開　発　行　為　の　手　引　き

目　　次

第１章　開発許可制度の趣旨 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

第２章　開発行為の許可　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
　２－１　開発行為の許可　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

第３章　開発行為の定義 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
　３－１　開発行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
　３－２　建築物の建築　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
　３－３　特定工作物　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
　３－４　区画形質の変更　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
　　３－４－１　区画の変更　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
　　３－４－２　形の変更　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
　　３－４－３　質の変更　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
　　３－４－４　過去に面整備事業が行われた区域における判断基準　・6
　３－５　開発区域　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
　　３－５－１　物理的性状　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
　　３－５－２　土地の利用目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
　　３－５－３　開発時期　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
　３－６　盛土規制法との関係　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
　　３－６－１　みなし許可　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

第４章　開発行為の手続　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
　４－１　許可申請前の手続　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
　　４－１－１　都市計画マスタープランへの適合　・・・・・・・・・・・19
　　４－１－２　事前協議　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
　　４－１－３　事前協議連絡会議　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
　　４－１－４　公共施設管理者の同意及び協議　・・・・・・・・・・・・20
　　４－１－５　地区計画等の協議　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
　　４－１－６　地元説明の実施　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
　　４－１－７　開発予告標識の掲示　・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
　　４－１－８　問題、紛争への対応　・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
　　４－１－９　他法令による手続　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
　４－２　許可申請手続　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22
　　４－２－１－１　申請図書　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22
　　４－２－１－２　申請図書（国・県・市等）　・・・・・・・・・・・・23
　　４－２－２　　申請図面　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
　４－３　許可後の手続　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
　　４－３－１　許可標識の設置　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
　　４－３－２　工事着手の届出　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
　　４－３－３　緊急時の対応　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
　　４－３－４　防災措置の実施　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27

４－３－５　変更許可申請の手続　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
４－３－６　変更許可に係る準用　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28
４－３－７　軽微な変更の届出　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28
４－３－８　一般の地位承継の届出　・・・・・・・・・・・・・・・・・28
４－３－９　特定の地位承継の承認申請の手続　・・・・・・・・・・・28
４－３－10　開発行為の廃止の届出　・・・・・・・・・・・・・・・・・29
４－３－11　建築制限　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29
４－３－12　完了検査　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
４－３－13　検査済証の交付　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
４－３－14　工事完了公告　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
４－３－15　公共施設の管理　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
４－３－16　公共施設の用に供する土地の帰属　・・・・・・・・・・・31

第５章　開発許可の基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
５－１　開発許可の基準と適用　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
５－２　用途地域等への適合　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35
５－３　公共空地の確保　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35
５－３－１　人口計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35
５－３－２　住区、街区の計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35
５－３－３　予定建築物の敷地の規模　・・・・・・・・・・・・・・・・36
５－３－４　道路の計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・36
５－３－５　予定建築物等の敷地に接する道路　・・・・・・・・・・・37
５－３－６　接続先道路　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・40
５－３－７　道路の構造　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44
５－３－８　公園等の設置　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・51
５－３－９　公園等の構造　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・52
５－３－10　消防水利の配置　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・56
５－３－11　消防水利の構造　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・57
５－４　排水施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・59
５－４－１　排水施設の技術基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・59
５－４－２　排水施設の管理基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・65
５－５　給水施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・66
５－５－１　給水施設の基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・66
５－５－２　開発水道の帰属　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・71
５－６　地区計画等への適合　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・72
５－７　公益的施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・72
５－７－１　集会所用地　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・73
５－７－２　ごみ置場　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・74
５－７－３　駐車施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・74
５－８　防災、安全施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・75
５－８－１　軟弱地盤の措置　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・77
５－８－２　排水施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・77
５－８－３　切土　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・77
５－８－４　盛土　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・77
５－８－５　崖面の保護　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・78
５－８－６　小段の設置　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・80

