

1 . 開 発 許 可 制 度

(1) 目 的

開発許可制度は、都市計画区域及びその周辺地域において、無秩序な市街化を防止するとともに一定の開発行為（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）について公共施設や排水設備等必要な整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保することを目的としている制度です。

(2) 都市計画区域の見直し（※表 - 1 参照）

香川県では、平成16年5月17日、都市計画区域の再編や市街化区域と市街化調整区域の区分（いわゆる「線引き」）の廃止等都市計画について見直しが行われ、市街化区域や市街化調整区域がなくなりました。

また、本市では、都市計画区域再編が行われ、令和3年5月31日より、次のとおり新たな都市計画区域となりました。

① 都市計画区域（新たに都市計画区域に編入された地域）

高瀬町の一部（高松自動車道から西側）、三野町全域、豊中町全域、詫間町の一部（松崎・詫間・香田）、仁尾町全域

② 都市計画区域外

高瀬町の一部（高松自動車道から東側）、山本町全域、詫間町の一部（上記区域外）、財田町全域

(3) 開発許可制度の体系

① 開発行為の許可

開発行為をしようとする者は、あらかじめ香川県知事の許可を受けなければなりません。

ただし、表-3に掲げている一定の開発行為については、許可を受けなくてもよいとされています。（法第29条第1項、第2項）

なお、平成17年4月1日以降、都市計画区域内における規模が45,000㎡未満の開発許可に関する事務は、市に権限が委譲されています。

開発許可を要する開発行為の規模は、次のとおりです。規模は、実測面積で判断します。

(a) 都市計画区域内 3,000㎡以上

(b) 都市計画区域外 10,000㎡以上

区 域	許可権限の区分	
	開発区域の面積 45,000㎡未満	開発区域の面積 45,000㎡以上 (※)
都市計画区域内	三豊市	県
都市計画区域外	県	

※規模が45,000㎡以上の開発行為を行う場合は、上記のとおり香川県の開発許可が必要となりますが、大規模開発となり開発行為に係る他法令の手続きが多岐にわたることから、手続きを円滑に進める目的で、開発許可申請の前に県に対する事前相談・事前協議をお願いします。

②開発行為

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。

建築物及び特定工作物の内容は次の表 - 2 のとおりです。

表 - 2 建築物及び特定工作物の内容

建築物	建築基準法第2条第1号に定める建築物
特定工作物	第1種特定工作物 ・コンクリートプラント（法第4条第11項） ・アスファルトプラント（施行令第1条第1項第1号） ・クラッシャープラント（施行令第1条第1項第2号） ・危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（施行令第1条第1項第3号）
	第2種特定工作物 ・ゴルフコース（法第4条第11項） ・1ha以上の野球場、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（施行令第1条第2項第1号） ・1ha以上の墓園（施行令第1条第2項第2号）

土地の区画形質の変更とは次のようなものです。

（例示）

- ・ 農地、山林、雑種地等を宅地に造成する場合
- ・ 建築物等と一体利用されていない露天の駐車場、資材置場等に建築物を建築する場合
- ・ 既存店舗の駐車場を拡張する場合
- ・ 採石跡地をクラッシャープラント用地として利用する場合
- ・ 工場跡地を道路等で分割して住宅分譲する場合
- ・ 道路等を廃止して複数の区画地を統合する場合
- ・ 既存の工場に盛土を行い地盤高を30cm以上高くする場合

「区画」の変更について

道路・水路等の公共施設を新設・変更・廃止等することによって、土地利用形態としての区画を変更することです。登記上の分合筆による権利区画の変更は開発行為に該当しません。

従来の敷地境界の変更で、公共施設を整備する必要がないと認められるものについては、開発行為に該当しません。

「形」の変更について

現状地盤高を基準として、高さ30cm以上の切土又は盛土の造成工事によって、土地の形状を変更することです。

築庭行為や建築のための「根切り」行為については、開発行為に該当しません。

「質」の変更について

農地等の宅地以外の土地を、建築物や特定工作物の用に供するために、土地の有する性質を変更することであり、造成工事や地目変更を要件としません。

この場合の「宅地以外の土地」の宅地とは、単なる登記上の地目を指すのではなく、適法に建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地のことです。

建築物等を建築しない目的（露天貸駐車場、露天資材置場等）での造成等は、開発行為に該当しません。露天利用の駐車場、資材置場等に、建築物等を新たに建築しようとする行為は、たとえ、造成工事が伴わなくても、開発行為に該当します。

【 開発区域の範囲と開発行為の一体性の判断 】

1) 開発区域の範囲は、土地の区画形質の変更が生じる部分です。

ただし、既存宅地で区画形質の変更を行わない部分であっても、更地にしたうえで、区画形質を変更する土地と一体的に、新たな土地利用を行うような場合は、開発区域に含めることとしています。

開発区域が公共施設に接している場合は、境界確定が必要です。

① 隣接して行われる開発行為

隣接して行われる開発行為については、事業主体が異なる場合であっても、土地利用の内容、工作物の構造、工程等から相互に関連性が認められる場合は、一体開発として、開発区域の範囲を判断します。

事業主体が異なるように見えたとしても、法人とその法人の役員等その関係から一体性があると判断されるものは同じ者と見なしています。

農道、水路等の長狭物を挟んで行われる開発行為は、隣接しているものと見なしています。ただし、次のものにより分断されている場合は、別々の開発行為としています。

- ・ 建築基準法に規定する道路
- ・ 2車線以上の大規模な農道、臨港道路
- ・ 一級河川、二級河川、準用河川

なお、開発行為に伴い道路等を付け替えるような場合は、当該道路等を開発区域に含めて一体開発とすることがあります。

② 実施時期が異なる開発行為

開発許可の工事完了公告日又は道路位置指定公告日以後（ただし、開発許可、道路位置指定とも要しない場合は農地転用許可に伴う工事証明、土地登記簿謄本（地目が宅地となった原因日）などにより確認できる造成工事が完了した日以後、もしくは建築基準法第7条第5項による検査済証発効日以後）1年以内に、これらに接し、

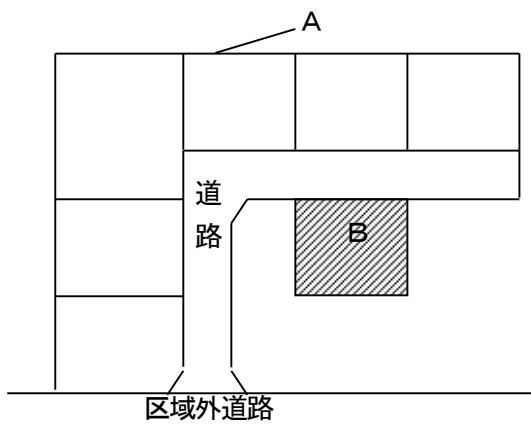
(a) 開発道路又は位置指定道路等公共施設を利用しての開発行為

または、

(b) 同じ者(法人とその法人の役員等その関係から一体性があると判断されるものを含む)が行う開発行為を行うときは、一体的な開発行為として、従前の区域を含めた区域全体で開発行為の規模を判断し、規制対象規模以上であれば、従前の区域を含めた全体の区域での開発許可が必要となります。

