

高知市開発許可制度の手引

高知市都市建設部都市計画課

(平成 27 年 10 月 15 日)

<目 次>

第1章 開発許可制度の概要

1. 市街化区域内の許可	2
2. 市街化調整区域内の許可	3

第2章 開発行為の定義

1. 開発行為とは	4
(1) 建築物の建築とは	4
(2) 特定工作物とは	5
(3) 区画形質の変更とは	6
ア. 「区画の変更」とは	6
イ. 「形の変更」とは	8
ウ. 「質の変更」とは	13

第3章 開発区域について

1. 開発区域の設定	14
------------	----

第4章 開発行為等が完了した土地の隣接地の扱い

1. 開発行為の一体性についての基準	25
--------------------	----

《はじめに》

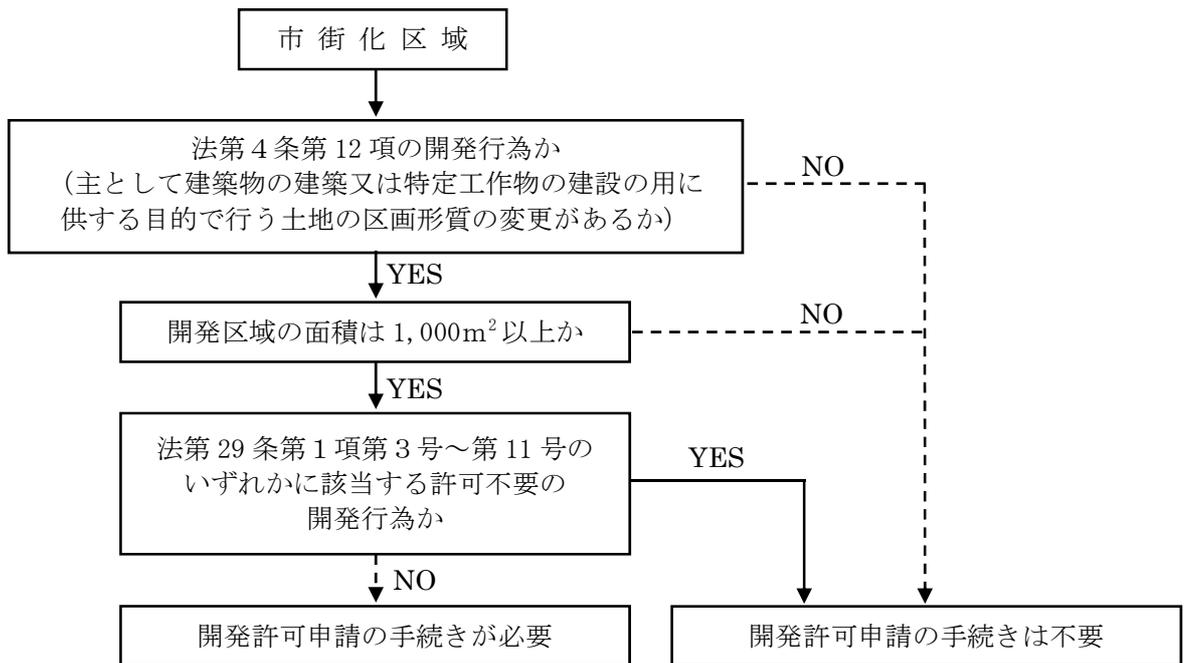
- ・この手引きは、都市計画法に基づく開発許可等について、その許可申請の手続きを円滑に進めていただけるよう、開発許可等の基準についてまとめたものです。
- ・この手引きに該当する場合でも開発申請の可否については、個別案件ごとに判断しますので都市計画課までご相談ください。
- ・この手引きの適用は、平成27年10月15日とします。

第1章 開発許可制度の概要

1. 市街化区域内の許可

市街化区域において、開発区域が1,000m²以上の開発行為を行う場合は、原則として、市長の許可を受けなければなりません。（法第29条）

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、工事施工能力等について、法第33条の基準に適合していなければなりません。



(注意)

開発区域の面積が1,000m²未満であれば、開発許可を要しませんが、開発行為等が連続して行われ、その合計面積が1,000m²以上になれば、開発許可が必要となる場合があります。（第4章参照）

別途、宅地造成等規制法に基づく宅造許可や、高知市土地保全条例に基づく届出が必要な場合があります。

2. 市街化調整区域内の許可

市街化調整区域においては、開発行為又は建築行為を行う場合は、原則として、市長の許可を受けなければなりません。

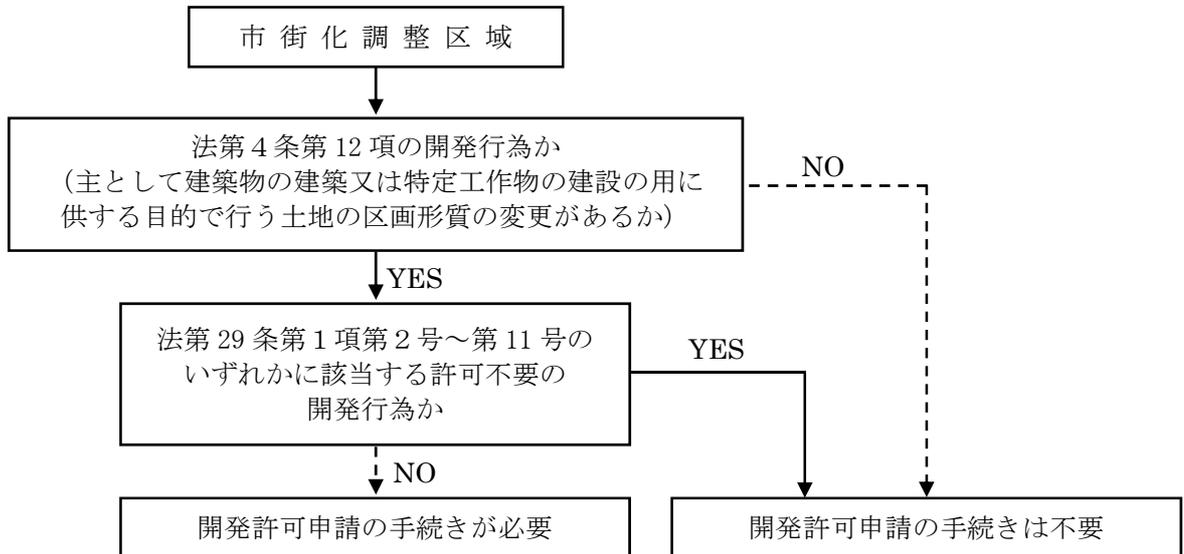
(1) 開発許可

市街化調整区域において、開発行為を行う場合は、法第33条の基準のほかに、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。

なお、開発区域内における建築物等の用途の変更についても、市長の許可を受けなければ行うことはできません。（法第42条）

(2) 建築許可

開発許可を受けた開発区域以外の区域において、開発行為の伴わない建築物の新築、改築及び用途変更、又は、第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可を受ける必要があります。（法第43条）



(注意)

市街化調整区域においては、開発行為を伴わないものであっても、建築物の新築、改築、用途変更や第一種特定工作物の新設等が厳しく制限されています。そのため、これらの行為を行う場合は原則建築許可が必要となります。

第2章 開発行為の定義

1. 「開発行為」とは

【法の規定】 法第4条第12項

「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」をいいます。

【解説】

- ① 土地の利用目的、物理的形狀からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物にかかるものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為には該当しませんが、例えば、いったん屋外駐車場として造成された敷地にその後、建築物等が建設される場合は一体開発とみなされる場合があります。
- ② 建築物の建築や特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）を目的としない造成は開発行為に該当しませんが、別途、宅地造成等規制法に基づく宅造許可や、高知市土地保全条例に基づく届出が必要な場合があります。
- ③ 建築物等の建築を目的とする場合でも、土地の区画形質の変更がない場合は開発行為に該当しません。

(1) 「建築物の建築」とは

【法の規定】 法第4条第10項

「建築物」とは「建築基準法第2条第1号に定める建築物」を、建築とは「建築基準法第2条第13号に定める建築」で、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいいます。

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。）、これに付属する門若しくは扉、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である。

(2) 「特定工作物」とは

【法の規定】 法第4条第11項、政令第1条第1項、第2項

「特定工作物」とは、「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（第一種特定工作物）」又は「大規模な工作物（第二種特定工作物）」をいい、それぞれ政令で定められています。

ア. 政令で定める「第一種特定工作物」

- ① コンクリートプラント（建築基準法別表第2（り）項第3号13の2）
- ② アスファルトプラント（建築基準法別表第2（ぬ）項第1号21）
- ③ クラッシャープラント（建築基準法別表第2（り）項第3号13）
- ④ 危険物（火薬類、液化ガス等、建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物

イ. 政令で定める「第二種特定工作物」

- ① 1 ha以上のゴルフコース
- ② 1 ha以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフ打ち放し練習場その他の運動・レジャー施設である工作物
- ③ 1 ha以上の墓園、埋葬等に関する法律によらないペット霊園