５－８－７　擁壁の指定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・80
５－８－８　擁壁の構造　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・80
５－８－９　擁壁の水抜穴　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・80
５－８－10　擁壁の基礎の段切り　・・・・・・・・・・・・・・・・・・80
５－８－11　軟弱地盤上の直接基礎　・・・・・・・・・・・・・・・・・81
５－８－12　斜面上の擁壁　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・82
５－８－13　河川・水路沿いの擁壁　・・・・・・・・・・・・・・・・・82
５－８－14　盛土上の擁壁　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・83
５－８－15　二段擁壁　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・83
５－８－16　擁壁上部に人工のり面を設ける場合　・・・・・・・・・84
５－８－17　地盤の許容応力度の確認　・・・・・・・・・・・・・・・85
５－８－18　コンクリート擁壁等の設計　・・・・・・・・・・・・・・85
５－８－19　コンクリート擁壁等施工上の注意事項　・・・・・・・・86
５－８－20　既製コンクリート擁壁の使用　・・・・・・・・・・・・・87
５－８－21　練積擁壁　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・88
５－８－22　練積擁壁の土質の適用について　・・・・・・・・・・・・89
５－８－23　練積擁壁上部の盛土について　・・・・・・・・・・・・・89
５－８－24　練積擁壁の施工上の注意　・・・・・・・・・・・・・・・93
５－８－25　擁壁種別による使用判断について　・・・・・・・・・・・93
５－８－26　擁壁の隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置　・・・・95
５－８－27　その他　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・96
５－９　災害危険区域等の除外　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・97
５－10　樹木の保存、表土の保全　・・・・・・・・・・・・・・・・・・98
５－10－１　樹木の保存　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・98
５－10－２　表土の保全　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・98
５－11　緩衝帯　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・98
５－11－１　緩衝帯等の配置基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・99
５－12　輸送施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・99
５－13　申請者の資力・信用　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・99
５－14　工事施工者の能力　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・100
５－15　工事実施の妨げとなる権利者の同意　・・・・・・・・・・・101
５－16　設計者の資格　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・102
５－16－１　１ｈａ以上２０ｈａ未満の開発行為に関する工事　・　102
５－16－２　２０ｈａ以上の開発行為に関する工事　・・・・・・102

第６章　市街化調整区域内における行為　・・・・・・・・・・・・・・・103
６－１　開発行為・建築行為・用途変更の許可　・・・・・・・・・・103
６－２　許可不要の開発行為・建築行為・用途変更　・・・・・・・・103
６－３　許可対象となる開発行為・建築行為・用途変更　・・・・・103
６－４　開発審査会審査願申請手続　・・・・・・・・・・・・・・・・105
６－５　許可申請手続　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・105

第７章　その他　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・106
７－１　手数料　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・106
７－２　他の法令等との関係　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・107

第１章　開発許可制度の趣旨

都市における無秩序な市街化（スプロール）の弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要です。

このため、都市計画法では、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域を「都市計画区域」として指定し、そのうちでも、既に市街地を形成している区域及びおおむね１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を「市街化区域」とし、当面市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」として定め、この区域区分を基礎として、計画的な市街化を図ることとしています。

このような区域区分の制度を担保し、開発に対して所要施設の整備等、一定の水準を確保させることを目的として、都市計画区域における開発行為及び建築行為を許可に係らしめることとし、設けられたのが開発許可制度です。

【本書で使用する用語】

１）　法　：都市計画法（昭和４３年法律第１００号）

２）　施 行 令　：都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）

３）施 行 規 則：都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）

４）　条　例　：北九州市開発行為の許可等に関する条例（平成１８年条例第４９号）

５）　規　則　：北九州市開発行為の許可等に関する規則（平成１８年規則第１０６号）

６）管理者基準：公共施設管理者等が定める技術基準

７）管理者協議：公共施設管理者等と協議すべき事項

第２章　開発行為の許可

２－１　開発行為の許可（法第２９条第１項、第２項）

本市の市域内において開発行為をしようとする者（以下「開発予定者」という。）は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。ただし、次のいずれかに該当する場合には許可を要しません。

（１）市街化区域内において行う開発行為で、その規模が１，０００㎡未満であるもの。

（２）市街化調整区域内において、農林漁業の用に供する一定の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を目的とするもの。

（３）駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所など、公益上必要な建築物の建築を目的とするもの。

（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もの。

（５）公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ竣功告示がないものにおいて行うもの。

（６）非常災害のため必要な応急措置として行うもの。

（７）通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で次に定めるもの。

ア　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を目的とするもの。

イ　車庫、物置その他これらに類する付属建築物の建築を目的とするもの。

ウ　建築物の増築又は特定工作物の増設で１０㎡以内のもの。

エ　農林漁業用建築物若しくは公益的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。

オ　前記エに掲げるもののほか、建築物の改築で１０㎡以内のもの。

カ　市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等で延面積が５０㎡以内（ただし業務用部分が過半であること）で、開発区域の面積が１００㎡以内のものであり、市街化調整区域内の居住者が自ら営むもの。