なお、当初から全体として計画していた場合、一部について工事着手を1年以上遅らせたとしても、一体の開発行為として規模を判断します。

(例1) 規制対象規模3,000㎡の地域：ある者がAの区域(2,900㎡)において、建築基準法に基づく位置指定道路を設置し、分譲宅地の造成を行った後、第三者(又は同一者)が位置指定道路(公共施設)を利用して、Bの区域(300㎡)の開発行為を行う場合



① Aの道路位置指定公告後、1年以内にBを開発する場合

ア AとBは、一体の開発行為

イ 開発区域： $A+B \geq 3,000\text{㎡}$

よって、A+Bで開発許可が必要です。

(区域外道路の基準に適合し、3,000㎡以上につき公園の設置が必要です。なお、位置指定道路は区域内道路として、開発許可の道路の基準に適合することが必要。)

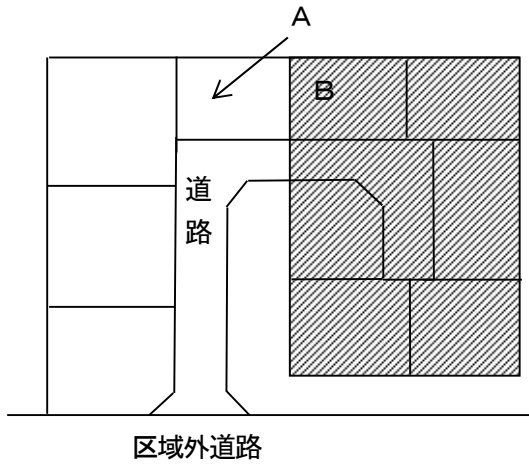
② Aの道路位置指定告示後、1年以上経過してBを開発する場合

ア AとBは、一体性なし。

イ 開発区域： $B < 3,000\text{㎡}$

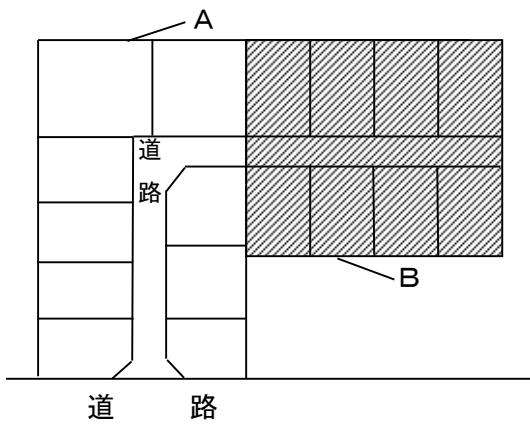
よって、開発許可は不要です。

(例2) 規制対象規模 1,000㎡の地域：ある者がAの区域（900㎡）において、建築基準法に基づく位置指定道路を設置し、分譲宅地の造成を行った後、第三者（又は同一者）が位置指定道路（公共施設）を利用して、Bの区域（2,200㎡）の開発行為を行う場合



- ① Aの道路位置指定告示後、1年以内にBを開発する場合
 - ア AとBは、一体の開発行為
 - イ 開発区域： $A+B \geq 1,000\text{㎡}$
よって、A+Bで開発許可が必要です。
(区域外道路の基準に適合し、3,000㎡以上につき公園の設置が必要。なお、区域内道路は位置指定道路部分を含め、開発許可の道路の基準に適合することが必要。)
- ② Aの道路位置指定告示後、1年以上経過してBを開発する場合
 - ア AとBは、一体性なし。
 - イ 開発区域： $B \geq 1,000\text{㎡}$
よって、Bで開発許可が必要です。
(区域外道路の基準に適合することが必要。なお、3,000㎡未満につき公園の設置は不要です。位置指定道路は、区域外道路と判断。)

(例3) 規制対象規模 3,000㎡の地域：ある者がAの区域（3,200㎡）において、開発許可を受けて分譲宅地の造成を行った後、第三者（又は同一者）が開発道路（公共施設）を利用して、Bの区域（2,500㎡）の開発行為を行う場合



- ① Aの開発許可完了公告後、1年以内にBを開発する場合
 - ア AとBは、一体の開発行為
 - イ 開発区域： $A+B \geq 3,000\text{㎡}$
よって、A+Bで再度、開発許可が必要です。
(公園の追加設置必要。また、区域内の既設開発許可道も含め、開発許可の基準に適合する必要があります。)
- ② Aの開発許可完了公告後、1年以上経過してBを開発する場合
 - ア AとBは、一体性なし。
 - イ 開発区域： $B < 3,000\text{㎡}$
よって、開発許可は不要です。
(Bの区域内の道路は道路位置指定を受ける必要があります。)

③ 敷地と開発区域

開発許可の開発区域と建築確認申請の敷地とは、概念が一致しません。特に、複数の敷地を一体に開発する場合または敷地と露天駐車場等を一体に開発する場合は、全体で開発区域としてとらえることから、個々の敷地単位では規制対象規模未満であっても、全体で規制対象規模以上の場合は開発許可が必要です。

また、開発道路等で区画されていなくても用途上可分な複数の建築物を予定している場合などは、公園等の基準の適用が異なるので、開発許可の段階で個々の敷地を特定する必要があります。

④ 農地転用区域と開発区域

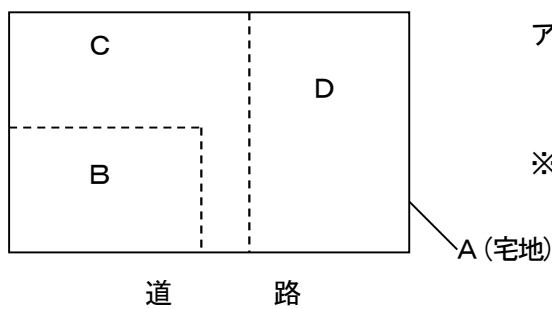
農地を転用して宅地とする場合は、農地転用許可申請の計画内容と整合を図る必要があります。農地転用区域の一部だけを開発区域とすることはありません。