【解説】

- ① 運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設や、通常工作物とは解しがたいピクニック広場、キャンプ場、スキー場等は特定工作物となりません。
- ② 第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起^{じやつき}するおそれもないので、法第34条の許可基準は適用されません。
- ③ 第二種特定工作物で、1 ha未満のものは開発行為に該当しませんが、別途、宅地造成等規制法に基づく宅造許可や、高知市土地保全条例に基づく届出が必要な場合があります。

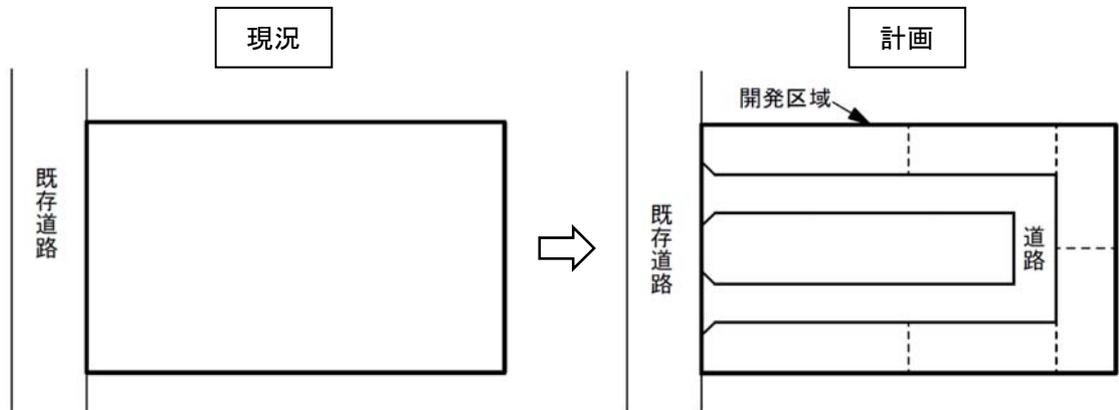
(3) 「区画形質の変更」とは

「土地の区画形質の変更」は、次のいずれかに該当する場合があります。

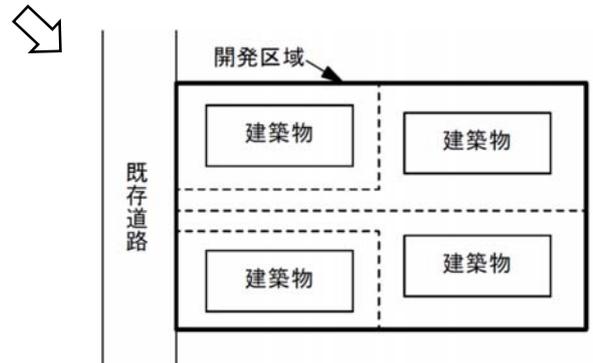
ア. 「区画の変更」とは

公共施設の新設及び付替え，廃止等により，土地を分割又は統合する場合は「区画の変更」に該当します。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います。

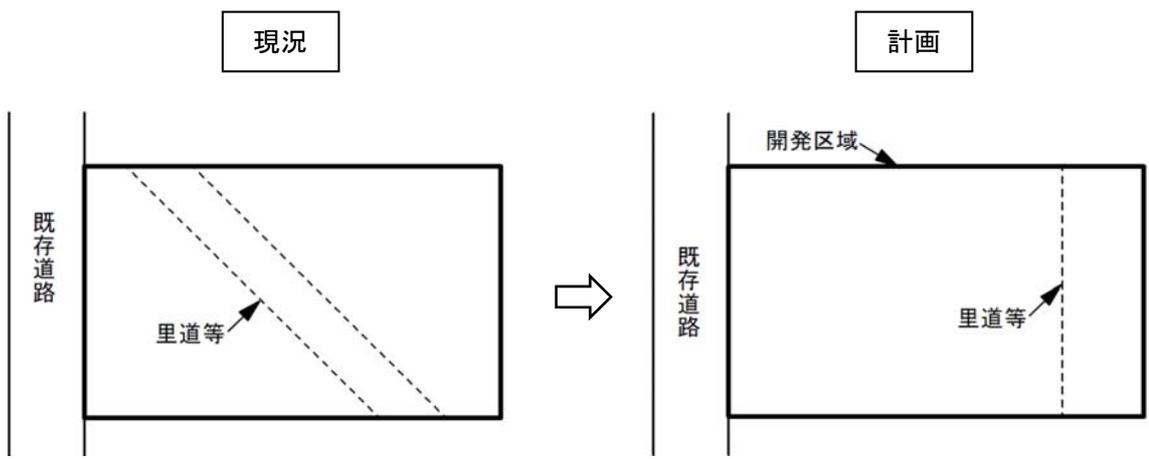
よって，単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更や，切土，盛土等の造成工事を伴わず，かつ，従来の敷地の境界の変更について，既存建築物の除却や，塀，垣，柵等の除却，設置が行われるにとどまり，公共施設の整備の必要がないと認められる形式的な区画の分割又は統合は，区画の変更に該当しません。



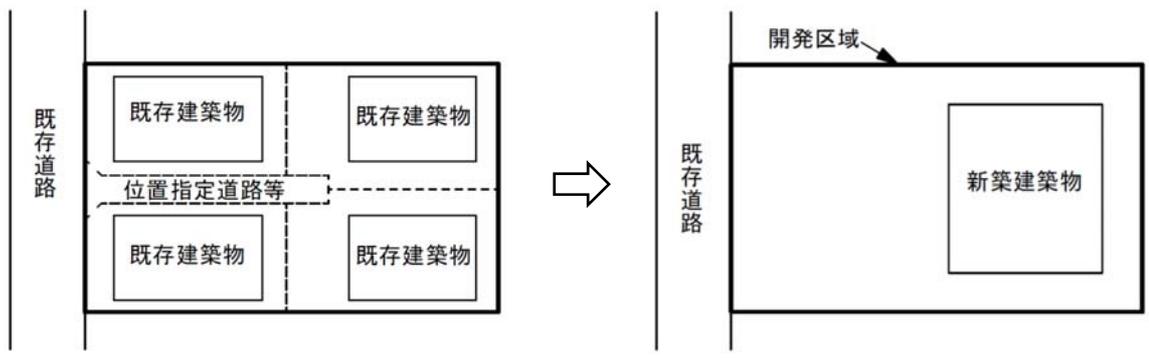
※公共施設の新設は区画の変更に該当する。



※単なる建築物敷地の変更は区画の変更に該当しない。



※里道などの付替えは区画の変更に該当する。



※位置指定道路の廃止などは区画の変更に該当する。

イ. 「形の変更」とは

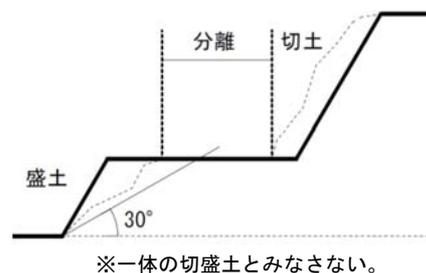
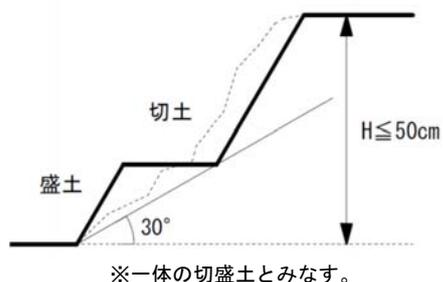
50cm以上の切土、盛土又はそのいずれにもよる地盤高の変更を「形の変更」とみなします。

ただし、次に掲げる行為は、「形の変更」とはみなしません。

(ア) 地盤高の変更が 50cm 以上、1 m 以内であって、かつ、次の a 又は b に該当する場合

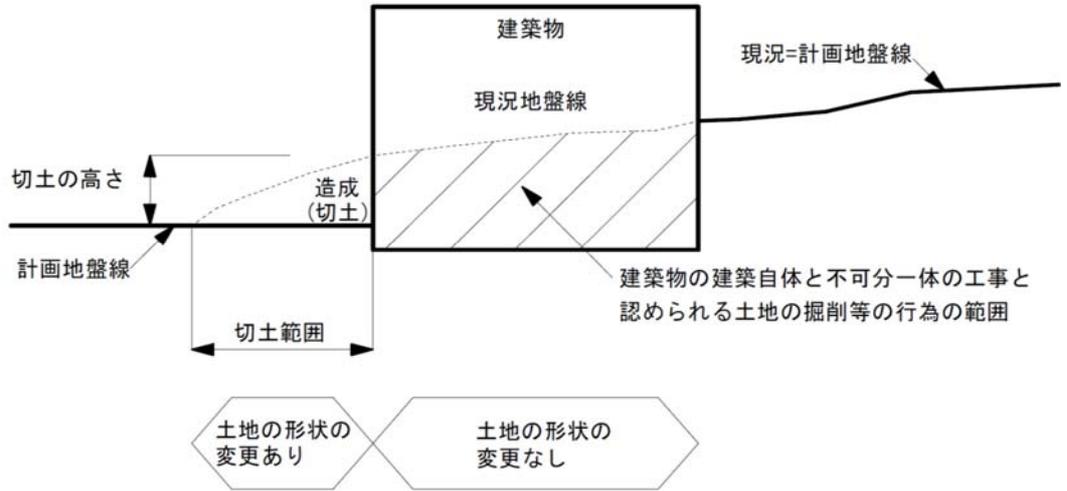
- a. 開発面積が 200m² 以内、かつ、50cm 以上の盛土等を行う面積が 10m² 以内の場合
- b. 開発面積が 200m² を超えて、かつ、50cm 以上の盛土等を行う面積が開発面積の 5% 以内の場合

