

都市計画法第29条における 開発許可制度等

東京都八王子市

<はじめに>

日本では1950年代中盤に始まった高度経済成長期に、所得水準の高い都市部へ人口が集中しました。これにより急速に都市化が進み、排水施設や道路もない市街地が形成されるというスプロール化現象が起こり問題となりました。

このような問題に対応するため、1968年に新たに施行された都市計画法の開発許可制度により、無秩序な市街化を抑制し、一定水準の都市環境を形成させています。



< 開発行為って、なに？ >

都市計画法において「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。
(都市計画法第4条第12項)



①建築物	建築基準法第2条第1号に定める建築物 (専用住宅、集合住宅、ビル、商業施設 etc…)	
②特定工作物	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、危険物貯蔵施設 等
	第二種特定工作物	1ha以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、墓園等 (ただしゴルフコースは面積要件なし)

こんなイメージ…



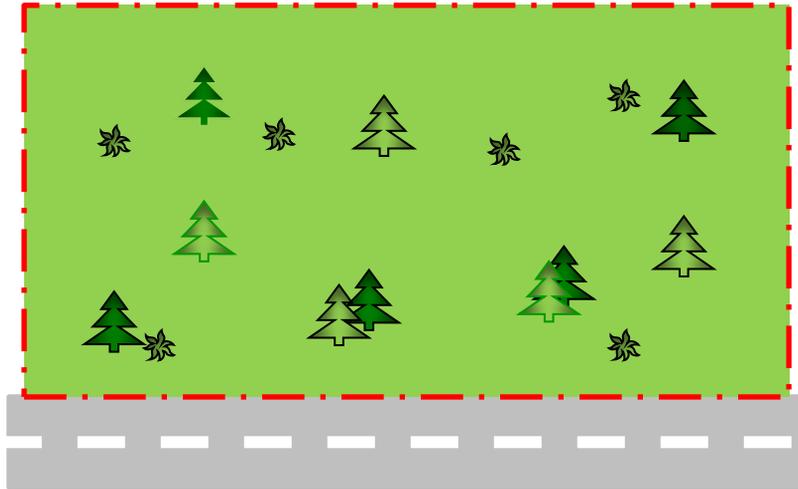
上記①や②の建築・建設を目的に行う、
土地の区画形質の変更を開発行為というんだよ！