なお、農地転用は公簿面積で申請しますが、公簿面積が規制対象規模未満であっても、実測面積で規制対象規模以上あれば、開発許可が必要なので、注意が必要です。

【 敷地分割と区画の変更 】

2) 既存の宅地(A)を区画割して、宅地分譲等を行う場合は、「切土、盛土等の造成工事」の有無、「公共施設の整備」の有無で、開発行為の有無を判断します。

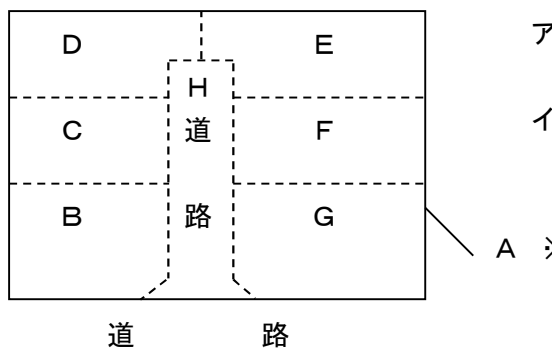
(例4) 規制対象規模3,000㎡の地域：A既存の宅地(3,500㎡)を、単に3区画(B、C、D)に分割して各々に建築物を建築する場合(造成行為なし)



ア 開発行為なし。
よって、開発許可は不要です。

※参考：これと逆の事例で、既存の宅地B～Dを統合して、一敷地Aとする場合も造成行為がない限り許可不要です。

(例5) 規制対象規模3,000㎡の地域：A既存の宅地(4,000㎡)を、道路(H)を整備して区画割(B～G)して各々に建築物を建築する場合



ア 道路(公共施設)を整備することは開発行為に該当します。

イ 開発区域： $A \geq 3,000\text{㎡}$
よって、開発許可が必要です。

A ※参考：これと逆の事例で、既存の宅地B～Gと道路Hを、一敷地Aとする場合も、道路(公共施設)の廃止を伴うことから、開発行為に該当し、開発許可が必要です。

【 既存宅地と開発区域 】

- 3) A (宅地) と B (宅地以外の土地) を合わせて造成を行い、新たに建築物等を建築する場合
 ⇒ A (宅地) に開発行為がないとしても、土地利用全体 (建築物の敷地全体)、すなわち、A と B を合わせた全体 (A+B) で、面積要件を判断します。

(例6) 規制対象規模3,000㎡の地域：A宅地 (1,300㎡) とB農地 (2,400㎡) の場合

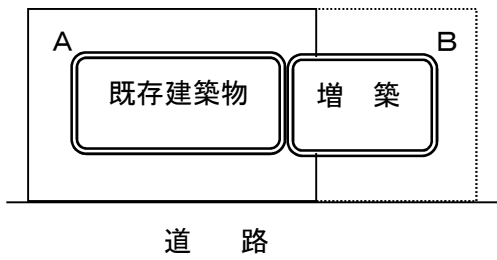


- ア 開発行為あり。
 イ 開発区域： $A+B \geq 3,000\text{㎡}$
 よって、開発許可が必要です。

※参考：Bが宅地の場合には、A+Bが3,000㎡以上であっても、造成行為がなければ、開発許可は不要です。

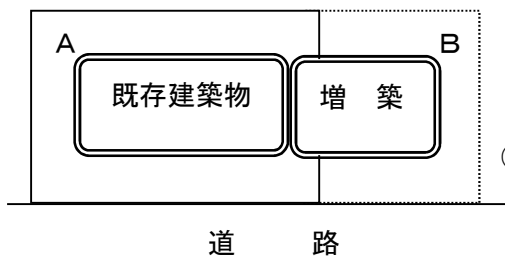
- 4) 既存の敷地A (宅地) の敷地を拡張して、既存建築物の増築を行う場合
 ⇒ 一体的な開発行為がある部分で、面積要件を判断します。

(例7) 規制対象規模3,000㎡の地域：A既存敷地 (2,500㎡、造成なし) にB農地 (900㎡、造成あり) を造成し、敷地拡張する場合



- ① Aの造成 (建築) 後、1年以内に敷地拡張する場合
 ア 開発行為あり (AとBは一体)。
 イ 開発区域： $A+B \geq 3,000\text{㎡}$
 よって、開発許可が必要です。
 ② Aの造成 (建築) 後、1年以上経過して敷地拡張する場合
 ア 開発行為あり (Bのみ)。
 イ 開発区域： $B < 3,000\text{㎡}$
 よって、許可不要です。

(例8) 規制対象規模1,000㎡の地域：A既存敷地 (2,500㎡、造成なし) にB農地 (1,200㎡、造成あり) を造成し、敷地拡張する場合



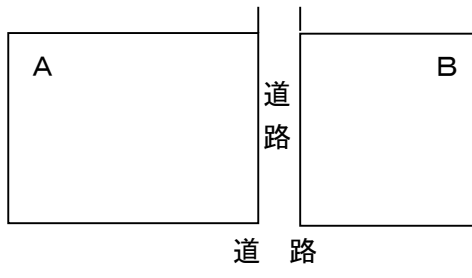
- ① Aの造成 (建築) 後、1年以内に敷地拡張する場合
 ア 開発行為あり (AとBは一体)。
 イ 開発区域： $A+B \geq 1,000\text{㎡}$
 よって、A+Bの区域で開発許可が必要です。
 ② Aの造成 (建築) 後、1年以上経過して敷地拡張する場合
 ア 開発行為あり (Bのみ)。 $B \geq 1,000\text{㎡}$
 イ 建築確認申請の敷地はA+Bであるが、Bの区域のみで開発許可が必要です。

【開発区域の分断】

5) 開発区域の分断についての考え方は、次のとおりです。

- ・ 開発行為を行う区域が建築基準法の道路で分断されている場合には、それぞれ別の開発行為として考えます。ただし、1年以内に築造された開発許可道路、位置指定道路については、一体開発となるかどうかの判断により、一体開発となれば全体で開発区域としてとらえます。また、建築基準法の道路で分断されていても、その道路を廃止して、敷地の一部とする場合などは、全体で開発区域としてとらえます。
- ・ 開発行為を行う区域が農道、水路にまたがっている場合は、一体の開発行為として考えます。