※下図に示すように、盛土部と切土部が 30 度のラインより近接する場合は、一体の切盛土とみなして地盤高の変更を判定します。

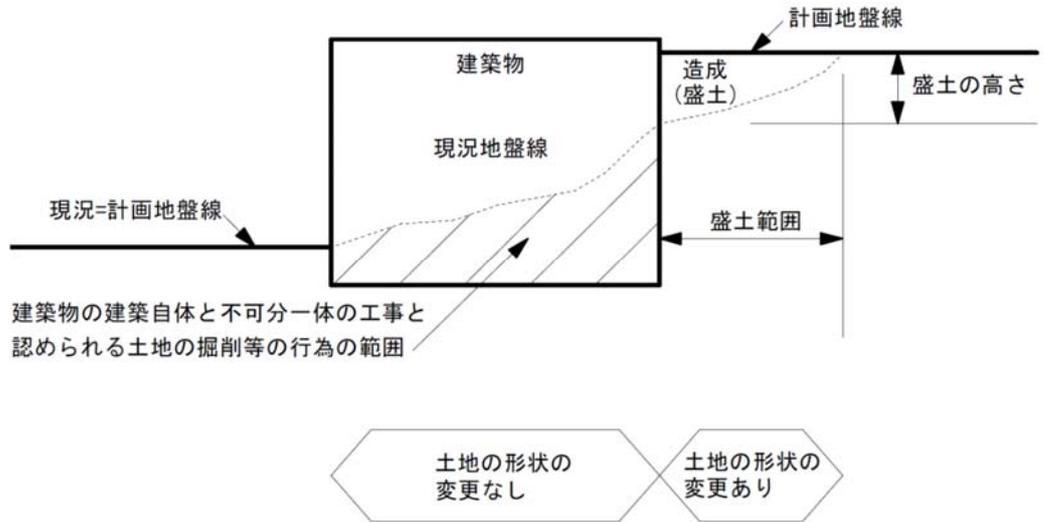


(イ) 建築物の建築又は特定工作物の建築自体と不可分一体の工事と認められる基礎打ち，土地の掘削等

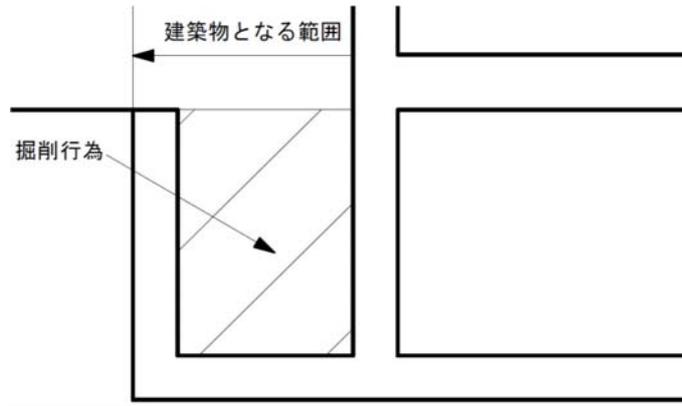
a. 切土の場合



b. 盛土の場合

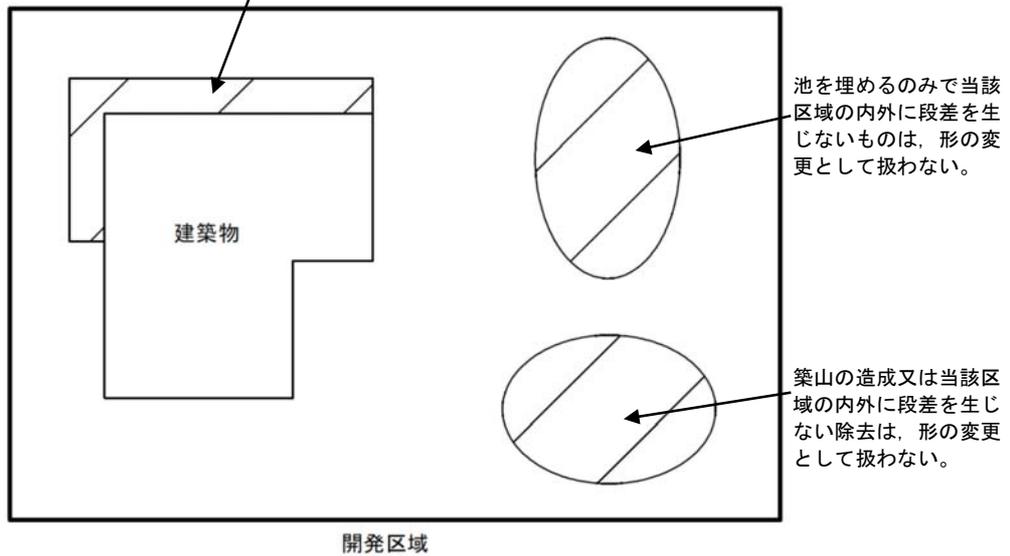


c. 建築物となるドライエリアの設置のための掘削行為



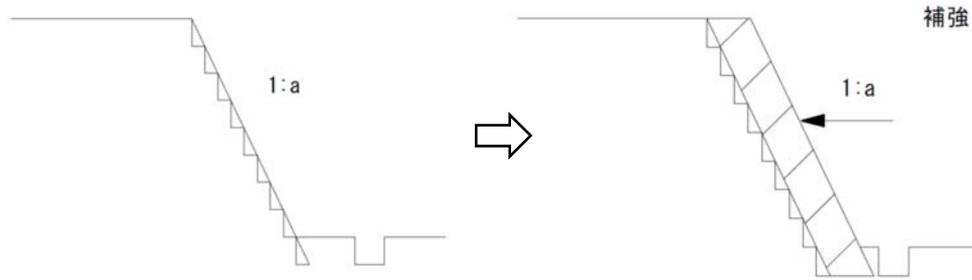
- (ウ) 花壇等の修景施響を設置，変更又は撤去する行為。ただし，建築物の計画地盤に影響を与えるものを除く。

修景施設を設置，変更又は撤去することにより，建築物の計画地盤高（現況地盤面との差が50cmを超えないものを除く）が変わるものについては，形の変更として取り扱う。

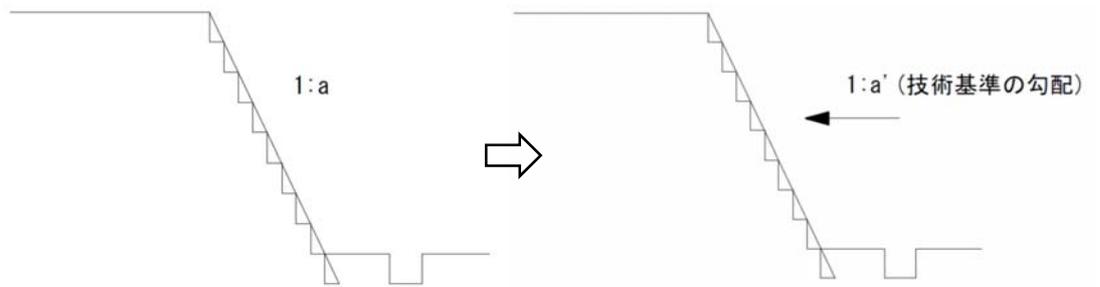


(エ) 通常の管理行為として次図のような行為

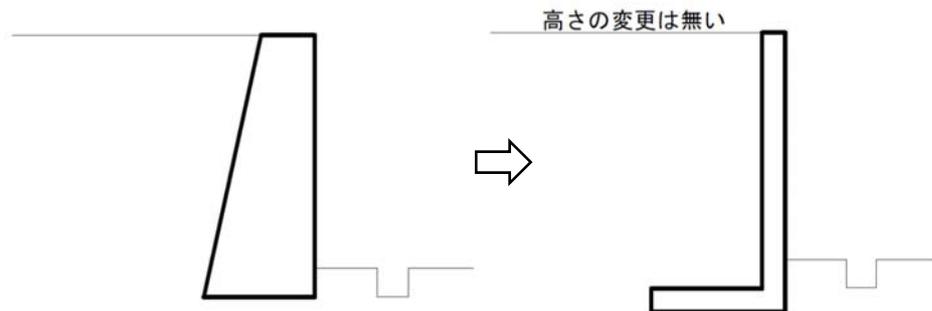
a. 既存擁壁の補強



b. 既存擁壁の積み直し（ただし、現在の技術基準に適合していること）

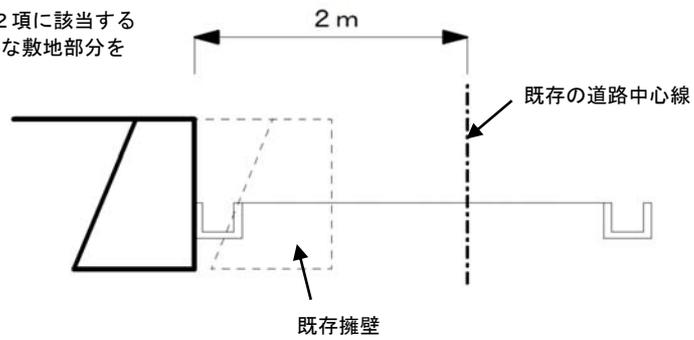


c. 既存擁壁の造り替え



- (オ) 建築基準法第42条第2項及び同条第3項に該当する道路に接する敷地内で後退が必要な部分又は同法第43条ただし書き許可の規定に適合するために敷地内で後退が必要な部分を後退する行為