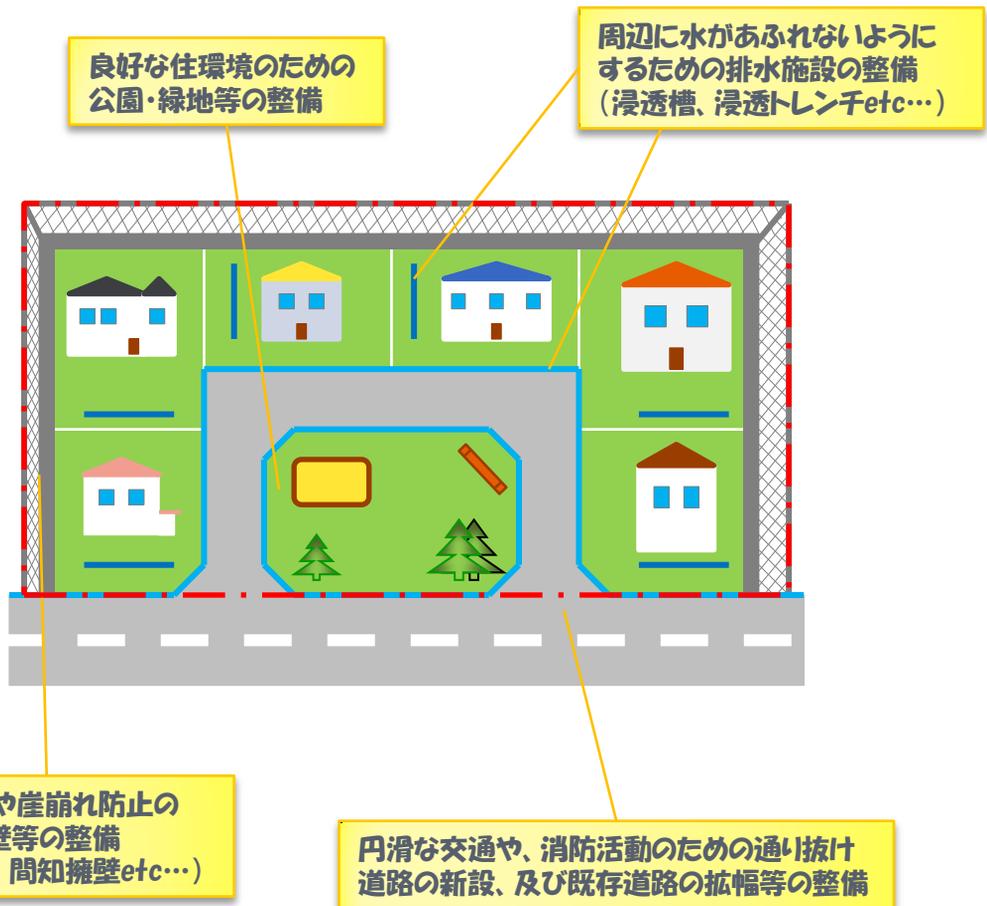
八王子市公式キャラクター
はっちお〜じ

< 開発行為をすると、どうなるの? >

Before



After



< 開発許可って、なんだろう？ >

都市計画法第29条には、一定規模以上の開発行為に対する許可の取得が義務付けられており、これを開発許可と呼んでいます。



開発許可を必要とする面積は…

(1) 建築物の建築、及び第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の面積

① 市街化区域

500㎡以上

② 市街化調整区域

面積要件無し(0㎡～)

(2) 第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の面積要件

開発区域面積が1ha以上の規模のもの
(ただし、ゴルフコースは面積要件無し。)

上記の面積以上の開発行為には許可がいるんだ！
次のページでは「土地の区画形質の変更」とはどのようなものかを見ていこう！



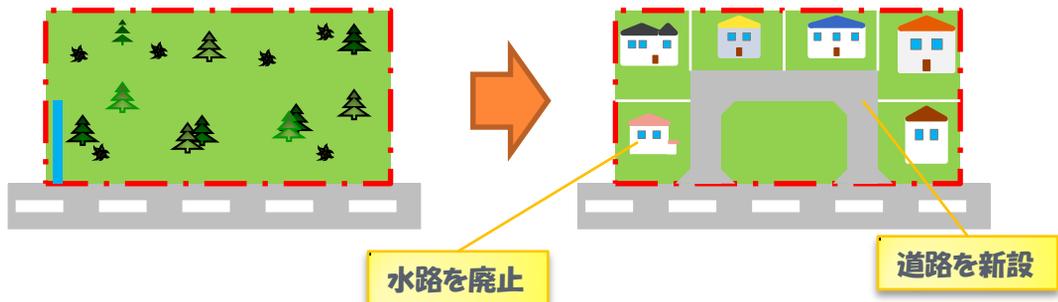
< 土地の区画形質の変更とは、どういうもの？ >

区画形質の変更とは、①区画の変更、②形の変更、③質の変更、の3つの変更をまとめて「区画形質の変更」と呼んでいます。それぞれの変更には、以下のような基準があります。

①区画の変更

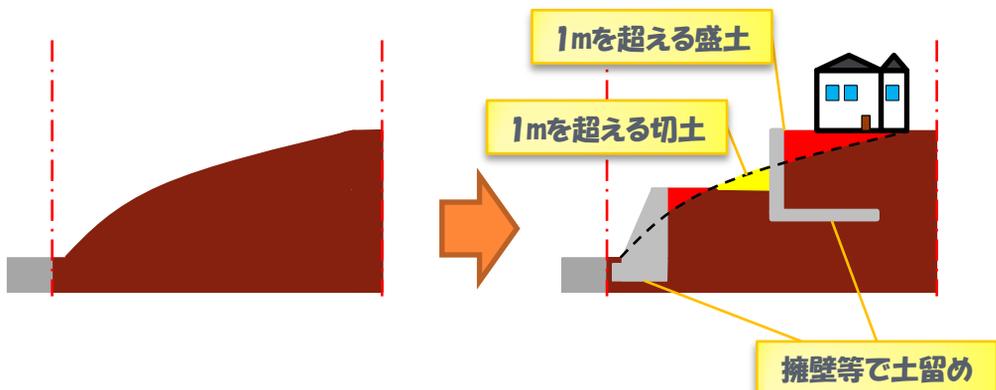
道路、水路、赤道等の廃止、付替又は新設により、一団の土地利用形態が変更されること。

