

① 開発許可申請のポイント

- 1、開発許可申請の流れとスケジュール
- 2、開発許可の事前相談、事前協議手続き
- 3、開発許可の公共施設管理者との協議

一定の規模以上の土地の開発行為については、都市計画法の規定で、都道府県知事の許可が必要、政令指定都市の場合は市長許可。

市街化区域では 1000 m²以上、ただし大都市圏については 500 m²以上の開発行為については、許可が必要。

※市街化調整区域については、面積にかかわらずに開発許可が必要。

開発行為は、建築物を目的として行う土地の区画、形質の変更で、建築物を目的としない更地の駐車場や資材置き場については、該当しません。

開発許可というのは、「土地の区画形質の変更についての許可」です。

建物建築についての許可ではなくて、土地の造成工事についての許可ということです。

①「区画の変更」は、道路や公園などの公共施設を新しく作り出すことです。

②「形質の変更」は、農地など、宅地以外の地目を宅地に変更するため土を盛ったり、削ったりすることです。

もともと宅地の場所で、切土盛土がないという場合には開発行為に当たらないこともあります。事前相談で開発許可の必要の可否を確認します。

全体のスケジュール

スケジュールとしては、5ヶ月から年単位で時間がかかることもあります。

- ① 事前協議手続で約1ヶ月
- ② 32条協議で約1ヶ月から2ヶ月
- ③ 開発許可申請手続で約1ヶ月
- ④ 造成工事の期間で約1ヶ月
- ⑤ 工事完了手続で約1ヶ月

※開発の規模や事案の複雑さによって完了期間は異なります。測量や事前相談、開発プランをする期間などを入れると年単位の期間となります。

開発許可の事前相談、事前協議の手続

「事前相談」というのは、市役所や都道府県の開発許可を担当している課に、開発の内容を相談することです。

相談内容の第一は、「そもそも開発許可に該当するのか、開発の許可を受けられるのか」ということです。

事前相談が終われば、プランの通りに許可を受けられるか事前に協議をします。

開発許可は土地の区画形質の変更に関する許可です。建物建築の許可ではなく宅地の造成工事の許可ということになります。

「土地の区画形質の変更」とは、都市計画法における開発許可の対象となる宅地造成等の行為を指し、**土地の区画、形、質のいずれかを変更すること**を意味します。これは、無秩序な開発を規制するために設けられた制度です。

変更の具体的な内容

「土地の区画形質の変更」は、以下の三要素に分けられます。

① 土地の区画の変更

道路や水路などの公共施設の新設、変更、廃止によって、土地の利用形態の区画を変えること、単なる分筆や合筆、建築基準法に基づく道路後退は含まれません。

② 土地の形の変更

切土（土地を削ること）や盛土（土地を盛り上げること）により、土地の高さを変更する行為です。一般的に**高さ 30cm を超える切土や盛土がこれに該当**します。建築物の基礎打ちや掘削など、建築工事と一体と認められる行為は含まれません。

③ 土地の質の変更

農地や山林などの宅地以外の土地を建築物の敷地や特定工作物の用地である宅地に変更することです。

そもそも開発許可を受けられるのか、という問題もあります。市街化区域であっても、開発の場所まで進入する道路が狭すぎ開発許可を受けられないこともあります。

開発を計画する場所から幹線道路までの道が狭い場合は要注意です。

事前相談の結果、開発許可の手続を進めていくということになれば、「開発許可標識」を設置して近隣の住民に開発の計画について事前説明を行います。

つぎに、開発の許可のより詳細な計画について事前協議を行います。

開発の規模によっては、公園や集会所、防火水槽が必要なこともあります。道路の形状、幅員、隅切り、ごみ集積所の形状も確認します。

実際に設計した計画を図面にして協議を行います。

提出する書類は、「開発計画事前協議申請書、開発計画説明書、位置図、公図、現況図、土地利用計画図、造成計画平面図および断面図、給排水計画平面図」などです。

開発許可の公共施設管理者との協議、これは「32条協議」とか「各課協議」と言われます。

協議をする公共施設の管理者とは

- ・水道は水道局／石垣市は石垣市水道部
- ・道路と下水道については計画調整課／石垣市建設部 施設管理課 道路係

- ・消防水利については、消防局本部の警防課／石垣市は石垣市消防本部
 - ・水路については、農業用水路なら農業施設課／石垣市は石垣島土地改良区
 - ・埋蔵文化財については、埋蔵文化財課／石垣市は石垣市教育委員会
- などが挙げられます。

