

第1章 開発許可制度

1 開発許可制度の趣旨

都市計画法は、適正な都市計画制限のもと合理的な土地利用を図り、都市の健全な発展と秩序ある整備を行うことを基本理念としている。

この理念に基づき、開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされている。

この手引きは、都市計画法（以下「法」という。）、都市計画法施行令（以下「令」という。）及び都市計画法施行細則（以下「市施行細則」という。）等に基づき、松山市内における開発許可等に関する概要並びに申請手続等を説明したものである。

2 用語の定義（法第4条）

- (1)「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。すなわち、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味であって、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものではないと認められる土地の区画形質の変更は開発行為に該当しない。
- (2)「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う。
- (3)「建築」とは、建築基準法第2条第13号に定める建築をいい、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいう。
- (4)「特定工作物」
ア)「第1種特定工作物」
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のある工作物、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。
イ)「第2種特定工作物」
ゴルフコースその他大規模な工作物で、その規模が1ヘクタール以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他運動・レジャー施設、墓園等。
- (5)「区画形質の変更」
ア)「区画の変更」とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更をいい、単なる分合筆又は形式的な区画の分割若しくは統合は開発行為に該当しない。
イ)「形質の変更」とは、切土、盛土、道路の築造等をいう。従って、建築物の建築、特定工作物の建設と不可分一体の基礎打ち等建築行為と不可分一体の形質の変更は開発行為に該当しない。
なお、農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当する。
- (6)「公共施設」とは、道路、公園、上下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (7)「公益施設」とは、教育施設、集会施設、交通施設、医療施設、ゴミステーションその他市民の共同の福祉又は利便のために供する施設をいう。
- (8)「開発区域」とは、次のいずれかに該当する土地がそれぞれ一連する場合は、開発区域の対象となる。
○建築物又は特定工作物の敷地
○駐車場等として上記の敷地と一体的に利用される土地
○当該開発行為により新設される公共及び公益施設の用に供する土地
○造成等の工事をする区域（地目変更等も含む。）
○廃止及び併用されるなどの道路・水路利用により一連性が認められる土地
○上記の関連事項を含め、客観的に一連性があると捉えられる土地
※フェンス設置で一連性がないとの判断は原則しない。

3 許可を要しない開発行為（法第29条）

[法第29条第1項第1号から第11号に掲げる開発行為]

項目	都市計画区域内		準都市計画区域	都市計画区域外及び準都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域		
1	1,000㎡未満の開発行為	面積による除外規定なし	3,000㎡未満の開発行為	10,000㎡未満の開発行為
	※開発行為完了公告後、1年以内に開発区域内の公共施設を利用する場合又は既存の開発道路を接続先道路とする場合については面積に関係なく開発許可の対象となる。	線引き年月日 S46/12/20 伊台地区及び湯山地区の一部 S55/8/5	松山市指定なし	3,000㎡以上10,000㎡未満の開発行為については、別途に『土地開発行為に関する指導要綱』の適用を受ける。
2	—————	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（表－1参照）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開発行為（第2号，令第20条）		
3	公益上必要な建築物の建築の目的で行う開発行為（表－2参照）（第3号，令第21条）			
4	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 公有水面埋立事業として行う開発行為（第4号～第9号）			都市計画事業，公有水面埋立事業として行う開発行為（第4号，第9号）
5	非常災害時の応急処置として行う開発行為（第10号）			
6	通常の管理行為，車庫・物置等の附属建築物（第11号）			

※ 項目1，3については開発行為協議書を提出し協議すること。

※ 項目2，3について市街化調整区域の場合は自己用に限る。

※ 建築確認申請に開発行為協議書を添付すること。

表-1 (農林漁業の用に供する建築物)

1	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
2	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
3	家畜診療の用に供する建築物
4	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
5	前各号に掲げるもののほか, 建築面積が90㎡以内の建築物

表-2 (法第29条第1項第3号の政令第21条で定める公益上必要な建築物)

該 当 法 令 等	
1	道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8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3条第1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83号)第2条第2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
2	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
3	都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
4	鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5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10年法律第76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
5	石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
6	道路運送法第3条第1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2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6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(昭和34年法律第136号)第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
7	港湾法第2条第5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3条に規定する漁港施設である建築物

	該 当 法 令 等
8	海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
9	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2条第5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
10	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
11	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
12	電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1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
13	放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
14	電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第18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2条第13項に規定するガス工作物（同条第2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
15	水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8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33年法律第84号）第2条第6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2条第3号から第5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
16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
17	図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1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26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
18	社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
19	国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3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高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