（８）都市計画区域外において行う開発行為で、その規模が１ｈａ未満であるもの。

注１　国・県・政令都市等が行う開発行為についても、開発許可権者との協議が必要な場合があります。許可対象表（P16～P17）を参考にして下さい。

注２　国・県・政令都市等が行う行為については、協議の成立をもって許可とみなします。

第３章　開発行為の定義

３－１　開発行為（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をするために行う土地の区画形質の変更のことをいいます。

また、「菜園分譲」、「山林現況分譲」などと称して区画形質の変更を行うものについても、区画割、区画道路、販売価格等の状況を総合的に勘案し、建築目的と客観的に判断できるものであれば、開発行為に該当します。

３－２　建築物の建築（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いいます。また、建築とは、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいいます。

３－３　特定工作物（法第４条第１１項、施行令第１条第１項及び第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）をいいます。

《第一種特定工作物》

・コンクリートプラント
・アスファルトプラント
・クラッシャープラント
・危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

《第二種特定工作物》

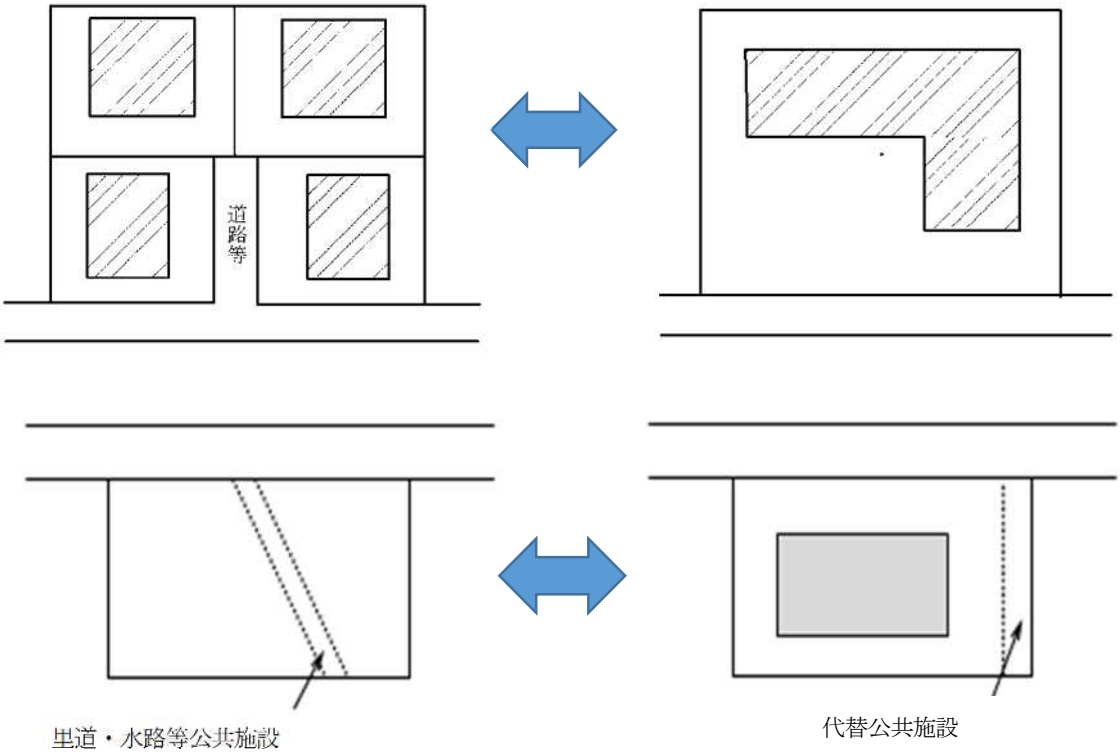
・ゴルフコース
・１ha 以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、その他の運動場・レジャー施設である工作物
・１ha 以上の墓園

