

開発許可制度 申請手続きの手引

令和 7 年 6 月版

恵庭市企画振興部まちづくり拠点整備室
まちづくり推進課

目 次

1. 開発許可制度	1
2. 開発行為の定義	1
3. 開発許可の概要	3
4. 開発行為等の規制に関する事務の権限	4
5. 許可を要する開発行為の規模	4
6. 自己・非自己(その他)の区分	5
7. 開発許可申請手続き	5

1. 開発許可制度

恵庭市において都市計画法第 29 条の規定に基づく開発行為、又は市街化調整区域内で建築行為等を行うときに必要となる許可を開発許可といいます。本書では、その概要や申請手続きについて説明いたします。

なお、本書においては、都市計画法を「法」、都市計画法施行令を「政令」、都市計画法施行規則を「省令」といい、都市計画法による開発許可制度の手引(北海道建設部まちづくり局都市計画課)を「手引」、恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱を「要綱」、恵庭市都市計画法施行細則を「細則」といいます。

2. 開発行為の定義

「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。(法第 4 条第 12 項)

- (1) 「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。(法第 4 条第 10 項)

建築基準法第 2 条第 1 号に定める建築物とは、「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。」とされています。(建築基準法第 2 条第 1 号)

- (2) 「建築」とは、建築基準法第 2 条第 13 号に定める建築をいいます。(法第 4 条第 10 項)

建築基準法第 2 条第 13 号に定める建築とは、「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。」とされています。(建築基準法第 2 条第 13 号)

新築、増築、改築、移転等については、次のとおり取り扱います。

- ① 「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するときにも、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取り扱います。
- ② 「増築」とは、建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するとき、例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、都市計画法上新築として取り扱います。
- ③ 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建てることをいいます。したがって用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替え(規模については建替え後の床面積の合計が従前の 1.5 倍を超えるもの)については開発許可制度上では新築として取り扱います。
- ④ 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移動をいいます。したがって、建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく、新しい敷地での新築又は増築といいます。
- ⑤ 「敷地」とは、1 の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地をいいます。

(3) 「特定工作物」とは、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。(法第4条第11項)

① 第一種特定工作物

ア 「第一種特定工作物」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として次の(ア)から(エ)までのものが該当します。(法第4条第11項、政令第1条第1項)

(ア) コンクリートプラント(建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物が該当します。)

(イ) アスファルトプラント(建築基準法別表第2(る)項第1号(21)に定められている「アスファルト、コールドタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りがすを原料とする製造」の用途に供する工作物が該当します。)

(ウ) クラッシャープラント(建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13)に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物が該当します。)

(エ) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

a 「危険物」とは、建築基準法施行令第116条第1項に規定する危険物品の種類の欄に掲げるものを指し、かつ、数量欄に掲げる数量以上となるものをいいます。(平成12年9月5日付け都環第440号北海道建設部都市環境課長通知)

b 公益上必要な工作物については、法第29条第3号(政令第21条)に規定する公益上必要な建築物に係る開発行為を許可の対象としていない趣旨にかんがみ、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物の範囲から除外されています。

イ 第一種特定工作物については、開発許可が不要となる「軽易な行為」として、「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」が規定されています。(法第29条第1項第11号、政令第22条第1号、法第43条第1項第5号並びに政令第35条第4号)

② 第二種特定工作物

ア 「第二種特定工作物」とは、大規模な工作物として次の(ア)から(ウ)までのものが該当します。

(ア) ゴルフコース

(イ) 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設

a 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキットなどが該当します。

b 工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設や工作物でないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナーなどは第二種特定工作物に含まれません。

c 工作物や構造物などの設置を伴わないモトクロス場も第二種特定工作物に含まれません。

d 法第29条第3号(政令第21条)に規定する公益上必要な施設に該当するものについては、形式上、運動・レジャー施設に含まれるものであっても、開発許可制度の趣旨からして適用除外とされていますが、これは第一種特定工作物の場合と同様の趣旨によるものです。

(ウ) 1ヘクタール以上の墓園

イ 第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化の要因となるものではなく、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内における開発行為の許可基準は適用されません。(法第34条参照)

- ③ 特定工作物は、その態様からして、用途の変更は考えられないので、建築物の場合とは異なり用途の変更に関する規制はありません。（法第 42 条及び第 43 条参照）