(例9) 規制対象規模3,000㎡の地域：A区域(2,500㎡)とB区域(1,200㎡)の間に建築基準法の道路が存在する場合



A、B別々の開発行為と見なします。

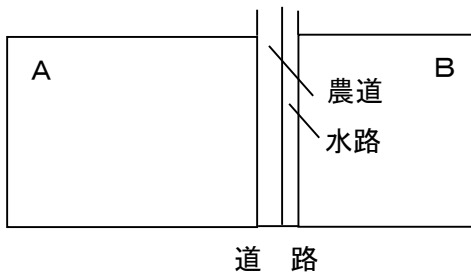
$$A < 3,000\text{㎡}$$

$$B < 3,000\text{㎡}$$

よって、開発許可は不要です。

建築基準法の道路が存在する場合には別開発と解釈

(例10) 規制対象規模3,000㎡の地域：A区域(2,500㎡)とB区域(1,200㎡)の間に農道、水路が存在する場合



A、B一体の開発行為と見なします。

$$A + B \geq 3,000\text{㎡}$$

よって、開発許可が必要です。

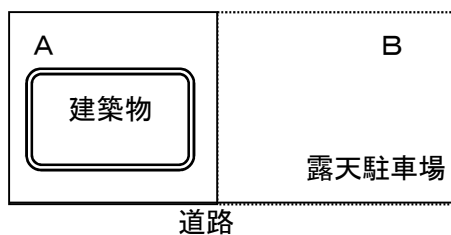
農道、水路挟みは通常一体開発と解釈

【露天駐車場等との一体造成】

6) 建築物の敷地と露天駐車場等を一体に造成する場合の取扱い

(例11) 規制対象規模1,000㎡の地域：A建築物の敷地とB露天駐車場を一体に造成する場合

Aの建築物の敷地部分(建築確認申請の敷地)が1,000㎡未満であっても、Bの露天駐車場を一体に造成する場合には、A+Bの面積で開発許可の要否を判断します。



ア 開発行為あり(AとBは一体)。

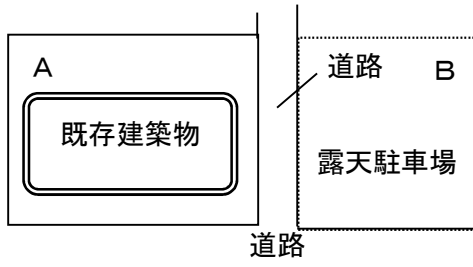
イ 開発区域：A+B ≥ 1,000㎡ 開発許可が必要。

A+B < 1,000㎡ 開発許可は不要。

【既存敷地への露天駐車場等の拡張】

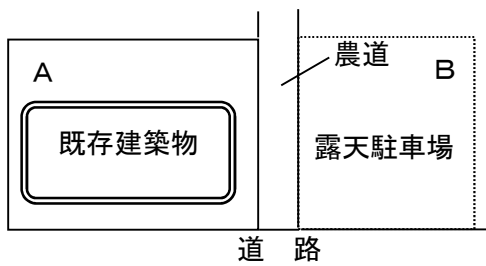
7) 既存敷地に露天駐車場等を拡張する場合等の取扱い

(例12) 規制対象規模1,000㎡の地域：A既存敷地（造成なし）とB農地（造成し、露天駐車場等として利用）の間に建築基準法の道路が存在する場合



Bを造成して露天駐車場等と利用し、建築物等を建てないのであれば、Bの面積にかかわらず、開発許可は不要。

(例13) 規制対象規模1,000㎡の地域：A既存敷地（造成なし）とB農地（造成し、露天駐車場等として利用）の間に農道が存在する場合



① Aの造成（建築）後、1年以内にBを拡張する場合

ア 開発行為あり（AとBは一体）。

1年以内の農道挟みは一体開発と判断する。

イ 開発区域： $A+B \geq 1,000\text{㎡}$ 開発許可が必要。

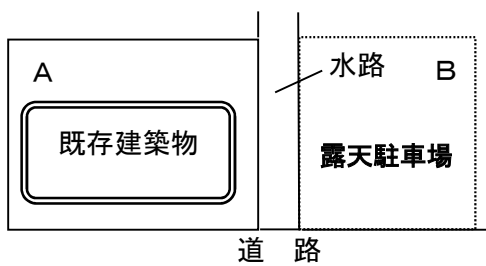
$A+B < 1,000\text{㎡}$ 開発許可は不要。

② Aの造成（建築）後、1年以上経過してBを拡張する場合

ア 開発行為なし（BはAの敷地拡張とはならない）。

イ 開発区域：Bの面積にかかわらず、開発許可は不要。

(例14) 規制対象規模1,000㎡の地域：A既存敷地（造成なし）とB農地（造成し、露天駐車場等として利用）の間に水路が存在する場合



① Aの造成（建築）後、1年以内にBを拡張する場合

ア 開発行為あり（AとBは一体）。

水路挟みは一体開発と判断します。

イ 開発区域： $A+B \geq 1,000\text{㎡}$ 開発許可が必要。

$A+B < 1,000\text{㎡}$ 開発許可は不要。

② Aの造成（建築）後、1年以上経過してBを拡張する場合

ア 開発行為あり（Bのみ。BはAの敷地拡張と判断）。

イ 開発区域： $B \geq 1,000\text{㎡}$ 開発許可が必要。

$B < 1,000\text{㎡}$ 開発許可は不要。

ただし、同じ者が隣接して露天駐車場を整備する場合であっても、本体建築物の敷地と関係なく単独利用される場合（本体建築物とフェンス等の構造物で分断されており、道路から直接出入りが可能な場合等）には、（例13）と同じくBの面積にかかわらず、開発許可は不要です。

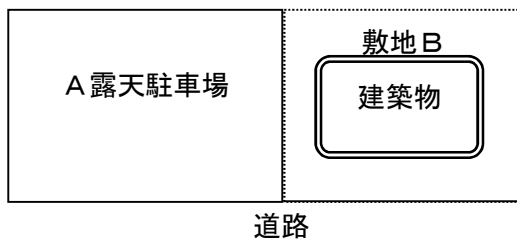
【既存露天駐車場への建築】

- 8) 露天駐車場、資材置場等の建築物を建築しない目的で行う造成等の行為は、原則として開発行為には該当しないが、新たに建築物等を建築しようとするときは、たとえ造成工事がなくても開発行為（性質の変更）に該当します。

なお、既存露天駐車場を今後も引続き露天駐車場として利用するとしても、隣接している建築物の敷地と一体的に利用する場合は、一体利用されている区域が開発行為に該当します。

(例15) 露天駐車場として利用されていた土地に隣接して建築物を建築しようとする場合

規制対象規模1,000㎡の地域で、Aの露天駐車場として利用されていた土地1,500㎡に隣接して建築物を建築しようとする場合、その建築物の敷地部分（建築確認申請の敷地）Bが1,000㎡未満であっても、建築物完成後のAの露天駐車場の利用形態をもって開発許可の可否を判断します。（土地の造成行為は無いものとします。）



露天駐車場には、建築基準法の接道要件が適用されないため、露天駐車場は建築基準法の道路に接続する必要はなく、駐車場への進入路も実態として自動車の通行ができるものであれば良い。