建築基準法第42条第2項に該当する道路で道路後退が必要な敷地部分を後退する行為。



ウ. 「質の変更」とは

「質の変更」とは農地や池沼など宅地以外の土地を宅地にする等といった土地の有する性質を変更することをいいます。本市では、市街化区域内で、質の変更を行う面積の合計が1,000㎡以上の場合には、開発許可申請の手続きが必要となります。

なお、従来の敷地が次に掲げる項目に該当する場合は、「質の変更」とはみなしません。

(7) 建築確認で建築敷地とされた土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）

(4) 線引き日（昭和45年10月31日）以前から宅地として利用されていた土地又は地目が宅地で、現在農地や山林として利用されていない土地

※上記は、以下のいずれかの資料により確認します。

- ・土地の登記簿（登記日より確認ができるもの）
- ・線引き日以前の航空写真
- ・固定資産税課税台帳
- ・農地法による農地転用の許可書（住宅を目的としたもの）

(5) 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地は除く。）で次のいずれかに該当する土地

- a. 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
- b. 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地
- c. 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号若しくは第9号又は都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による都市計画法第29条第1項第4号に該当する開発行為が終了した土地
- d. 宅地造成等規制法に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がされた土地
- e. 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体に造成された土地

第3章 開発区域について

1. 開発区域の設定

【法の規定】（法第4条第13項）

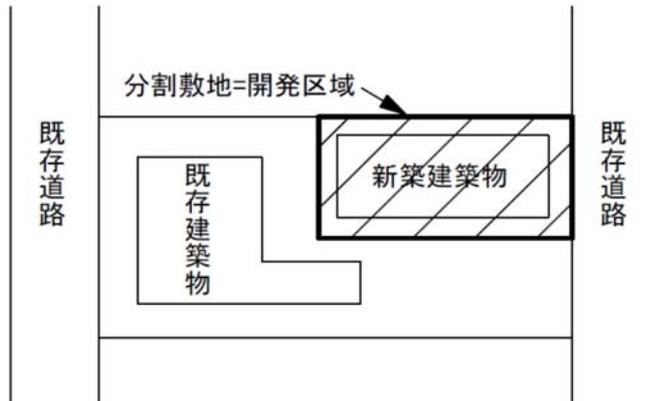
「開発区域」とは、「開発行為をする土地の区域」をいいます。

【運用基準】

「開発区域」とは、法第4条第13項において「開発行為をする土地の区域」と定義されており、その区域の設定に当たっては、次に掲げる区域を対象とします。

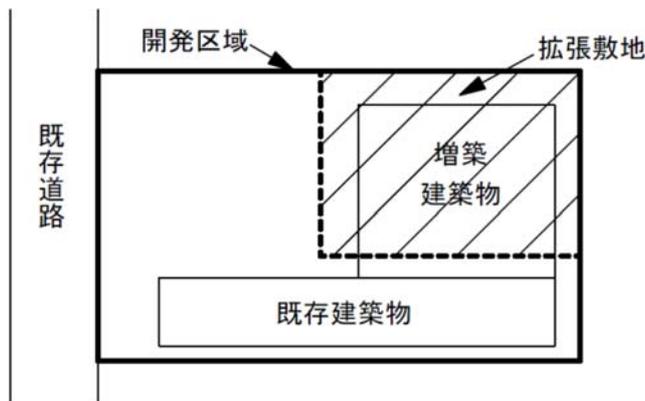
(1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地

(事例1) 敷地の一部を分割して、別の敷地として建築する場合で、既存建築物が引き続き利用される場合は、当該新築建築物の敷地を開発区域とします。



※  は、形質の変更あり。

(事例2) 敷地を拡張して増築する場合は、建築敷地全体を開発区域とします。



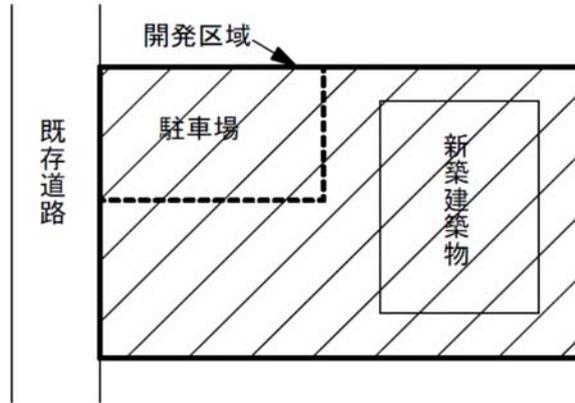
※1  は、形質の変更あり。

※2 拡張敷地が市街化区域で 1,000 m²未満の場合は、開発許可が不要とな

る場合がありますので、ご相談ください。

(2) 附属の駐車場等，前号の敷地と一体的に利用する土地

(事例3) 建築敷地とならない土地であっても，附属の駐車場等で建築物の敷地と一体的に利用する土地は開発区域に含まれます。



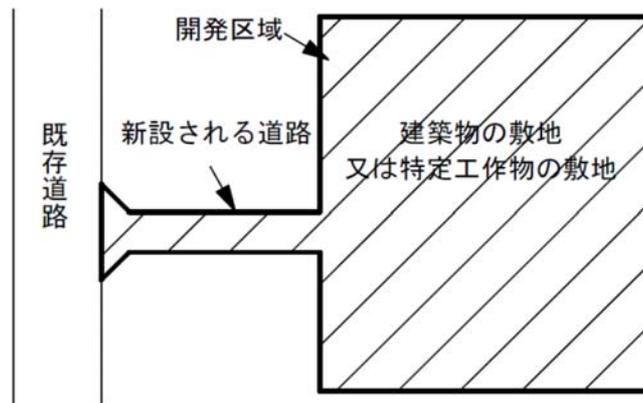
※1  は，形質の変更あり。

※2 附属の駐車場等で形質の変更がない場合は，開発区域に含まない場合がありますので，ご相談ください。

(3) 公共施設の用に供される土地

ア. 新設する道路，水路及び公園等の公共施設の用に供される土地

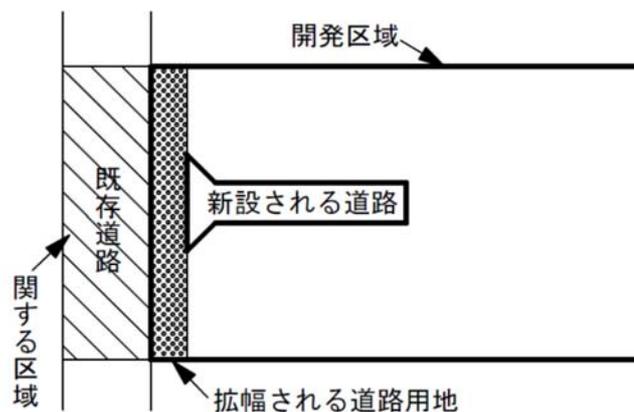
(事例4) 旗竿開発のような場合に，新設される道路の土地は開発区域に含まれます。