協議中で道路に関する協議、埋蔵文化財に関する協議、消防水利の協議の例を紹介します。

①道路管理者との協議

雨水の最終マスの構造図を提出

雨水は各宅地に降ったものを1つのためマスに集めて、道路のU字溝などに接続して流します。この最終的に集まるため排水マス（枀）のことを「最終マス」と呼びます。

雨水の処理は、宅地内で処理するのが基本です。

そのために宅地内に雨水浸透柵などを設けて、雨水の処理量を計算します。

どうしても宅地内で処理ができないオーバーフローの部分を道路側溝などに流します。

また道路境界の確認書も必要になります。

境界が確定していない場合には、事前に測量が必要です。

②埋蔵文化財の協議

以前から存在する土地なら開発する土地の下に遺跡が眠っている可能性があります。

包蔵地外であれば、遺跡が出てくる可能性が低いため、開発工事について「支障なし」と回答されます。

埋蔵文化財包蔵地内での開発行為にあたっては、開発にあたり試掘が行われることがあります。

試掘で何か遺跡が出てきた場合には、本格的な発掘調査が行われます。

発掘調査の費用は、申請者負担になりますし、発掘している期間は工事ができません。

③消防水利の協議

開発場所で火災が起こった場合、有効な消火活動ができるか消火栓からの距離と消防用活動空地があるかどうかで判断します。

※「消防用活動空地」とは、はしご車が消火活動するための進入路と空地のこと

※建物の規模が4階建以上の場合には必要

消火栓の位置から120m以内に開発する場所が入っているかで判断します。

場所によっては100m以内の場合もあります。

もし、範囲内に開発する場所が入っていない場合は、新たに消火栓や防火水槽を設置する必要があります。

消火栓や防火水槽を設置する費用は申請者負担となります。

②開発許可の本申請

公共施設の管理者との協議が終わったら、開発許可の本申請です。

開発許可後に開発許可の標識を設置、工事着手届を提出して、宅地造成工事に入ります。

工事完了後に工事完了届をして完了検査を行う。

検査に合格して検査済証の交付を受けますと手続が完了です。

①境界確定測量

道路などの公共用地との境界、民々境界の確定をして開発区域を明確にします。

②開発区域やその周辺の現況測量

隣地の建物の位置、マンホール、電柱、標識、側溝、歩道、緑地帯などの位置を測量をします。

電柱標識などの移動の必要があるのか。

開発区域の出入りについて、歩道や緑地帯、側溝の工事が必要になるのか。

現況測量をして検討します。

③高低差測量

開発区域とその周辺の高低差測量を行います。

高低差測量の結果に基づいて、

排水の計画、ブロック塀や擁壁の計画、造成後の宅地や開発道路の高さの計画をします。

④工事状況にあわせて境界の設置や点検

最初の段階では、木の杭でいわゆる仮杭を設置します。

ある程度、工事が進んだ段階でコンクリート杭や金属プレート標などいわゆる「本杭」を設置します。

完了検査にあたって、工事で境界標の破損あるいは位置が動いていないかを点検します。

⑤申請図面の作成

申請に必要な現況図、土地利用計画図、造成計画平面図および断面図、給排水計画平面図などを作成することもあります。

③ 都市計画法 29 条（開発許可）と 43 条（建築許可）の違い

⇩ 都市計画法第 29 条（開発許可）

対象区域 都市計画区域及び準都市計画区域

対象行為 土地の区画形質の変更を伴う開発行為

具体例 宅地分譲地や商業施設の建設の土地造成

許可基準 環境保全、災害防止などを総合的に審査

⇩ 都市計画法第 43 条（建築許可）

市街化調整区域

開発行為を伴わない建築行為

自己用住宅の新築

市街化を促進しないこと

地域条例の基準を満たすこと

- ・許可不要なケース 一定規模未満の開発行為・農家住宅の建築、既存建築物の建て替えなど
- ・市街化調整区域については規模に関わらず 43 条許可が必要

※都市計画法 43 条第 2 項において、「許可の基準は、第 33 条（技術基準）及び第 34 条（立地基準）に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める」と規定されています。この規定を受けて、都市計画法施行令【政令】第 36 条で「開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準」が定められています。

このように、都市計画法に関する申請は関連法規が複雑でその解釈が非常に難解です。

—お問い合わせは—

〒907-0022

沖縄県石垣市字大川572番地 きいやまハイツ1階東

オフィス石垣行政書士事務所

T E L : 0980-82-3317 F A X : 0980-87-7580

Mail : office@yaeyamaocean.com