※赤道(あかみち)・・・古くから道として利用されてきた土地



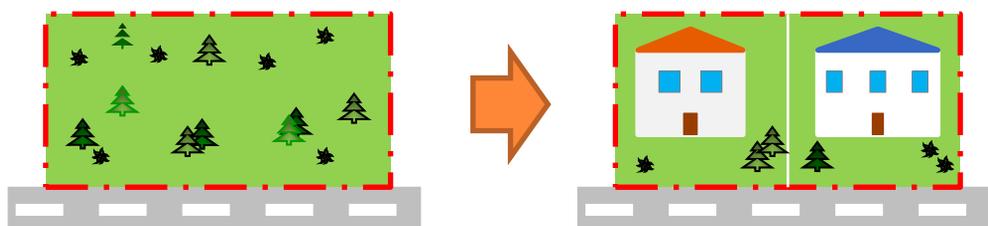
②形の変更

1mを超える切土や盛土を行い、土地の形状が変更されること。



③質の変更

宅地以外の土地(農地、雑種地等)が宅地に変更されること。



< 開発許可を得るためには、どうすればいいの？ >

都市計画法第29条の許可を得るためには、大きく以下の2つの基準を満たす必要があります。

- ①技術的基準(都市計画法第33条) ⇒ 原則、全ての開発行為に適用されます。
- ②立地基準(都市計画法第34条) ⇒ 市街化調整区域の開発行為に適用されます。



①技術的基準の代表的な事項は…

1号	予定建築物が用途地域等に適合していること
2号	接続先道路、開発区域内の道路・公園等が基準に適合していること
3号・4号	給排水施設が基準に適合していること
7号	宅地の安全性(地盤の改良、擁壁の設置等)が確保されていること
12号	申請者に必要な資力及び信用があること
13号	工事施行者に必要な能力があること
14号	開発区域内の所有者等の同意を得ていること

②立地基準の代表的な事項は…

1号	公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等であるもの
9号	沿道サービス施設等であるもの
10号	地区計画等の内容に適合するもの
12号	「八王子市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」に定める要件に適合するもの(分家住宅、既存宅地の建築 etc…)
14号	開発審査会の議を経たもの

ここまでが開発許可に関する簡単な説明でした！
色々な条件に適合しなければ許可を得ることはできないんだね。
詳しい内容については、八王子市の審査基準で
取り決めているので、是非見てね！
最後のページにURLが載っているよ。



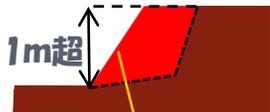
< 宅地造成等規制法って、なに？ >

宅地造成に伴い災害が生じるおそれ大きい丘陵地や傾斜地の地区は、宅地造成工事規制区域に指定されています。(宅地造成等規制法第3条)

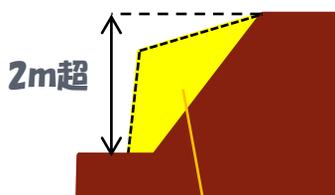
この区域内で以下①・②の宅地造成工事を行う者は、許可を受けなければなりません。ただし、都市計画法による開発許可を受ける宅地造成工事については、宅地造成等規制法の許可は不要になります。(宅地造成等規制法第8条)



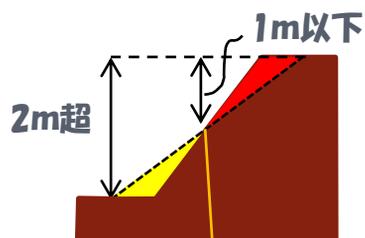
① 造成面積が500㎡以下の造成工事 (基準値: 1m、2m)



1mを超える盛土



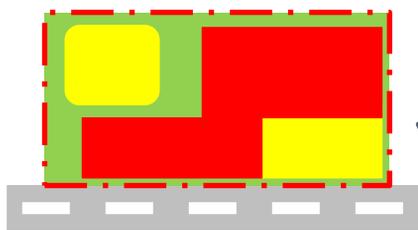
2mを超える切土



2mを超える切盛土

② 造成面積が500㎡を超える造成工事 (基準値: 50cm、60cm)