- ① 建築物完成後、Aの露天駐車場を、Bの建築物の駐車場として利用し、AとBの間に通路を設け一体利用される場合 → 開発行為あり（A+B） 開発区域： $A+B \geq 1,000\text{m}^2$ 開発許可が必要。
- ② 建築物完成後、Aの露天駐車場を、Bの建築物の駐車場として利用するが、AとBの間に塀・フェンス等の構造物があり、一体利用されない場合
→ 開発行為あり（Bのみ） 開発区域： $B < 1,000\text{m}^2$ 開発許可は不要。

※ 露天駐車場として利用されていた土地に農道、水路を挟んで建築物を建築しようとする場合も同様です。

表 - 3 許可の不要な開発行為

(法第29条第1項, 第2項)

区域 項目	非線引の都市計画区域	都市計画区域外の区域
1	都市計画区域 3,000㎡未満の開発行為 (法第29条第1項第1号, 施行令第19条第1項 平成16年香川県条例第3号)	10,000㎡未満の開発行為 (法第29条第2項, 施行令第 22条の2)
2	農林漁業の用に供する建築物(表-3①参照)及び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号及び第2項第1号, 施行令第20条)	
3	公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為(表-3②参照) (法第29条第1項第3号, 施行令第21条)	
4	都市計画事業の施行として行う開発行為(法第29条第1項第4号)	
5	土地区画整理事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第5号)	—
6	市街地再開発事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第6号)	—
7	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第7号)	—
8	防災街区整備事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第8号)	—
9	公有水面埋立事業の施行として行う開発行為(法第29条第1項第9号)	
10	非常災害のための応急措置として行う開発行為(法第29条第1項第10号)	
11	通常の管理行為, 軽易な行為としての開発行為(法第29条第1項第11号, 施行令第22条) (1) 仮設建築物の建築, 土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 (2) 車庫, 物置等の附属建築物の建築(30㎡以内) (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の床面積又は築造面積が10㎡ 以内であるもの (4) 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をするもの (5) 用途の変更を伴う改築で, その床面積が10㎡以内であるもの	

表 - 3① 農林漁業の用に供する建築物（施行令第20条）

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	以上のもののほか，建築面積が90㎡以内の建築物

表 - 3② 公益上必要な建築物（法第29条第1項第3号，施行令第21条）

項目	公益施設	関係法	具 体 例
1	鉄 道 施 設	鉄 道 事 業 法 軌 道 法	駅舎，検車場，車庫，信号所，発電所
2	公 民 館	社 会 教 育 法	公民館
3	変 電 所	電 気 事 業 法	変電所
4	道 路 } を 構 成 一般自動車道 } す 専用自動車道 } 建 築 物	道 路 法 道 路 運 送 法 貨 物 自 動 車 運 送 法 事 業 法	駐車場，料金徴収所 道路情報管理施設
5	河川を構成する建築物	河 川 法	ダム，水門，せき，堤防などの河川管理施設
6	公園施設である建築物	都 市 公 園 法	休憩所，野球場，陸上競技場，水泳プール， 植物園，動物園，野外劇場，売店，軽飲食店， 駐車場，便所，音楽堂，図書館，陳列館，簡 易宿泊施設，管理事務所，倉庫，車庫
7	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	鉄 道 事 業 法	停車場，信号所，車庫，詰所，車両等の修理 工場，機械等の保管倉庫
8	軌道若しくは無軌条電車 の用に供する施設 である建築物	軌 道 法	同上
9	石油パイプライン事業用 施設である建築物	石 油 パ イ プ ラ イ ン 事 業 法	石油輸送施設
10	一般乗合旅客自動車運送 事業若しくは一般貨物自 動車運送事業（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	道 路 運 送 法 貨 物 自 動 車 運 送 法 事 業 法	倉庫，修理工場，荷貨物集配所，停留所，待 合所
11	一般自動車ターミナルを 構成する建築物	自 動 車 タ ー ミ ナ ル 法	一般自動車ターミナル，誘道車路停留場所， 乗降場，荷扱場

項目	公益施設	関係法	具体例
12	港湾施設である建築物	港湾法	荷さばき施設, 旅客施設, 保管施設, 港湾厚生施設等, 廃油処理施設
13	漁港施設である建築物	漁港漁場整備法	漁船修理場等の漁船漁具保全施設の処理施設
14	海岸保全施設である建築物	海岸法	堤防, 突堤護岸等海岸保全施設を構成する建築物
15	公共用飛行場の機能確保, 公共用飛行場の利用者の利便確保の建築物, 公共用航空保安施設である建築物	航空法	格納庫, 整備工場, 乗降場, 送迎デッキ, 待合所, 切符売場, 食堂
16	気象 海象 地象 洪水 } 観測, 通報の用に供する施設である建築物	気象業務法	測候所 地震観測所
17	郵便事業の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法	郵便局等
18	第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設である建築物	電気通信事業法	電信電話局, 研究施設, 電気通信施設, 訓練施設, 修理施設
19	放送事業の用に供する放送設備である建築物	放送法	放送局
20	電気事業用電気工作物を設置する施設である建築物	電気事業法	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業、発電事業の用に供する電気工作物又は電気工作物を設置する施設である建築物
21	ガス工作物を設置する施設である建築物	ガス事業法	ガス発生設備, ガスホルダー, ガス精製設備及び附属設備
22	水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	水道法	取水施設, 貯水施設, 導水施設
23	工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法	工業用水の供給
24	公共下水道 } の用に供する施設である建築物 流域下水道 } 都市下水路 }	下水道法	終末処理場, ポンプ場
25	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	水害予防組合法	水防用倉庫
26	図書館 } の用に供する施設である建築物 博物館 }	図書館法 博物館法	図書館, 博物館
27	公共職業訓練施設である建築物	職業能力開発促進法	専修職業訓練校, 高等職業訓練校, 職業訓練大学校, 身体障害者職業訓練校
28	火葬場である建築物	墓地, 埋葬等に関する法律	火葬場

項目	公益施設	関係法	具体例
29	と畜場である建築物	と畜場法	と畜場
30	化製場又は死亡獣畜取扱場である建築物	化製場等に関する法律	化製場, 死亡獣畜取扱場
31	公衆便所, し尿処理施設又はごみ処理施設である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	公衆便所, し尿処理場, ごみ処理場
32	浄化槽である建築物	浄化槽法	浄化槽
33	中央卸売市場, 地方卸売市場又は市町村が設置する市場の用に供する施設である建築物	卸売市場法	中央卸売市場 地方卸売市場
34	公園事業により建築される建築物	自然公園法	宿舎, 避難小屋, 休憩所, 展望施設, 案内所, 野営場, 運動場, 水泳場, 舟遊場, スキー場, スケート場, ゴルフ場, 乗馬施設, 運輸施設, 給水施設, 医療救急施設, 公衆浴場, 公衆便所, 汚物処理施設, 博物館, 植物園, 動物園, 水族館, 博物展示施設, 野外劇場
35	住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法	改良住宅
36	国、都道府県、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	地方自治法	研究所、試験所 (都市計画法施行令第21条第26号イ～ホに掲げる以外のもの)
37	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が研究の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	事務所, 研究所
38	独立行政法人水資源機構が設置する施設である建築物	独立行政法人水資源機構法	ダム, 河口堰, 湖沼水位調節施設, 多目的用水路, 専用用水路
39	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	
40	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業務の用に供する施設である建築物	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	