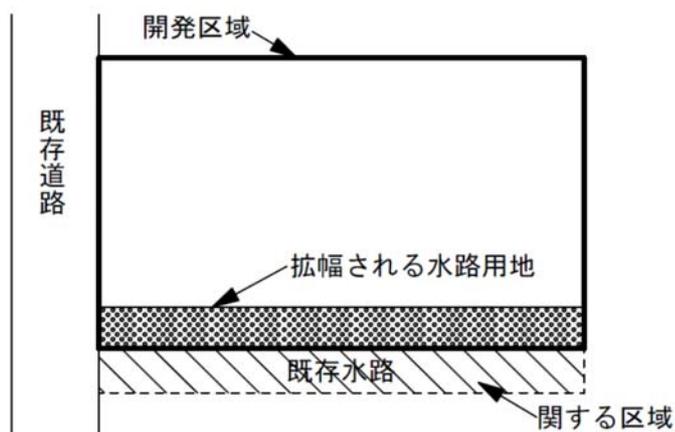
※  は，区画形質の変更あり。

イ. 既存の道路、水路等を拡幅する場合に、建築敷地等が接する部分で拡幅となる土地

(事例5) 既存の道路を拡幅する場合、拡幅される道路用地は開発区域とし、既存の道路部分については関する区域とすることができます。

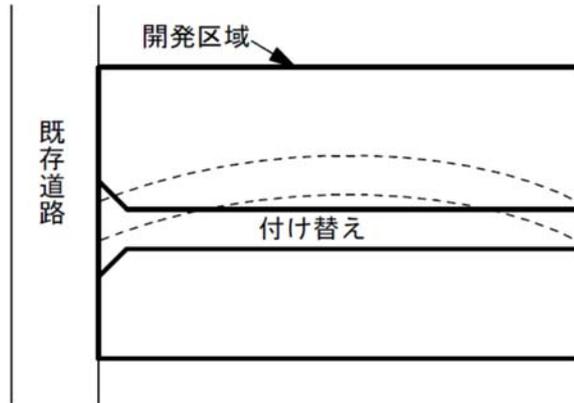


(事例6) 既存の水路を拡幅整備する場合、拡幅される水路用地は開発区域とし、既存の水路部分については関する区域とすることができます。



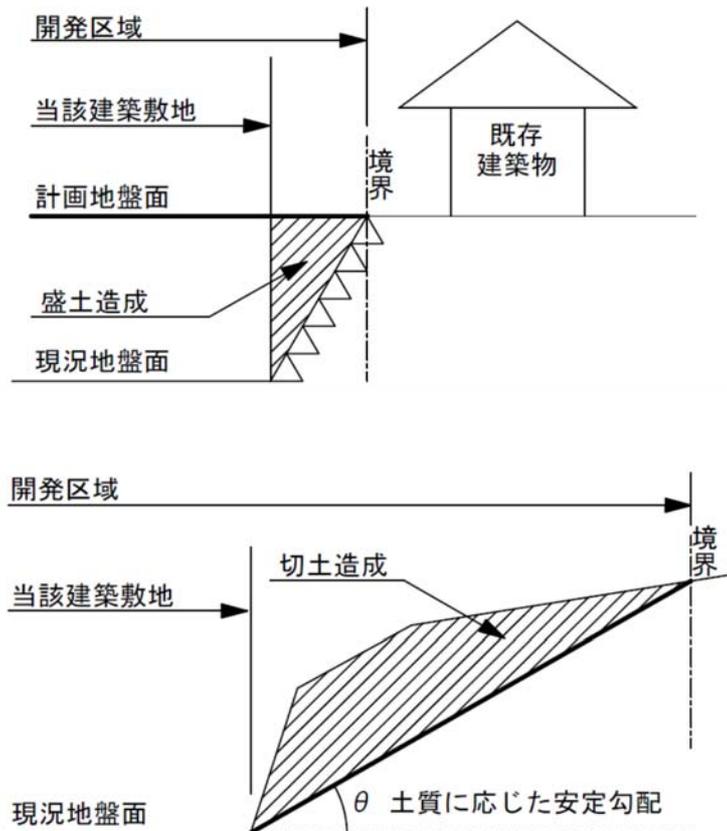
ウ. 既存の道路及び水路の付け替え等をする土地

(事例7) 既存の道路及び水路を付け替える場合、付け替え後の公共施設用地については開発区域とします。

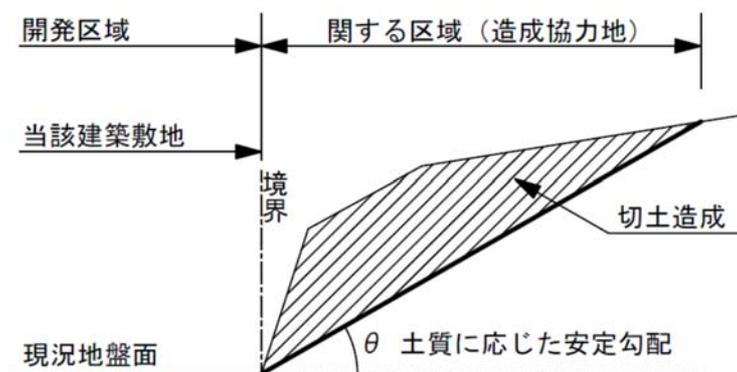
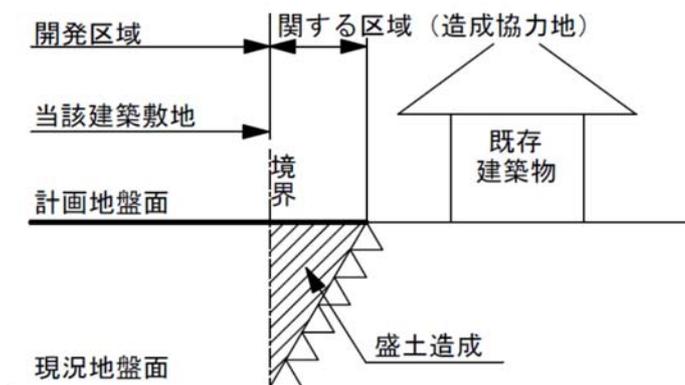


(4) 造成行為を行う土地

(事例8) 造成行為を行う土地は全て開発区域とします。



(事例9) ただし、造成行為を行う土地であっても、建築目的がないと判断でき、かつ、隣接地の土地所有者が開発区域の土地所有者と異なる土地は、関する区域とすることができます。

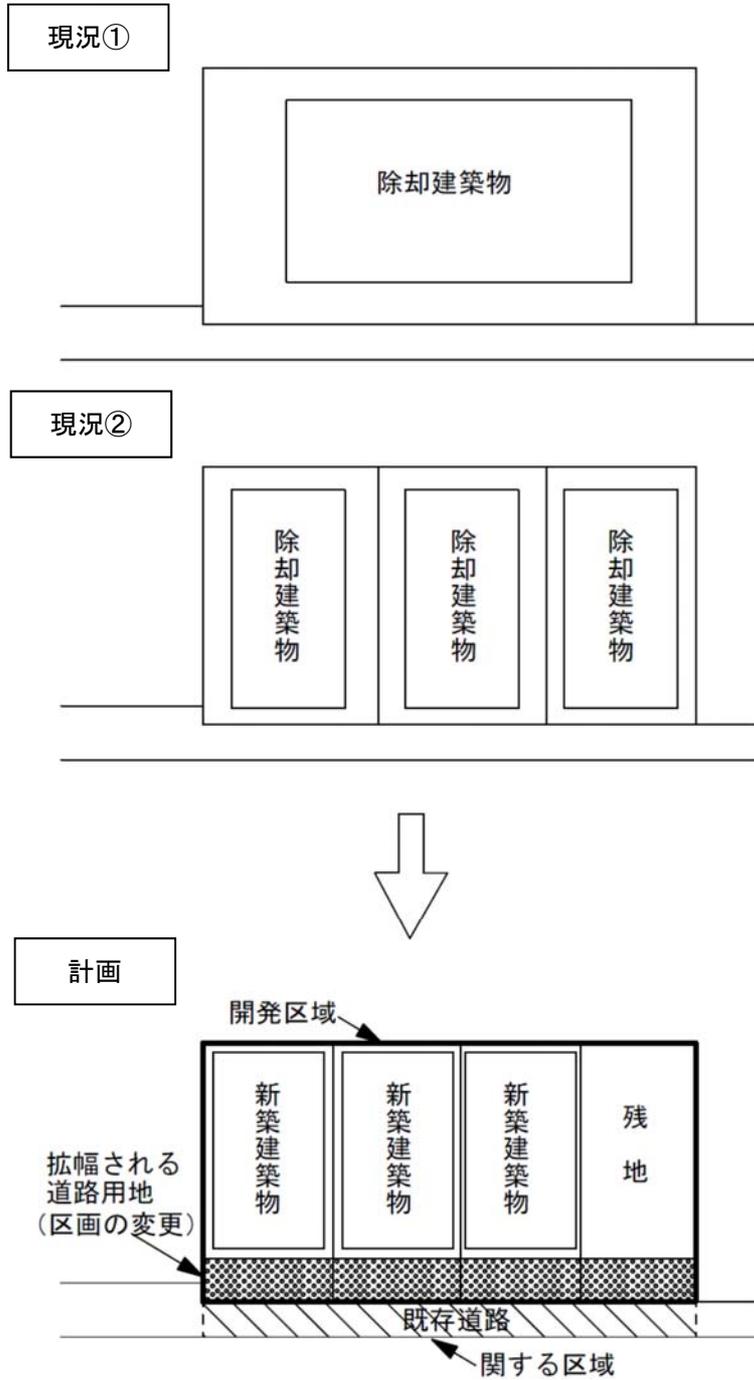


(注意)