造成面積が500㎡を超えて…



事業区域

事業区域面積: 1000㎡

切土部分

切土面積: 310㎡

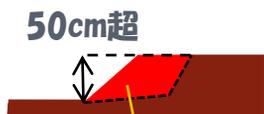
盛土部分

盛土面積: 520㎡

切土面積 + 盛土面積 = 造成面積

$$310\text{㎡} + 520\text{㎡} = 830\text{㎡} > 500\text{㎡}$$

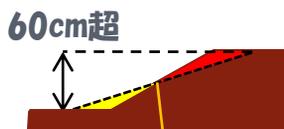
かつ、造成が基準値を超える場合…



50cmを超える盛土

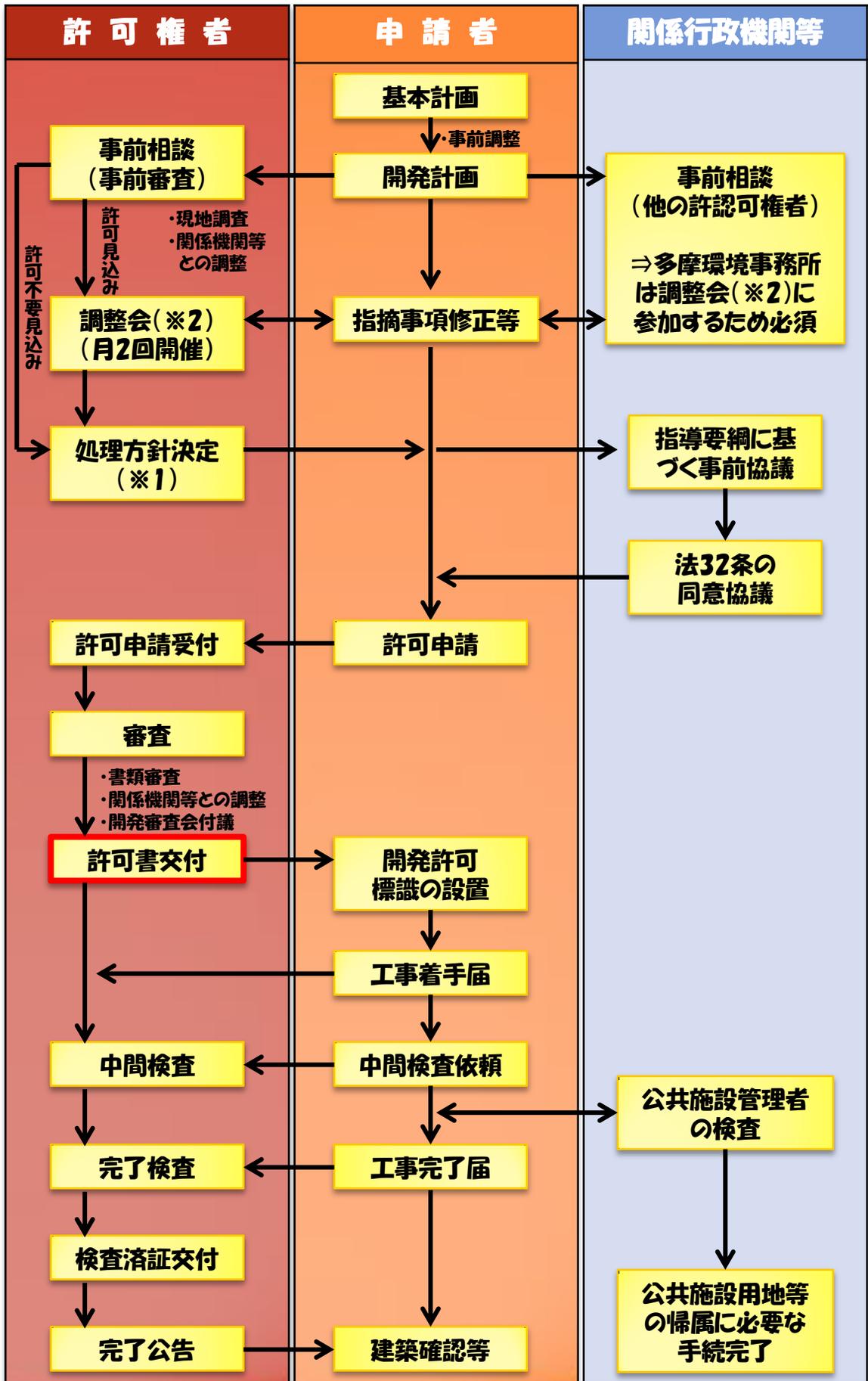


50cmを超える切土



60cmを超える切盛土

< 開発許可申請手続フロー >



※1 処理方針決定とは、提出された事前相談図書を審査して、開発許可が必要か否か正式に判断することです。尚、許可不要の場合は、調整会を経ずに処理方針を決定します。

※2 調整会とは、開発許可見込みの案件に対して、八王子市の建築や道路の担当所管、東京都多摩環境事務所と情報共有を図り、開発許可の手続きに進む前に事業者へ伝達する事項を確認する会議です。