③開発許可の基準（法第33条）

開発行為が次の許可基準に適合していると認められた場合は、市長は開発を許可します。

- 1) 許可手続が、法令等に違反していないこと
- 2) 設計が、法令等に基づく技術基準及び都市計画に適合していること

④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以上の開発行為の設計者は、次の表-4の資格を有していなければなりません。

表 - 4 設計者の資格

<p>1. 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事</p>	<p>ア 大学（短大を除く）を卒業後2年以上の実務経験者</p> <p>イ 昼間3年制短大卒業後3年以上の実務経験者</p> <p>ウ 短大・高専又は旧専門学校卒業後4年以上の実務経験者</p> <p>エ 高校又は旧中等学校卒業後7年以上の実務経験者</p> <p>オ 技術士法による第2次試験のうち国土交通大臣の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年以上の実務経験者</p> <p>カ 1級建築士で2年以上の実務経験者</p> <p>キ 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験者（7年以上は宅地開発に関する実務経験者であること。）で国土交通大臣の登録を受けた講習機関の講習を修了した者</p> <p>ク 大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）で1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、1年以上の実務経験者</p>
--	--

- (注) 1. 当該校の修了課程は、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程とする。
2. 宅地開発に関する実務経験は、宅地開発の設計、工事の施工、施工管理などの経験とする。
3. 第1号オの国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、水道部門及び衛生工学部門とする。
4. 第1号キの講習とは、都市計画法施行規則第19条の2から第19条の4の規定により、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習をいう。

⑤公共施設の管理者の同意、協議（法第32条、施行令第23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、かつ開発行為又は開発行為に関する工事で設置される公共施設を管理することになる者と協議しなければなりません。これは開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正を期することを目的としたものです。

ア 同意

同意を得なければならないとなっているのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損うことのないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行わせる必要があるからです。

公共施設については、

- 1) 開発区域内にあるもの
- 2) 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もの、その他開発行為によって影響を受けるものがあります。

公共施設の管理者とその土地の所有者が異なるときは、土地の所有者の同意も必要になります。

イ 協議

協議を要することとなっているのは、開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期するために管理者となるべき者とあらかじめ協議を行わせる趣旨であり、「設置される公共施設を管理することとなる者」は、法第39条の規定によって原則として地元市町となっています。

また、特例として他の法令による管理者が別にあるときは、その管理者と協議が必要です。協議の結果、別に管理者を定めることができますが、この場合も市町との協議を前提とします。施行令第23条は、大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設設置者などを規定しています。

新たに設置される公共施設	—	市町等公共施設を管理することとなる者と協議
義務教育施設	—	市町長（開発区域20ha以上）
水道	—	水道事業者（ " ）
電気	—	一般電気事業者及び配電事業者
ガス	—	一般ガス事業者（ " ）
鉄道等	—	地方鉄道業者・軌道経営者（ " ）

（注）公共施設とは、道路、公園、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います。（法第4条第14項、施行令第1条の2）

⑥工事完了届（工区別も可）（法第36条、施行規則第29条、同第30条、同第31条）

ア 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、その旨（『工事完了届出書』、『公共施設工事完了届出書』）を市長に届け出なければなりません。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることができるのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的であるからです。

イ 市長は、工事完了届があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果、当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、検査済証（『開発行為に関する工事の検査済証』、『公共施設に関する工事の検査済証』）を交付します。

ウ 市長は、検査済証を交付したときは、当該工事が完了した旨を公告します。

⑦変更許可、変更届（法第35条の2）

ア 変更許可

開発許可を受けたものが法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合には、都市計画法第35条の2第1項の規定により、国土交通省令で定める軽微な変更を除き、変更許可を受けなければならないこととされています。なお、変更許可の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前の変更に限られるため、完了公告後など、それ以外の変更については本条の適用はありません。

また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となります。

（変更許可が必要となるもの）

- 1) 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、区域及び規模の変更
- 2) 予定建築物等（開発区域内において予定される建築物又は特定工作物）の用途の変更
- 3) 開発行為に関する設計の変更（敷地の形状の軽微な変更を除く。）
- 4) 工事施行者の変更（非自己用及び1ha以上の自己の業務用における工事施行主体の変更に限る。）
- 5) 自己用、非自己用、居住用、業務用の別の変更
- 6) 資金計画の変更（非自己用及び1ha以上の自己の業務用に限る。）

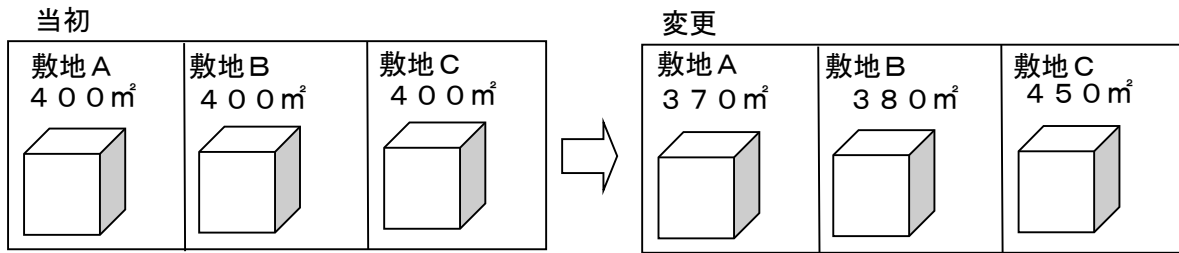
イ 変更届

都市計画法第35条の2第3項の規定により、開発許可の変更のうち、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更については、変更許可は不要であり、遅滞なく、届け出ることとされているので、変更しようとする場合はすみやかに変更届の提出が必要です。