(4) 「土地の区画形質の変更」とは、次の「区画」「形状」「性質」のいずれかに該当する場合をいいます。

項目	該当するもの	該当しないもの
区画の変更	・開発済みの区画と公共施設（道路や河川等）の境界等を変更すること（公共施設管理者等の協議や技術基準の審査が必要となる場合）等	・一体の宅地の区画を変更しない、単なる宅地内の分合筆
形状の変更	①：盛土で、高さが 1 m を超える崖※を生ずるもの ②：切土で、高さが 2 m を超える崖※を生ずるもの ③：切土と盛土を同時に行う場合、盛土の高さが 1 m 以下であっても、切土と合わせて高さが 2 m を超える崖を生ずるもの ④：①、③に該当しない盛土で、高さが 2 m を超えるもの ⑤：①～④に該当しない盛土又は切土で、当該盛土又は切土をする土地の面積が 500 m ² を超えるもの （既存地盤面からの高さが 30 cm 以下を除く）	・建築工事と不可分一体の工事と認められる基礎や掘削工事
性質の変更	・建築物以外のための土地から建築物のための土地に利用状況を変更する場合等（農地や林地等の宅地以外の土地を宅地とする場合、登記簿や課税台帳の地目の変更が必要な場合等）	・適法な手続きにより、すでに宅地として認められる土地の場合であり、かつ、公共施設管理者等の協議や技術基準の審査が不要な場合

※「崖」とは、地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいいます。

3. 開発許可の概要

- (1) 市街化区域にあつては 1,000 m² 以上、市街化調整区域にあつては全て、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域にあつては 1 ha 以上の面積の開発行為（主として建築物の建築又はコンクリートプラント、ゴルフコースなどの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）をしようとする者は、事前に恵庭市長（場合によっては北海道知事）の許可を受けなければなりません。（法第 29 条第 1 項、第 2 項）

(2) 上記の開発許可の審査に当たっては、市街化区域においては、良好な水準の市街地を形成する見地から、予定建築物の用途、規模等に応じた道路、給排水施設等を備え、かつ、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの技術上の許可基準が満たされている場合に開発行為を認めていくこととなり、都市計画区域外の区域においてもこれに準じた取扱いとなります。(法第 33 条)

また、市街化調整区域においては、上記の技術上の許可基準に加えて、段階的、計画的な市街化を図り、無秩序な市街化を防止する見地から、農林漁業建築物の建築のための開発行為、あるいは北海道開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為など、例外的な立地上の許可基準に該当する場合に限って開発行為が認められることとなります。(法第 34 条)

(3) 開発許可を申請しようとする者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設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その他政令で定める者と協議しなければなりません。(法第 32 条)

(4) 開発許可制度を実質的に担保するものとして完了検査があります。すなわち開発行為に関する工事が完了すると知事は完了検査を実施し、完了公告を行うこととされ、それによって次のような法的効果が生じます。(法第 36 条)

- ① 工事完了公告があるまでは、開発区域内において建築物の建築又は第一種特定工作物の建設が原則認められません。(法第 37 条)
- ② 開発行為によって設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日において、原則として恵庭市の管理となります。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理となります。(法第 39 条、第 40 条)

4. 開発行為等の規制に関する事務の権限

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する都道府県知事の権限に属する事務については、地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定に基づき、条例により市町村の長が行うこととなっていることから、恵庭市内の開発行為等の許可は恵庭市長が行います。

ただし、法第 34 条第 14 号又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づき知事があらかじめ北海道開発審査会の議を経た上で行うものの場合は北海道知事の許可となります。

5. 許可を要する開発行為の規模

都市計画区域内において行う開発行為について、許可を要する開発行為の規模は下表のとおりとなります。

なお、全体としては許可を要する規模の一団の土地を同一の者又は複数の者が、許可を要しない規模に分割して数回に分けて開発行為を行う場合であっても、各々の開発行為について同一性があると認められるときは、一体の開発行為として開発許可を要することとなります。

区 域		開発許可が必要となる開発行為の規模
都市計画区域	市街化区域	1,000 m ² 以上
	市街化調整区域	原則としてすべての開発行為
都市計画区域外		1ha以上

6. 自己・非自己(その他)の区分

自己用は、「自己の居住用」と「自己の業務用」に区分されます。

- (1)「自己の居住用」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い、当然自然人に限られます。

(例) 該当しないもの

会社が従業員のために行う寮、住宅の建設
組合が組合員に譲渡するために行う住宅の建設

- (2)「自己の業務用」とは、当該建築物又は工作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ものをいいます。

(例) 該当するもの

ホテル、旅館、結婚式場
会社自らが建設する工場、倉庫、企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅は含まない）
学校法人の建設する学校（寄宿舎は含まない）