３－４　区画形質の変更

区画形質の変更とは、下記の「区画の変更」「形の変更」「質の変更」のいずれかに該当する場合をいいます。

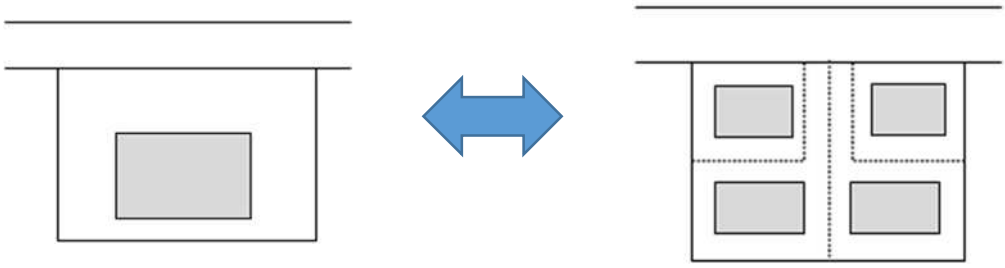
３－４－１　区画の変更

建築基準法上の道路、河川、里道、水路等の設置や交換により土地を分割したり統合したりする場合は、区画の変更となります。

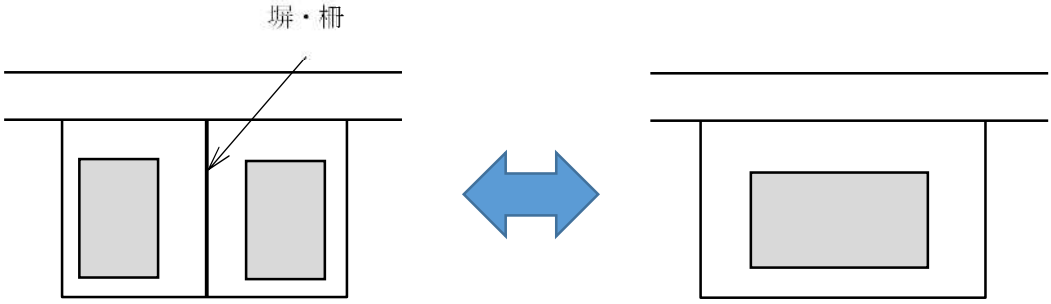


ただし、登記上の分筆や合筆による形式的な土地の分割又は統合、塀や柵の設置や除去により単に敷地を分割する行為や統合する行為、施設管理者が機能していないと判断した里道・水路などを関係法令の許認可を受けて廃止（払下げ）する行為などは、区画の変更に該当しません。

○分筆・合筆のみで建築区画を分割または統合する場合

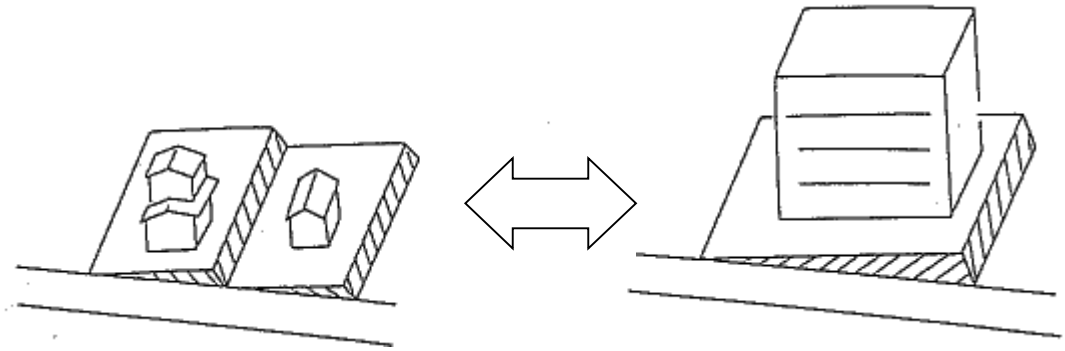


○塀や柵を撤去して区画を統合する場合



３－４－２　形の変更

一定規模以上の切土や盛土を伴う造成工事を行う場合は、形の変更となります。



【運用基準】

本市では、形の変更の判断基準を以下の取扱いとします。

（形の変更の判断基準）

分　類	判断基準
市街化区域内	現況の地盤高と造成後の計画地盤高さを比較して、地盤の高さが、５０ｃｍ以上変化する範囲が５００㎡以上あるもの
市街化調整区域内	現況の地盤高と造成後の計画地盤高さを比較して、地盤の高さが、５０ｃｍ以上変化する範囲が５０㎡以上あるもの

なお、既に建築物の敷地として整備や利用がなされている土地における、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、一時的な土地の掘削等は、形の変更に該当しません。