<よくある質問>

Q1 開発許可の扱いは東京都ではないのですか？

Ans

八王子市では平成27年4月1日から、中核市移行に伴って開発許可権限が移譲されております。八王子市内での開発許可等のご相談は、八王子市まちなみ整備部 開発審査課までお問い合わせください。

Q2 市街化区域で開発許可が必要な面積要件は、1000㎡以上ではないのですか？

Ans

三大都市圏の既成市街地や近郊整備地帯等は、都市計画法施行令第19条により、500㎡以上と定められています。

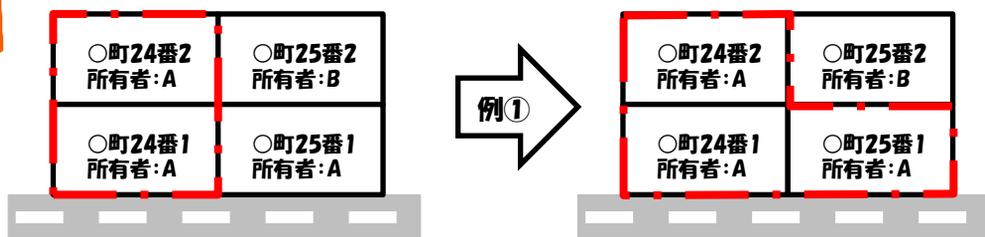
Q3 開発区域の連担ってなんですか？

Ans

開発区域の連担とは、主に申請地に隣接する土地の所有者が、申請者や申請地の土地所有者と同一である場合、その土地までを開発区域に含むことを指します。ただし、そこに明確な土地利用等がある場合は連担対象から外すことができる場合もあります。

詳細は審査基準：1-1-3-1頁以降に記載してありますのでご覧いただき、ご不明な点はお問い合わせください。

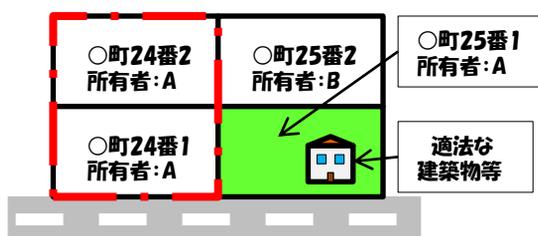
具体例



申請者Aさんは自分の土地2筆を宅地分譲したいと考え、24番1と24番2を開発区域に設定しました。

Aさんが25番1も自分で所有しており、そこが何も土地利用されていない土地だった場合は連担対象となり、開発区域に含まれます。25番2はBさんが所有している他人の土地であり、連担しません。

例②



Aさんが25番1を自分で所有していても、そこが建築敷地として明確に土地利用されている場合は、確認申請等を提出・確認することで、連担対象から外すことができます。25番2はBさんが所有している他人の土地であり、連担しません。

Q4 電話や窓口で相談すれば、開発許可等が必要であるか否かの回答をもらえますか？

Ans

電話や窓口だけでは、各案件に対しての正式な回答はできません。そのため、正式回答が必要な場合は相談函書を提出していただく必要があります。必要書類は「事前相談に必要な書類一式」をご覧ください。検索サイトにて、「八王子市 事前相談書類」と入力するか、以下のURLからご覧いただけます。
<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/jigyosha/005/10103/p003092.html>

Q5 市街化区域で500㎡以上の宅地分譲は、確実に開発許可となりますよね？

Ans

そうとも限りません。市街化区域では、開発区域が500㎡以上だと審査対象となりますが、土地の区画形質の変更がなければ、500㎡以上でも開発許可は不要です。反対に、500㎡未満だからと思っていても、前述の連担によって自分の意図する開発区域よりも大きくなり、結果として500㎡以上になるケースもありますので、ご注意ください。開発許可が必要なのは、

「500㎡以上、**かつ**、土地の区画形質の変更」
に該当する場合です。

Q6 市街化調整区域に建物を建てたいのですが、可能ですか？

Ans

原則、許可を得なければ市街化調整区域内では建築物の建築・改築や用途の変更はできません。しかし、一定の条件を満たせば、都市計画法第43条の建築許可を得て、建築できるものもありますので、市街化調整区域内での建築は、**必ず窓口**にて事前に相談をしてください。