(例) 該当しないもの

分譲、賃貸のための住宅の建設及び貸事務所、貸店舗、貸工場、貸車庫、貸倉庫
分譲、賃貸のための墓園の造成

非自己用（その他）は、自己用以外のものすべてが該当します。同一の区域内に自己用と非自己用のものを建築する場合は、原則として非自己用として取り扱います。

7. 開発許可申請手続き

- (1) 事前相談から許可、完了までの手続き

市街化区域にあつては1,000 m²以上、市街化調整区域にあつては全て、都市計画区域外にあつては1ha以上の面積において、許可を必要とする開発行為については、許可の基準及び他法令との調整等が必要なため、開発行為に関する事前協議申請書(別記第1号様式)に必要事項を記入及び添付図書をご用意の上、事前に申請してください。内容を審査の上、開発行為の可否を判定し、回答いたします。

①添付図書

- ア 位置図(1/2500程度) ※開発区域の周辺状況がわかるもの
- イ 造成計画平面図(★留意事項)
- ウ 求積図
- エ 公図(写し)

オ 工作物詳細図

カ 登記簿謄本

キ その他必要と認める書類

(例)雨水流出抑制に関する協議簿

(★留意事項)

事前協議申請書で求める造成計画平面図は、開発行為の可否に関する事前審査用の図面となります。本図の作成において記入等必要なものとして、

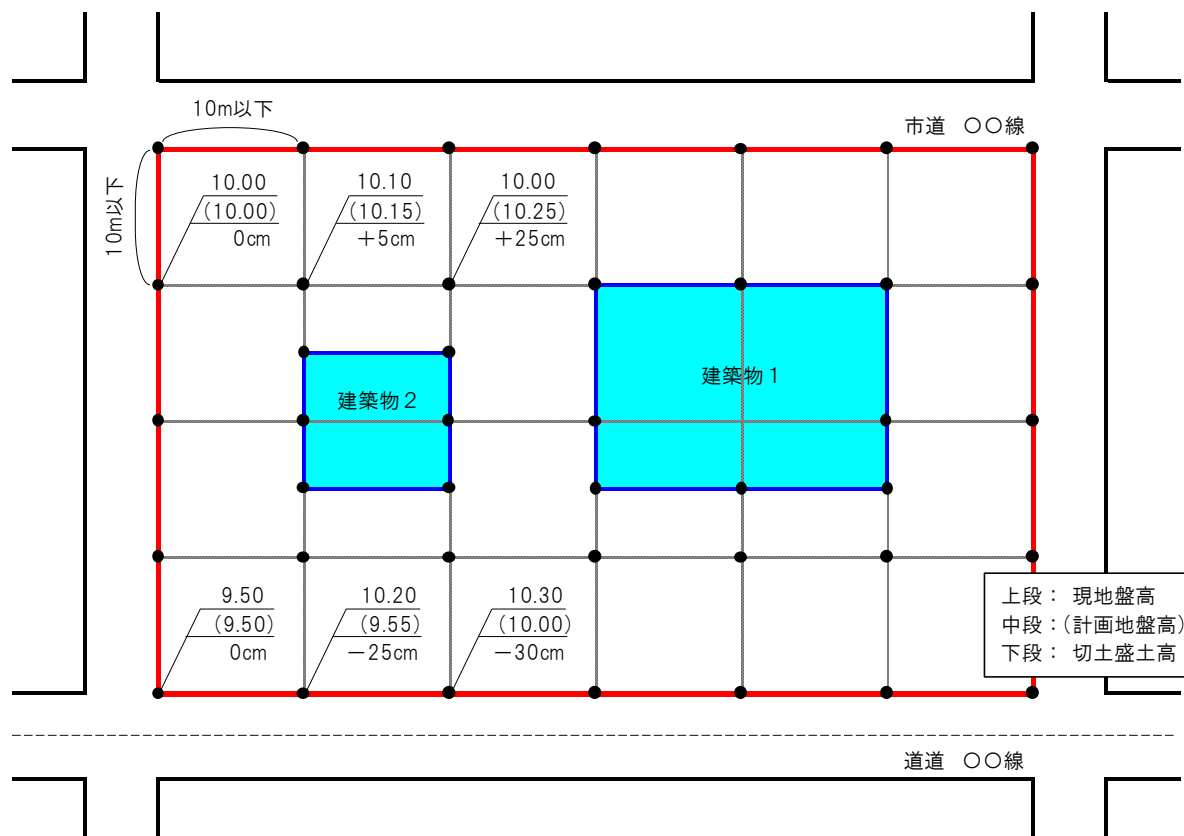
①開発区域（赤線にて作図）の明示

②予定建築物の配置

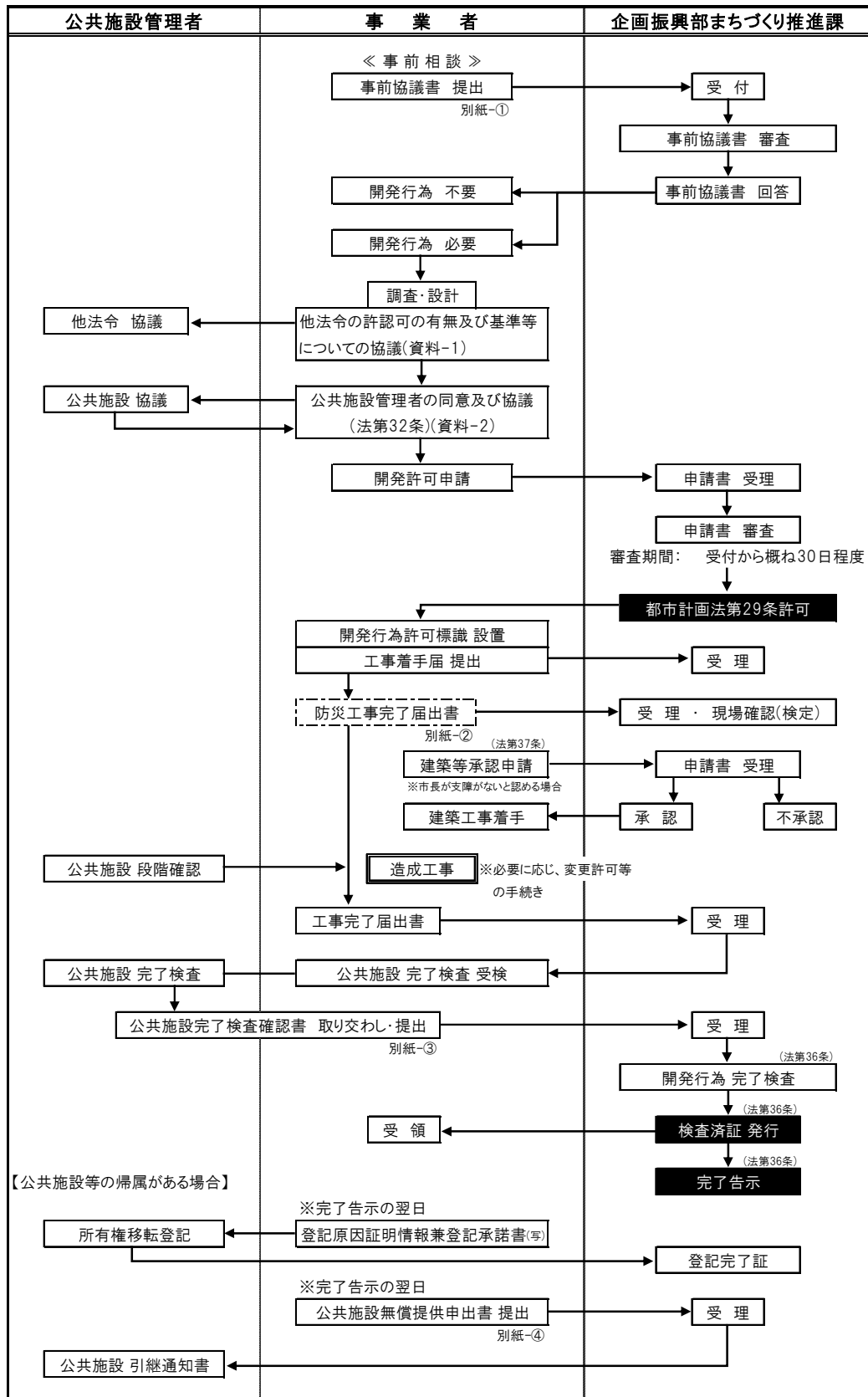
③開発敷地内を 10m以下×10m以下のメッシュに切り、全交点に『現況地盤高』と『計画地盤高』、『切盛土量』を記載。（開発区域界および建築物の外周も該当）を記載してください。

なお、本図は計画されている全建築物の計画の他、塀やフェンス、緑地部や排水施設（トラフ、貯水及び浸透施設）、駐車場（アスファルト舗装等含む）などといった、建築物のみではなく外構計画も加味し計画したものを提出ください。