市街化区域と市街化調整区域にまたがって開発するような場合、市街化調整区域における法第34条の立地基準を満足する開発行為を除き、原則として開発区域及び関する区域は全て市街化区域でなければなりません。

(5) 前各号に規定する開発区域に隣接し、所有者が開発区域内の土地所有者と同一の土地で、隣接地の開発行為に伴い、区画形質が変更される土地

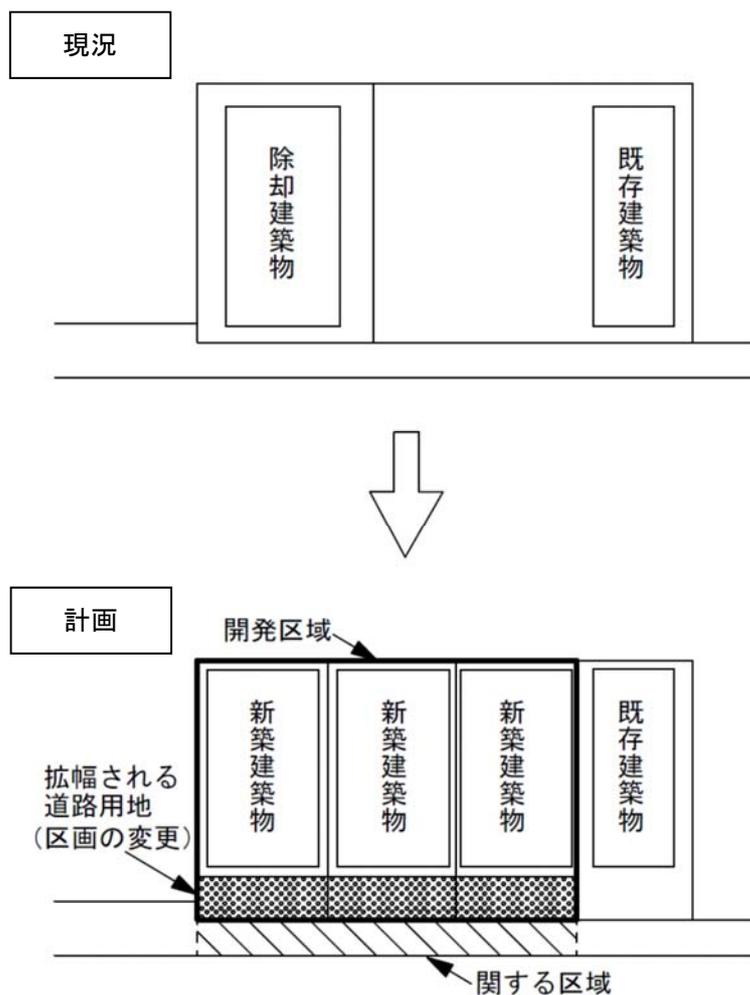
(事例 10) 同一土地所有者の一団の土地で建築物の除却後に、区画の変更となる土地は全て開発区域とします。



ただし、次に掲げるものについては、開発区域から除外できるものとします。

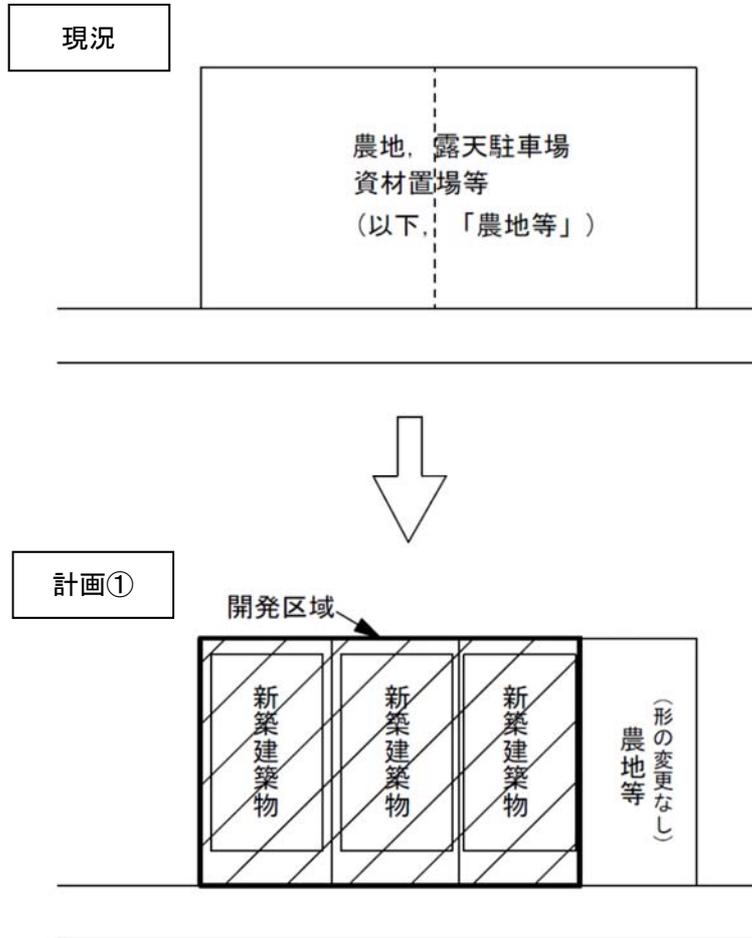
ア. すでに宅地として、一定の土地利用がなされている土地（適法に建築された建築物等の敷地で引き続き利用される土地）

（事例 11） 既存建築物があり、既に宅地として一定の土地利用がなされている土地（適法に建築された建築物等の敷地で引き続き利用される土地）については、開発区域から除外することができるものとします。

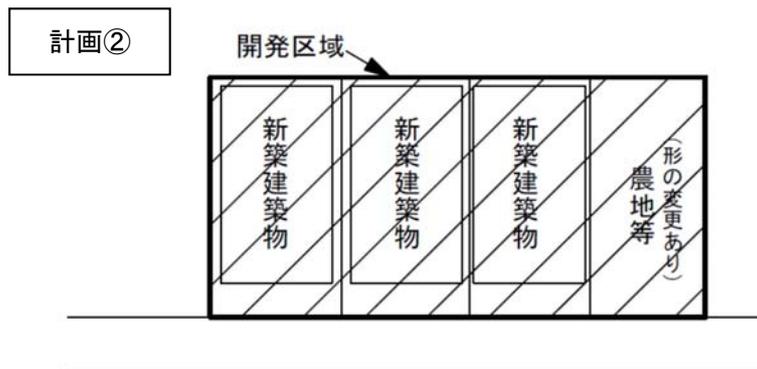


イ. 農地，露天駐車場，資材置場等として，一定の土地利用がなされる土地

(事例 12) 同一土地所有者の一団の土地であっても，宅地以外の用途で利用されることが明らかな土地は，開発区域から除外することができるものとします。



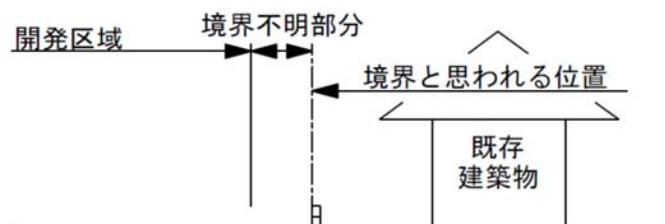
- ※ 1  は，形の変更あり。
- ※ 2 現在，農地等として利用している土地の一部を開発（主に形の変更）するが，残りの部分は農地等のままで利用する場合は，農地等の部分は開発区域には含めないものとします。ただし，敷地の一体利用を制限する必要があると判断される場合には，フェンス等の設置が必要となります。



- ※1  は、形の変更あり。
- ※2 隣接する農地等を一体で造成（形の変更）する場合は、全体を開発区域とすることを基本的な考えとしますが、個別案件ごとに判断します。

