計画法】

(建築制限等)

第三十七条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三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、この限りでない。

- 一 当該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とき。
- 二 第三十三条第一項第十四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。

【熊本市都市計画法施行細則】

(工事完了公告前建築等承認申請書の提出)

第14条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告前建築等承認申請書を市長に提出しなければならない。

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。

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

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

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)

【都市計画法】

(開発行為の廃止)

第三十八条 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ときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

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)

【都市計画法】

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第三十九条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第四十条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第三十六条第三項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者(その者が地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務(以下単に「第一号法定受託事務」という。))として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国)に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第三十二条第二項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者(第三十六条第三項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。)は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

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)

【都市計画法】

(許可に基づく地位の承継)

第四十四条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

第四十五条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

【熊本市都市計画法施行細則】

(地位承継)

第10条 法第44条の規定により地位を承継した者は、地位承継届出書を市長に提出しなければならない。

第11条 法第45条の規定による承認を受けようとする者は、同条に規定する権原を取得したことを証する書類を添付して、地位承継承認申請書を市長に提出しなければならない。

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。

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。

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46条、第47条）

【都市計画法】

（開発登録簿）

第四十六条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

第四十七条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一 開発許可の年月日

二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三 公共施設の種類、位置及び区域

四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五 第四十一条第一項の規定による制限の内容

六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

【都市計画法施行規則】

（開発登録等の記載事項）

第三十五条 法第四十七条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、法第四十五条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

（開発登録簿の調製）

第三十六条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

第三十七条 都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（登録簿の閲覧）

第三十八条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

【熊本市都市計画法施行細則】

（開発登録簿調書の写しの交付の申請）

第25条 法第47条第5項の規定による開発登録簿の写しの交付を求めようとする者は、開発登録簿写し交付申請書を市長に提出しなければならない。

（登録簿の閲覧所）

第26条 省令第38条第1項に規定する閲覧所は、都市建設局開発指導課内に設置する。

（閲覧時間）

第27条 登録簿の閲覧時間は、午前8時30分から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

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)

【都市計画法】

(不服申立て)

第五十条 第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項ただし書、第四十二条第一項ただし書若しくは第四十三条第一項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第八十一条第一項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日(行政不服審査法(平成二十六年法律第六十八号)第二十三条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日)から二月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第二十四条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第一項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第三十一条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第九条第三項の規定により読み替えられた同法第三十一条第二項から第五項までの規定を準用する。

第五十一条 第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第二十二条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

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の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)

【都市計画法】

(監督処分等)

第八十一条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下この条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第一項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第一項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

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。

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

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

許可を受けないで工事等をした場合

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 幅×高さ
街 区 番 号			矩 形 幅×高さ
宅 地 番 号			卵 形 呼 び 名
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 人 孔 柵	
道路番号及び幅員		汚水円形人孔 人 孔 柵	
勾配、延長	$\frac{i = 3.0\%}{l = 30.00}$	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	

10 . 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
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 熊本市の休日定め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