【造成計画平面図 イメージ】



②主な流れ



※開発許可は、恵庭市長許可の他、北海道知事許可の場合もあるので事前に相談のこと。

(2) 開発許可等申請手数料

種 類		単位	金 額		
開発行為許可申請手数料	都市計画法第29条第1項又は第2項の規定に基づく開発行為の許可の申請	主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合	開発区域の面積が0.1ha未満のとき	1件	8,800円
		〃 0.1ha以上0.3ha未満のとき	1件	2万2,000円	
		〃 0.3ha以上0.6ha未満のとき	1件	4万4,000円	
		〃 0.6ha以上1ha未満のとき	1件	8万7,000円	
		〃 1ha以上3ha未満のとき	1件	13万1,000円	
		〃 3ha以上6ha未満のとき	1件	17万4,000円	
		〃 6ha以上10ha未満のとき	1件	21万8,000円	
		〃 10ha以上のとき	1件	30万5,000円	
		主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の場合	〃 0.1ha未満のとき	1件	1万3,000円
		〃 0.1ha以上0.3ha未満のとき	1件	3万1,000円	
		〃 0.3ha以上0.6ha未満のとき	1件	6万5,000円	
		〃 0.6ha以上1ha未満のとき	1件	12万2,000円	
		〃 1ha以上3ha未満のとき	1件	20万円	
		〃 3ha以上6ha未満のとき	1件	27万円	
		〃 6ha以上10ha未満のとき	1件	33万9,000円	
		〃 10ヘクタール以上のとき	1件	47万9,000円	
		その他の場合	〃 0.1ヘクタール未満のとき	1件	8万7,000円
		〃 0.1ha以上0.3ha未満のとき	1件	13万1,000円	
		〃 0.3ha以上0.6ha未満のとき	1件	19万6,000円	
		〃 0.6ha以上1ha未満のとき	1件	26万1,000円	
		〃 1ha以上3ha未満のとき	1件	39万2,000円	
		〃 3ha以上6ha未満のとき	1件	51万3,000円	
		〃 6ha以上10ha未満のとき	1件	66万1,000円	
		〃 10ha以上のとき	1件	87万9,000円	
開発行為変更許可申請手数料	都市計画法第35条の2第1項の規定に基づく開発行為の変更許可の申請	次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が87万9,000円を超えときは、その手数料の額は87万9,000円とする。			
		ア 開発行為に関する設計の変更(イのみに該当する場合を除く。)については、開発区域の面積(イに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積)に応じ、前号に規定する額に10分の1を乗じて得た額			
		イ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ、前号に規定する額			
		ウ その他の変更については1万円			
市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	都市計画法第41条第2項ただし書の規定に基づく建築の許可の申請	1件	4万6,000円		
予定建築物等以外の建築物等許可申請手数料	都市計画法第42条第1項ただし書の規定に基づく建築等の許可の申請	1件	2万5,000円		
開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	都市計画法第43条第1項の規定に基づく建築等の許可の申請	敷地の面積が0.1ha未満のとき	1件	7,000円	
		〃 0.1ha以上0.3ha未満のとき	1件	1万8,000円	
		〃 0.3ha以上0.6ha未満のとき	1件	3万7,000円	
		〃 0.6ha以上1ha未満のとき	1件	6万5,000円	
		〃 1ha以上のとき	1件	9万1,000円	
開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料	都市計画法第45条の規定に基づく開発許可を受けた地位の承継の承認の申請	承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うもの又は主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって、開発区域の面積が1ha未満のとき	1件	1,700円	
		承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって、開発区域の面積が1ha以上のとき	1件	2,700円	
		その他の場合	1件	1万7,000円	
開発登録簿の写しの交付手数料	都市計画法第47条第5項の規定に基づく登録簿の写しの交付	1件	440円		
都市計画法適合証交付手数料	都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第60条の規定に基づく都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付	1件	4,400円		

恵庭市手数料徴収条例より(令和2年4月1日現在)

(3) 申請図書の作成

開発許可申請に必要な申請書、設計図、添付図書については、法、政令、省令、細則、要綱による他、手引に基づいて作成してください。

(4) 申請部数

提出部数は下記のとおりです。

許可権者	提出部数	提出先
北海道知事	正本 1 部 副本 3 部	正本(知事)、副本(総合振興局長等、恵庭市長、申請者)
恵庭市長	正本 1 部 副本 1 部	正本(恵庭市長)、副本(申請者)