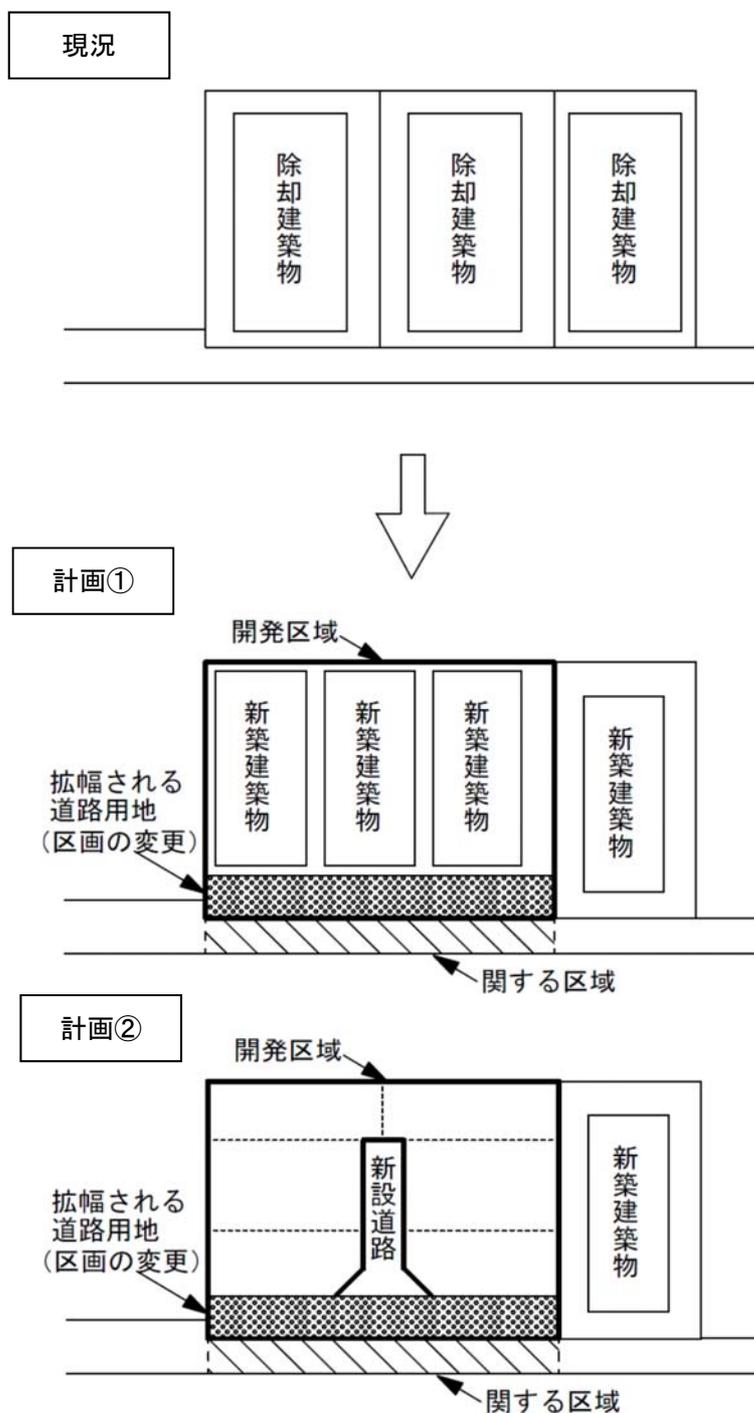
ウ. 隣接地との境界が確定していないため、開発区域に含めることが困難な場合等やむを得ないと認められる土地

(事例 13)



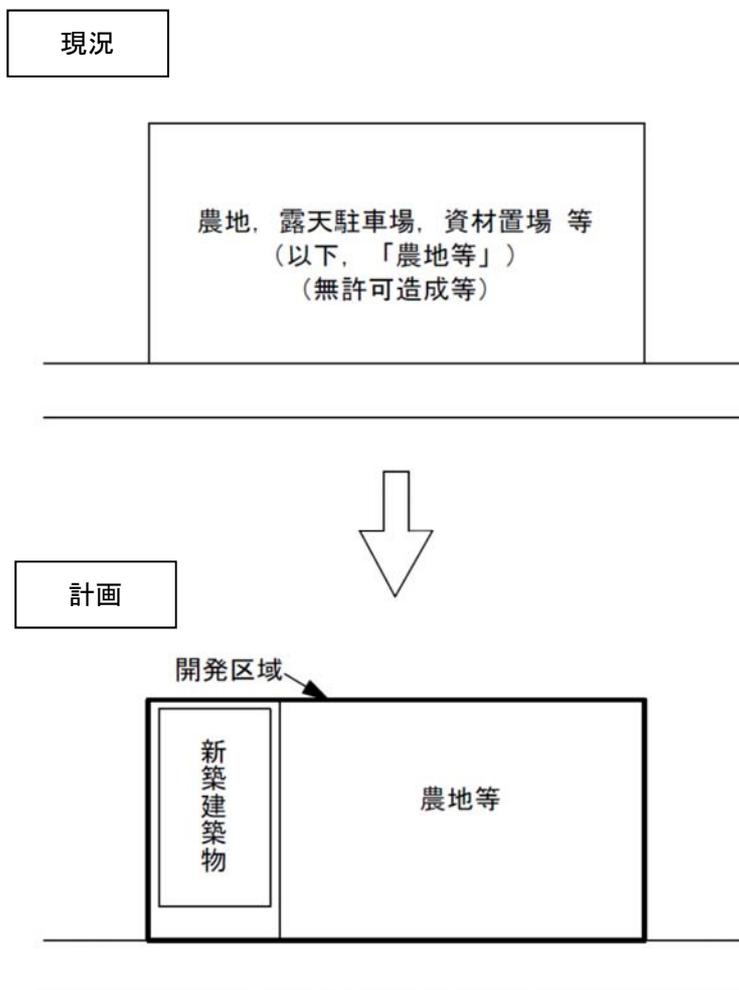
エ. 開発区域に隣接する同一所有者の土地で、区画形質の変更が伴わずに建築物を建築することができる土地

(事例 14)



(6) 土地保全条例による届出がなされたまま造成行為が完了していない土地や、無許可で造成している土地等に建築行為を行う場合

(事例 15) 土地保全条例による届出がなされたまま造成行為が完了していない土地や、無許可で造成している土地等については、時期を問わず全体を開発区域とします。



※ 土地保全条例の工事完了届を受理している土地については、ご相談ください。

開発申請の要否については、下記の書類を持参のうえ、都市計画課までご相談ください。

【持参資料】

- ・位置図
- ・土地利用計画図（既存建築物及び計画建築物等の配置を記載）
- ・公図
- ・土地登記簿全部事項証明書
- ・既存建築物の建築確認概要書

第4章 開発行為等が完了した土地の隣接地の扱い

1. 開発行為の一体性についての基準

開発行為及び建築行為等（以下「開発行為等」という。）が完了し、又は継続している土地（以下「A地」という。）の隣接地又はこれに準ずる土地（以下「B地」という。）における開発行為等が(1)及び(2)を満たす場合は、一体性を有するものとして、A地及びB地を合わせた区域を開発区域として取扱うものとします。

ただし、A地及びB地の一方の区域のうち区画形質の変更がなく、かつ、一体利用されない区画並びにA地及びB地の全体を見た場合においても、法第4条第12項に規定する開発行為に当たらないものについては、開発区域として取扱うことを要しません。

(1) B地における開発行為等の開始時期（各行為の根拠法に基づく行為申請時とします。ただし、根拠が不明な場合は行為着手時とします。）が、A地における開発行為等の完了後1年以内である場合、A地の開発行為等の完了は、次のように取扱います。

ア. 開発許可を受けた場合は、工事完了公告日とします。

イ. 宅地造成等規制法の許可（建築目的以外で許可を受けたもので、建築敷地と一体利用されていないものを除く。）を受けた場合は、検査済証の発行日とします。

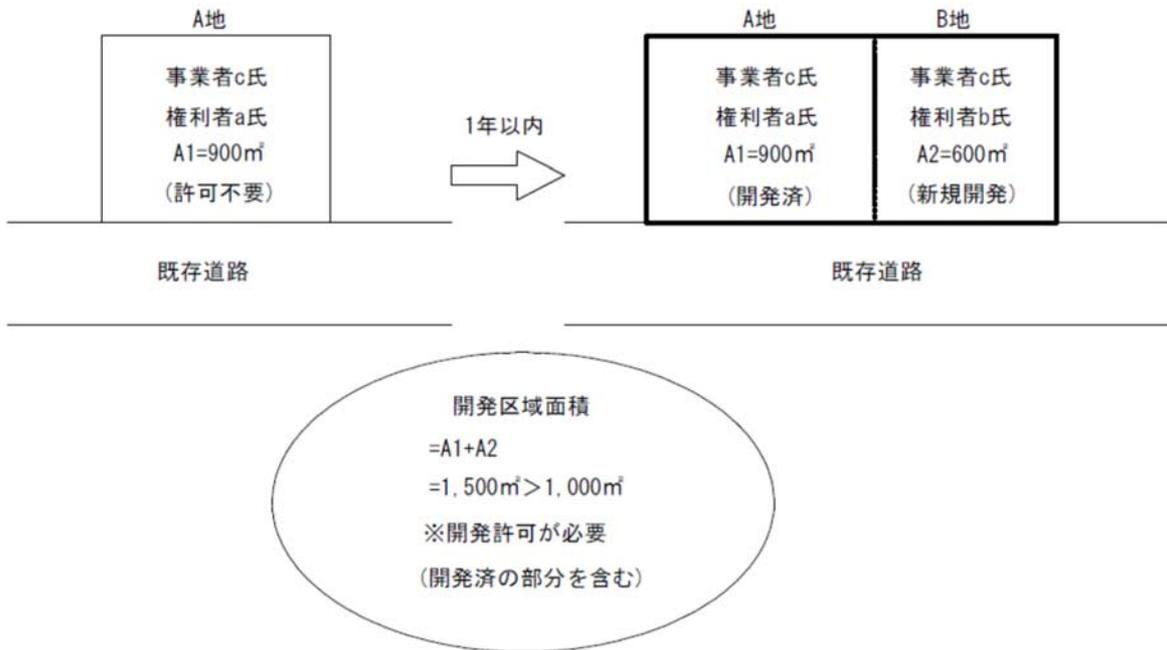
ウ. 位置指定道路の場合は、位置指定日とします。

エ. 建築確認を受けた場合は、建築確認日とします。ただし、建築確認は受けたが、計画が中止され、建築が行われていないものについては、開発行為等の完了としては取扱いません。