３－４－３　質の変更

宅地以外の土地を宅地とする場合は、質の変更となります。

【運用基準】

本市では、農地法に基づく農地転用手続きを行い、農地を宅地とする場合を質の変更として取り扱います。

（質の変更の判断基準）

分　類	判断基準
市街化区域内	１，０００㎡以上の農地転用を伴うもの
市街化調整区域内	農地転用を伴うもの

【留意事項】

無蓋の資材置き場や屋外駐車場として農地転用を行った後で、一定の期間が経過する前に宅地として利用する場合には、質の変更に該当する場合があります。

３－４－４　過去に面整備事業が行われた区域における判断基準

本市では、対象となる土地が、過去に土地区画整理事業等の面整備事業が行われた区域内に位置し、周辺に、現在の許可基準に適合する道路、公園、上下水道等の公共施設が既に整備されている場合には、「形の変更」と「質の変更」に該当する行為はないものとして取扱います。

ただし、この基準は、過去に面整備事業が行われた区域内であっても、周辺の公共施設の整備水準が現在の基準に適合していない土地や、過去の面整備事業の実施時に宅地としての利用を想定していなかった土地（緑地、調整池など）については適用されません。

【留意事項】

この基準の適用については、事前に、対象となる土地がこの基準を適用できる土地かどうかの判断が必要となります。このため、市街化区域内の１，０００㎡以上の土地の区域で宅地造成の計画をする際には、必ず開発指導課に相談してください。

また、本基準の適用により、過去に面整備事業が行われた区域内において「区画の変更」がない宅地造成は、開発許可が不要となりますが、一定規模以上の擁壁を築造する場合には、建築基準法の確認、若しくは宅地造成等規制法の許可が必要となります。

３－５　開発区域（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】

本市では、造成される土地の主たる利用目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものであって、以下の物理的性状、土地の利用目的、開発時期から総合的に判断して一体と認められる開発行為をする土地の区域を対象とします。

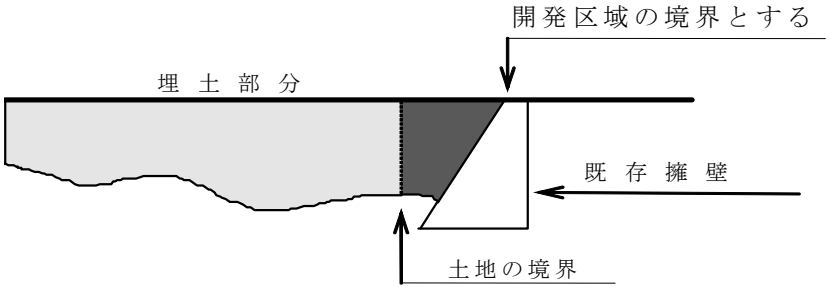
また、開発区域を工区に分けたいときは、原則として最終の工区に建築敷地を含み、分割することができます。

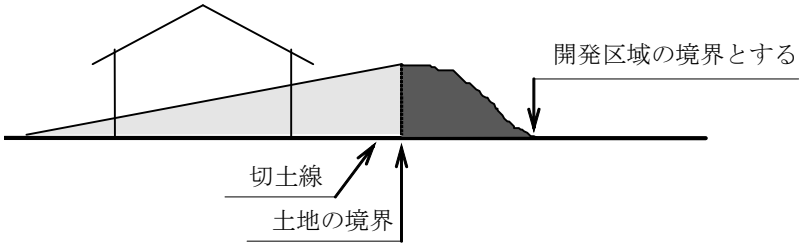
【留意事項】

工区分割で開発が完了した場合は、完了した範囲においては建築が可能となります。そのため工区分割にあたっては、建築確認申請、建築工事の施工及び公共施設設置等について支障がないか検討した上で、適切に計画する必要があります。

３－５－１　物理的性状

宅地の造成に関連して切土・盛土の行為を行う土地の区域は、原則、開発区域に含まれます。ただし、構造物等の施工のために一時的に掘削を行う土地の区域は含まれません。





３－５－２　土地の利用目的

隣接する土地の利用目的が用途上不可分（集合住宅・店舗と専用駐車場、工場と専用資材置場など）なものは、一つの開発区域として取り扱います。

なお、既設の建築物の敷地の拡張（建築物の増築に伴う拡張、駐車場の拡張など）に伴う開発行為については、次に示す開発時期との関係を考慮して開発区域を設定することとなります。