(5) 申請に必要な様式集

① 省令別記様式

省令別記様式第 1	裁決申請書
省令別記様式第 2	法第 29 条第 1 項に基づく開発行為許可申請書
省令別記様式第 2 の 2	法第 29 条第 2 項に基づく開発行為許可申請書
省令別記様式第 3	資金計画書
省令別記様式第 4	工事完了届出書
省令別記様式第 5	公共施設工事完了届出書
省令別記様式第 6	開発行為に関する工事の検査済証
省令別記様式第 7	公共施設に関する工事の検査済証
省令別記様式第 8	開発行為に関する工事の廃止の届出書
省令別記様式第 9	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設許可申請書

② 恵庭市都市計画法施行細則 様式

様式第 1 号	障害物の伐除及び土地の試掘等の許可申請書
様式第 2 号	法第 25 条第 1 項及び第 26 条第 1 項に基づく身分証明書
様式第 3 号	設計説明書
様式第 4 号	公共施設の管理者等に関する協議の経過書
様式第 5 号	開発行為の施行等同意書
様式第 6 号	設計者の資格に関する申告書
様式第 7 号	宅地利用計画書
様式第 8 号	工種別工事費内訳書
様式第 9 号	既存の権利者の届出書
様式第 10 号	開発行為協議書
様式第 11 号	開発行為変更許可申請書
様式第 12 号	変更届
様式第 13 号	開発行為変更協議書

様式第 14 号	工事着手届
様式第 15 号	開発許可済標識
様式第 16 号	建築承認申請書
様式第 17 号	市街化調整区域内等の土地における建築物の特例許可申請書
様式第 18 号	予定建築物等以外の建築等許可申請書
様式第 19 号	予定建築物等以外の建築等協議
様式第 20 号	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書
様式第 21 号	開発許可等に基づく地位の承継届出書
様式第 22 号	開発許可に基づく地位の承継承認申請書
様式第 23 号	開発登録簿
様式第 24 号	開発登録簿写し交付請求書
様式第 25 号	市街地開発事業等予定区域内建築等許可申請書
様式第 26 号	施行予定者が定められている都市計画施設区域等内建築等許可申請書
様式第 27 号	土地の買取り申出書
様式第 28 号	事業地内建築等許可申請書
様式第 29 号	都市計画法適合証の交付請求書
様式第 30 号	都市計画法による命令の公示
様式第 31 号	都市計画法第 82 条第 1 項の規定に基づく身分証明書

③ その他 様式

別紙－①	開発行為に関する事前協議申請書
別紙－②	防災工事完了届出書
別紙－③	公共施設完了検査確認書
別紙－④	公共施設無償提供申出書

以上

年 月 日

開 発 行 為 に 関 す る 事 前 協 議 申 請 書

恵庭市長 様

(事業者) 住 所

氏 名

印

連絡先

(委任者) 住 所

氏 名

印

連絡先

恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱第5条の規定により、下記の開発行為について事前協議を申請します。

記

開 発 行 為 の 概 要	開発区域の位置			
	開発区域の面積			
	土地の地目			
	土地の所有状況	自己所有 ・ 買収予定 ・ 他人所有 ・ その他 ()		
	都市計画区域	市街化区域 ・ 市街化調整区域 ・ 都市計画区域外		
	用途地域・地区計画			
	開発行為の目的	(開発戸数 戸) (宅地面積：最大 m ² , 最小 m ² , 平均 m ²)		
	予定建築物等の用途			
	自己の居住用、業務用、非自己用の別			
事業施工予定期間	年 月 日 から 年 月 日			
計 画 概 要	造成計画	最大盛土高：H＝ 最大切土高：H＝		
	開発道路の新設	有 ・ 無		
	工作物(土留壁・擁壁工)等の有無・概要	既 存： 有 ・ 無 () 新 設： 有 ・ 無 () 工作物概要：		
	地盤改良の有無	地盤改良： 有 ・ 無 (工法：)		
	雨水流出抑制方法(予定)			
添 付 図 書	☐ 位置図 ☐ 造成計画平面図 ☐ 求積図 ☐ 公図(写し) ☐ 工作物詳細図 ☐ 登記簿謄本(写し)	☐ その他必要と認める書類	※回答欄	受付印
	(年 月 日 回答)			

都市計画法、恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱や恵庭市都市計画法施行細則に準拠する他、都市計画法による開発許可制度の手引(北海道建設部まちづくり局都市計画課)も参照すること。