	該 当 法 令 等
20	墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
21	と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2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23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137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58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
23	卸売市場法（昭和46年法律第35号）第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4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
24	自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4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
25	住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1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
26	国、都道府県等（法第34条の2第1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。）又は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
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
29	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14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

	該 当 法 令 等
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

4 事前協議・周辺周知

- (1) 許可を申請しようとする者は、許可申請の前に当該開発・建築行為の計画について、公共施設の適正な配置等関係部局との調整を図るため、開発行為事前協議書を提出すること。ただし、以下の開発・建築行為は不要とする。
 - ・主たる用途が自己の居住を目的とするもの。
 - ・市街化調整区域になった時点で既に宅地であった土地に第二種中高層住居専用地域内にて建築可能な建築物の建築を目的とするもの。
- (2) 開発区域が3000㎡以上の場合には開発事前協議同意後、開発許可申請の30日前までに「開発計画概要標識（場所、用途、申請者、工期予定、連絡先等を示したもの）」を開発予定区域内の見えやすい場所に設置することとし、設置したらすみやかに報告すること。

また、許可申請に先立って近隣関係者に個別に、又は説明会の方法により開発に係る計画内容の説明を行い、許可申請時に説明実施報告書（内容の分かるもの）を添付すること。

5 設計者の資格（法第31条）

開発行為に関する工事のうち周辺に大きな影響を与え、また設計について専門的な能力を要すると考えられる1ha以上の開発行為は、次に記載する資格をもっている者が設計したものでなければならない。

1. 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の工事
 - (1) 学校教育法による大学（短期大学を除く）又は旧大学令による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - (2) 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - (3) (2)に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
 - (4) 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
 - (5) 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - (6) 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - (7) 宅地開発に関する技術に関する七年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する十年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が省令の定めるところにより行なう講習を修了した者
 - (8) 国土交通大臣が(1)から(7)までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者

2. 開発区域の面積が20ha以上の工事

- (1) 1のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの
- (2) 国土交通大臣が(1)と同等以上の経験を有すると認めたもの

6 公共施設管理者の同意等（法第32条）

開発許可を申請しようとする者は、事業が円滑に実施され、かつ、新設又は改修された公共施設の管理が円滑に管理者に引継がれるようにするため、あらかじめ開発行為に係る公共施設（開発区域外にあって、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設を含む）の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者と協議をしなければならない。

(1) 同意を要するもの

- ① 既存の公共施設（道路、水道施設、排水施設、消防水利施設、河川、水路等）の拡幅、改修、占用及び放流する場合等は管理者の同意を得なければならない。
- ※ 道路施設については、開発行為に伴い市道改良工事が発生し、道路法24条に基づく道路工事施工承認が必要な場合は、同承認をもって法32条による同意を得たものとする。

(2) 協議を要するもの

- ① 新設の公共施設（道路、水道施設、排水施設、消防水利施設、河川、水路、公園緑地等）について管理予定者（協議の結果開発者自らが管理する場合も含む）と協議を行うこと。
- ② 開発許可申請に伴い設置される公共施設は、帰属が原則であるため、管理者となるべき者と協議を行わなければならない。ただし、やむを得ない理由等で帰属できない場合、公共施設のうち、道路施設、排水施設については、申請人と開発担当部局（建築指導課）で協議を行うものとする。
- ③ 帰属できない場合、公共施設の管理者である申請人は、管理等について市と協定書を締結する。

7 開発許可の技術的基準（法第33条）

開発許可の申請にあたっては、その設計が下表の基準に適合しているものであること。
 ただし、開発行為の内容によって基準の適用事項に異なるものがある。
 なお、詳細については、「開発許可技術基準」を参照すること。

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1. 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2. 道路等の空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3. 排水施設	○	○	○	○	○	○
4. 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
5. 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6. 公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7. 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8. 災害危険区域	○	×	○	×	○	×
9. 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10. 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11. 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12. 資力・信用	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
13. 工事施工者	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
14. 権利者同意	○	○	○	○	○	○

（ ○印適用，×印不適用，△印開発行為の目的に照らし判断 大規模1ha以上，小規模1ha未満 ）

※ 自己用（居住用）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住宅をいう。例えば、会社が従業員宿舎の建設のための開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のための開発行為は該当しない。

※ 自己用（業務用）とは、当該建築物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を目的として使用することをいう。例えば、個人住宅、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為及び賃貸事務所、貸店舗等は該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。

※ 一般とは、自己用以外の開発行為をいう。