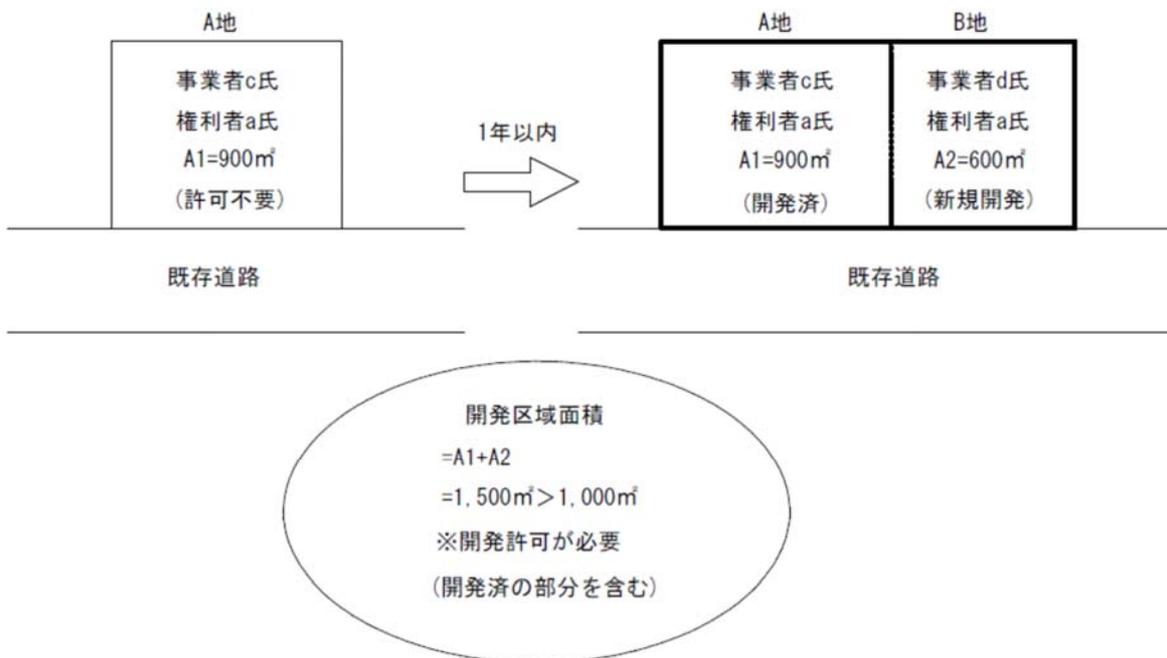
※法や条例の手続きが不要である造成行為を行った場合であっても、一体開発に該当するとみなす場合がありますので、ご相談ください。

(2) アからエのいずれかに該当する場合

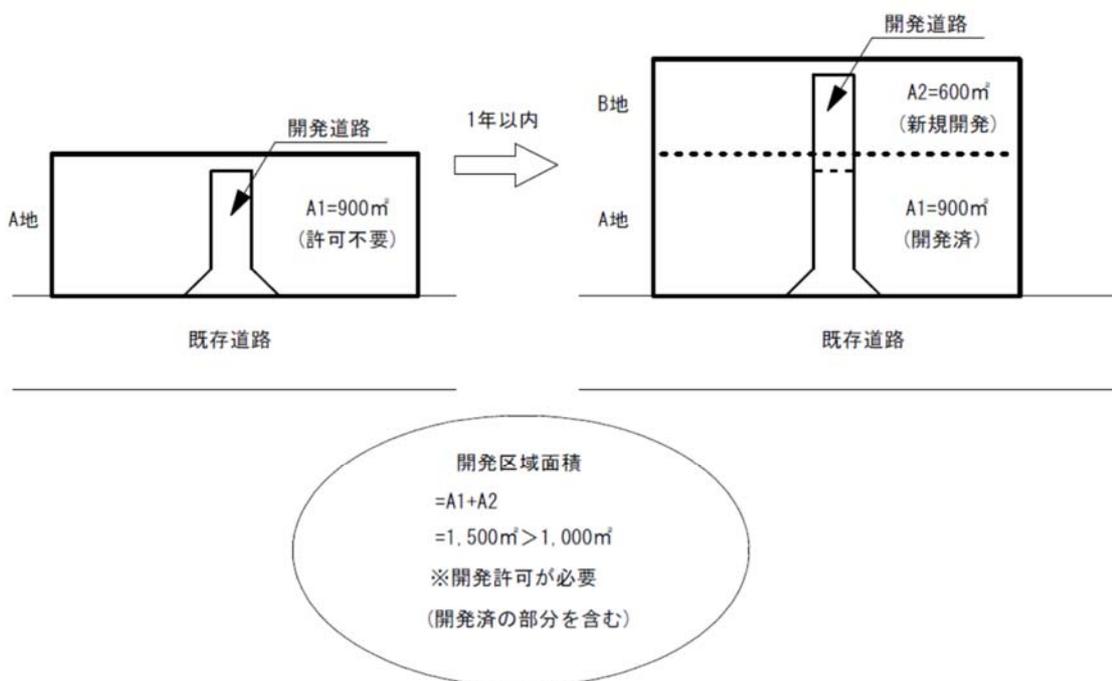
ア. 市街化区域で同一事業者が1年以内に隣接して開発する場合



イ. 市街化区域で同一権利者の土地を1年以内に隣接して開発する場合



ウ. 市街化区域で1年以内に隣接して機能的に一体と認められる開発をする場合

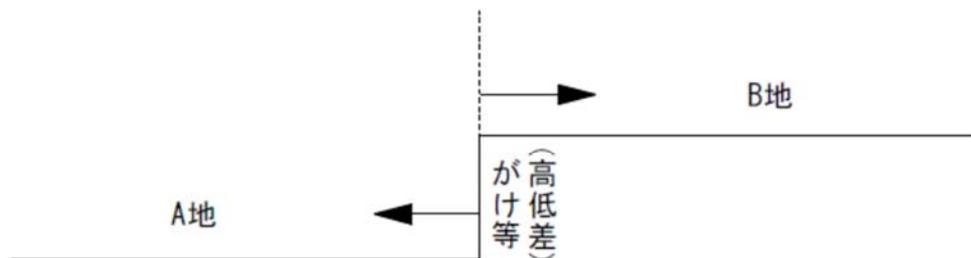


エ. その他土地利用の形態等から客観的総合的に判断して、実質上一つの開発行為であると認められる場合（例えば、A地とB地の開発者等が違って、一団の土地として区画変更されたうえ一体販売が行われる場合等をいいます。）

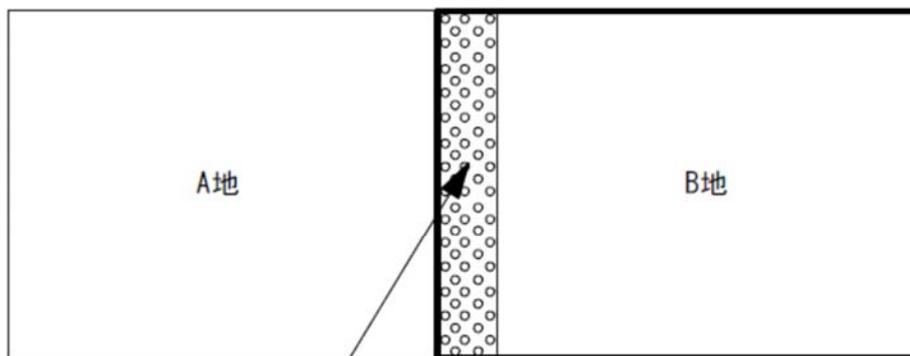
※「同一事業者」、「同一権利者」とは、その者と同居している親族、役員、従業員、グループ企業、関連会社その他密接な人的関係又は資本的关系を有する者を含み、その他密接な人的関係又は資本的关系を有する者としては、隣接地又は準ずる土地において開発行為等を行う者が同一の組み合わせで過去複数回にわたって開発行為等をくりかえしている場合等が該当します。

2. 一体性についての注意事項

- (1) A地及びB地は、法や条例の手続きが不要である造成行為が行われた土地（駐車場目的等の建築目的以外の区画形質の変更による土地）を含みます。
- (2) かけ等高低差があることにより、A地とB地を一体として使用することが著しく困難である土地は、隣接地として取扱いません。



- (3) A地の隣接地のうち、合理的な理由がないにもかかわらずA地に隣接する部分を除外した残部の土地は、隣接地に準ずる土地として取扱います。



独立して宅地としての利用が困難な状況で残された土地
(隣接地に準ずる土地)