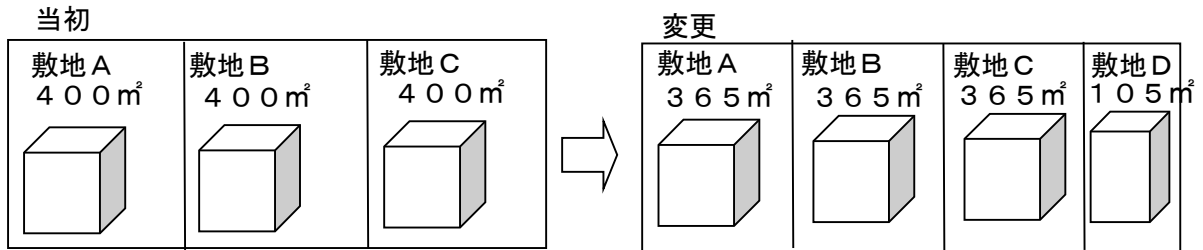
（都市計画法施行規則第28条の4で定める軽微な変更）

- 1) 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。
 - i) 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの。

(例) 軽微な変更にならない場合



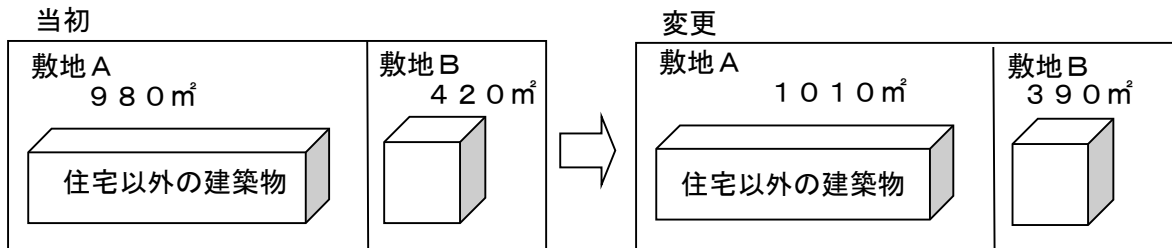
敷地 A、敷地 B は敷地の規模の変更は 1/10 未満であるが、敷地 C は 1/10 以上変更になっているので、軽微な変更には該当しない。(変更許可が必要)



敷地 A、敷地 B、敷地 C いずれも敷地の規模の変更は 1/10 未満であるが、敷地 D が追加になっており、敷地の数が変わるので、軽微な変更には該当しない。(変更許可が必要)

ii) 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 1000㎡ 以上となるもの。

(例) 軽微な変更にならない場合



敷地 A、敷地 B いずれも敷地の規模の変更は 1/10 未満であるが、敷地 A は 1000㎡ 以上となるので、軽微な変更には該当しない。(変更許可が必要。)

※ 都市計画法施行規則第 28 条の 4 第 1 号は、開発区域は変更せず開発区域内の敷地と敷地の境界線を変更する場合であり、開発区域の規模が増減する場合は、変更許可が必要。

第二種特定工作物については、敷地と開発区域が同一と考えられることから、敷地の形状の変更は、開発区域の変更となり、変更許可が必要。

i は、敷地の数が変わる場合は、敷地 1 つ 1 つの規模が 1/10 未満しか増減しなくても、変更許可が必要。

ii は、当初の敷地の規模が 1,000㎡ 未満ものが、変更後 1,000㎡ 以上となる場合であり、当初から敷地の規模が 1,000㎡ 以上である場合は適用されない。

2) 工事施行者の変更。非自己用及び 1 ha 以上の自己の業務用については、工事施行者の氏名・名称又は住所の変更に限る。

3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更。

その他、開発許可後から完了公告までの間に予定建築物等の構造、規模(階数、延べ面積等)、位置を変更しようとするときは、軽微な変更に応じて変更届で対応します。

ただし、予定建築物等の用途が変更になる場合や位置・構造等の変更により、排水施設や擁壁等に変更が生じる場合は変更許可が必要です。

ウ 変更許可申請の手続等

変更許可申請書の記載事項及び添付図書については、都市計画法施行規則第28条の2、第28条の3で定められています。

特に、添付図書については、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならないとされており、変更されないものは添付不要である。なお、変更に係る図書については、変更前及び変更後の図書を添付して、変更内容を対比させるとともに、マーキング等により変更箇所が容易に分かるようにすること。

また、開発行為に関係がある公共施設を変更しようとする場合に公共施設の管理者の同意が、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに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に公共施設の管理者との協議が改めて必要となります。

⑧開発許可の特例（法第34条の2）

国又は都道府県等が行う開発行為については、開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなします。他の開発行為と同様に、公共施設管理者の同意等の規定や開発登録簿に関する規定が準用されているほか、技術的基準への適合が求められ、工事完了検査、工事完了公告等の手続が必要となります。

都道府県の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村のことを、『事務処理市町村』というが、本市は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を処理することとされた市町村であるため、当該特例の適用はありません。

⑨開発登録簿（法第46条、同第47条）

市長は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、一定の事項を記載した開発登録簿を備えておきます。

⑩公共施設の管理及びその敷地の帰属（法第39条、同第40条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるときなどを除き、工事完了公告の日の翌日からその公共施設の存する市町が管理することとなります。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属します。ただし、道路の付け替え等従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは公告の日の翌日に許可を受けた者に帰属し、新たな代替施設の敷地はその日においてそれぞれ国又は地方公共団体に帰属します。

⑪建築等の制限

ア 工事完了公告前の建築制限（法第37条）

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、工事用の仮設建築物を建築するとき等の場合を除いて、建築物を建築してはなりません。

開発行為に関する工事の完了の公告の前日における建築物の建築又は特定工作物の建設をしようとする者は、『工事完了公告前の建築承認申請書』を市長に提出し、承認を受けなければならない。

ただし、次に掲げるときはこの限りではありません。

- 1) 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。
- 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。

工事完了公告前の建築承認はあくまで例外的な措置であることから、本市においては、原則としてこれを認めないこととしています。

イ 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（法第41条）

用途地域が定められていない土地においては、市長は、開発許可をする場合において必要があると認めるときは、許可をする開発区域内の土地について建ぺい率（建築物の敷地面積に対する建築面積の割合）、建築物の高さ、壁面の位置等建築物の敷地、構造及び設備に関する制限等を定めることができ、これらの制限が定められた土地においては、何人も、市長の許可を受けない限り、これらの制限に反する建築物を建築してはなりません。

⑫開発許可を受けた土地における建築物の制限（法第42条）

開発許可のあった開発区域内の土地では、工事完了公告があった後は、何人も、市長の許可を受けなければ、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築してはならず、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建築物以外の建築物としてはなりません。

ただし、用途地域や特定用途制限地域等が指定されている区域は、この限りではありません。

⑬許可に基づく地位の承継

ア 一般承継（法第44条）

開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、開発許可に基づく地位承継後、遅滞なく、『地位承継届出書』に、承継の原因を証する書類を添付して、市長に提出しなければなりません。