ちなみに、既存宅地という言葉は注意が必要です。一般的には、市街化調整区域内に建築物が存在している場所を既存宅地と呼んで、再建築可能というイメージがついていますが、実際には現在そこに住んでいる家主だけしか再建築できない場合もありますのでご注意ください。（「属人性がある」と表現します。）

（一般的に言われている既存宅地は、「八王子市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」の1つである「既存宅地の許可」とは異なるということです。）

Q7 開発許可をとる案件では、建築確認申請のタイミングはいつですか？

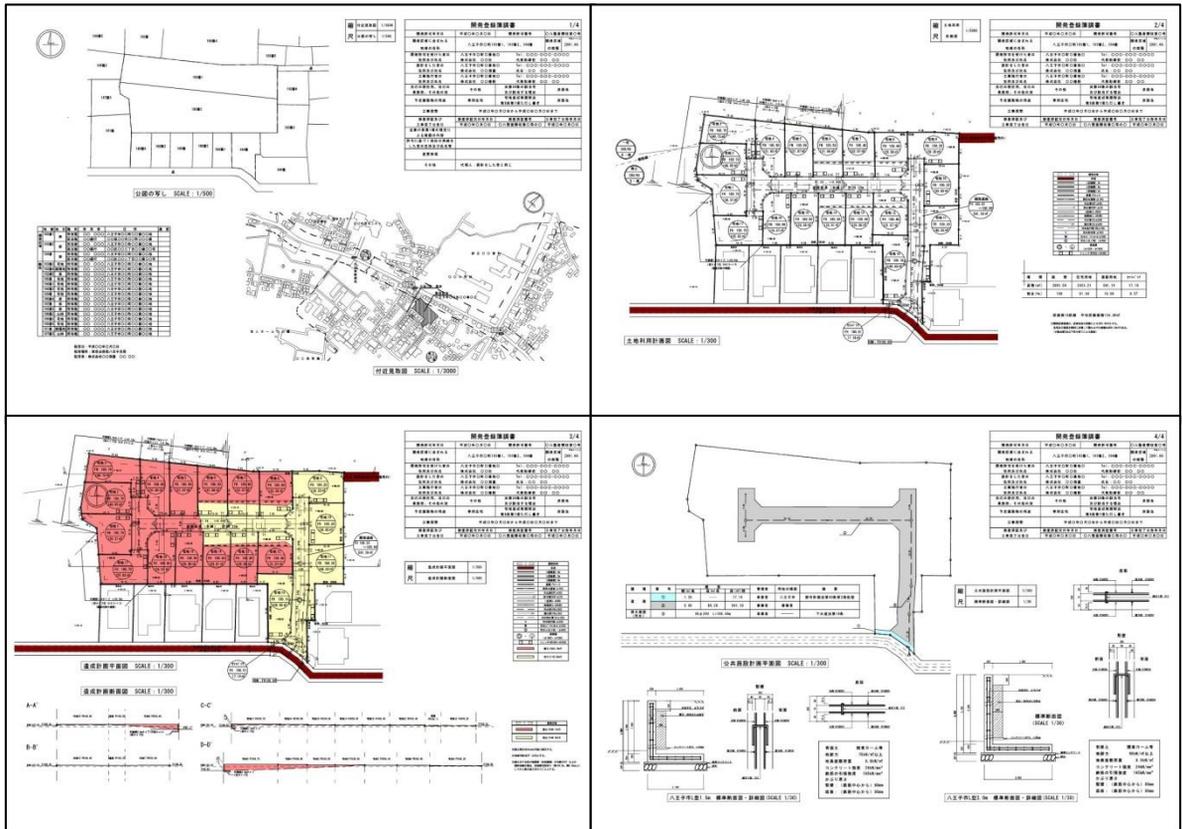
Ans

原則として、開発行爲の完了公告後となります。

< 開発登録簿ってどんなもの? >

開発登録簿は、対象開発許可の概要を数枚にまとめた図面です。これを見ることで、そこでどんな開発行為が行われたのかの概要を知ることができます。
八王子市役所 5F まちなみ整備部 開発審査課にて閲覧(無料)・交付(有料)できます。

■開発登録簿の例・・・



※この開発は参考例であり、実在するものではありません

■詳細に関しましては以下をご覧ください。

- ・「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準
- ・「宅地造成等規制法」の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の審査基準

(<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/jigyosha/005/10103/p003091.html>)



お問い合わせ先は次のとおりだよ!

〒192-8501

八王子市役所 5F まちなみ整備部 開発審査課

Tel: 042-620-7298 / Fax: 042-626-3616

令和元年8月