1) 一般承継人とは、相続人、合併後存続する法人、又は合併により新たに設立された法人をいいます。

2) 開発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次のような権利と義務の総体をいいます。

i) 適法に開発行為を行う権能

ii) 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位

iii) 公共施設の管理者との同意、協議による公共施設の設置、変更の権能

iv) 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

イ 特定承継（法第45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が、当該開発許可に基づく地位を承継しようとする場合は、『地位承継承認申請書』を市長に提出し、その承認を受けなければなりません。

1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者をいいます。

2) 開発許可に基づく地位は一般承継人に同じです。

⑭開発行為の廃止（法第38条、施行規則第32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、その旨を届け出なければなりません。なお、廃止の届出をする場合は、施行規則第32条に規定する『開発行為に関する工事の廃止の届出書』に、当該工事の廃止の理由、廃止時における当該土地の状況、工事の廃止に伴う災害防止等の措置、公共施設の機能の回復状況その他必要と認める事項を記載した図書を添付しなければなりません。

⑮不服申立て（法第50条）

法第29条第1項・第2項（開発行為の許可）、法第35条の2第1項（変更の許可）、法第41条（建築物の建ぺい率等の指定）第2項ただし書、法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）第1項ただし書、若しくは法第43条（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1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又は法第81条第1項の監督処分についての審査請求については、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること等の趣旨から、専門的な機関である開発審査会を設けて処理します。

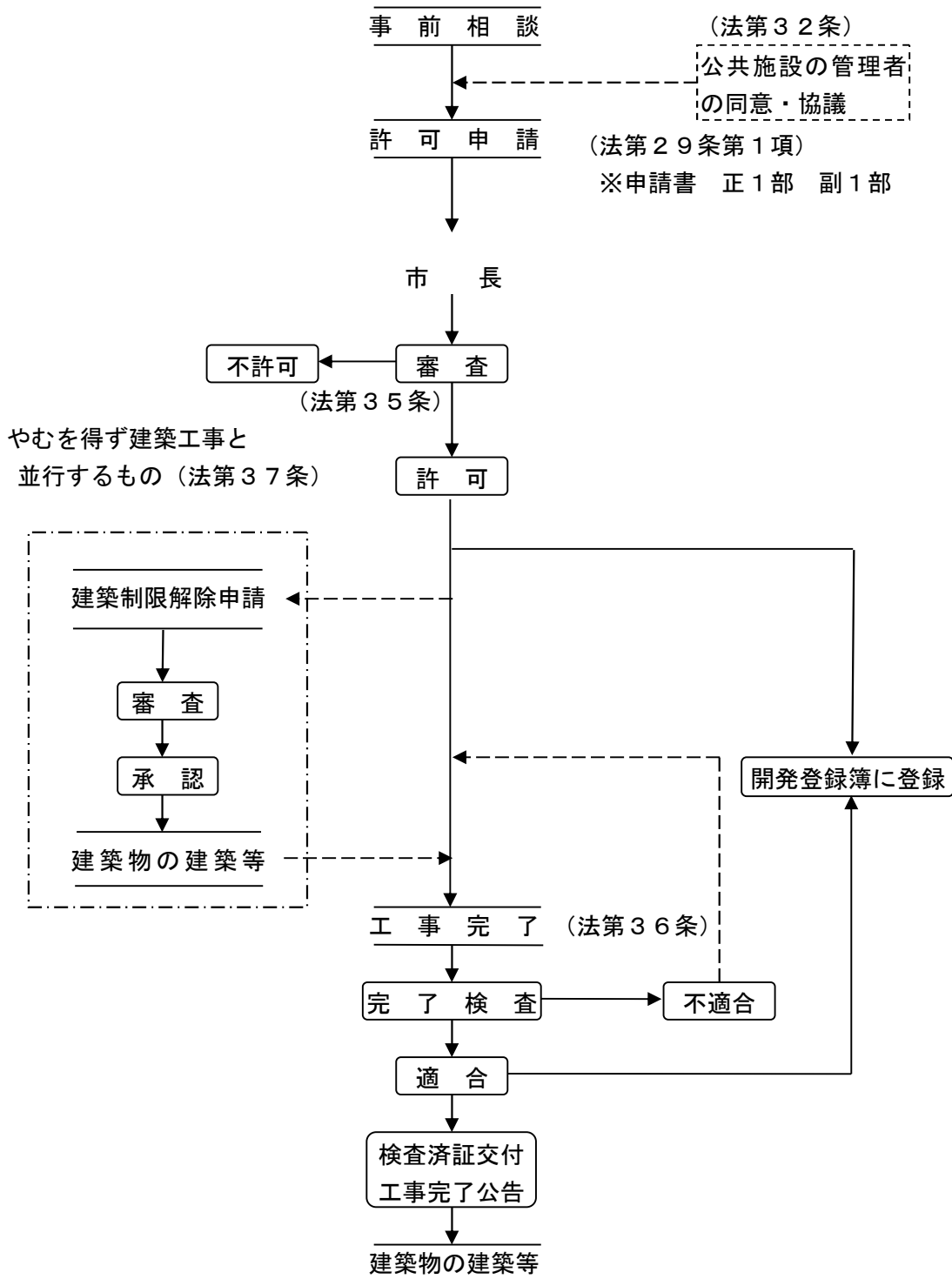
また、開発許可の権限を移譲された市が行った処分、又はこれに係る不作為等についての審査請求は香川県開発審査会で処理します。

(4) 開発許可事務の流れ

開発許可事務の流れの概要は、下の図 - 1 のとおりです。

図 - 1 開発許可事務の流れ図（概要）

※開発行為の規模が都市計画区域内で45,000㎡未満の場合



- 注) 1. 建築物の建築等にあたっては、別途、建築基準法に基づく確認を受ける必要があります。
- 注) 2. 開発行為の規模が都市計画区域内で45,000㎡以上の場合、若しくは、都市計画区域外で10,000㎡以上の場合、市長を経由して県知事の許可が必要です。

(5) 開発許可事務等の標準処理期間

標準処理期間は次のとおりとします。

条 項	種 類	処分庁		備 考
		機 関	期 間	
都市計画法 29条 第1項、 第2項	開発行為の許可	市長	28日	
同35条の 2第1項	開発行為の変更許可	市長	28日	
同37条 第1号	工事完了公告前の 建 築 承 認	市長	28日	
同41条 第2項	建築物の特例許可	市長	28日	
同42条 第1項	予定建築物以外の 建 築 等 の 許 可	市長	21日	
同45条	開発許可に基づく 地位の承継の承認	市長	10日	
都市計画法 施行規則 第60条	開 発 行 為 等 に 関 する 証 明	市長	14日	
租 税 特 別 措 置 法	優 良 宅 地 認 定	市長	28日	

(注) 上記期間には、不備のある申請の補正をするために要する期間は含まれていません。