

都市計画法による  
開発許可等について

令和3年9月

函 館 市

# 目 次

## 1 開発許可

開発行為について	1
隣接地等で開発行為等を行う場合などにおける開発許可申請等の要否に係る取扱い	2
許可不要の開発行為	2
許可基準	3
区域およびその区域内で許可できる建築物の用途を定めているもの	3
建築する目的や用途などの要件を定めているもの	17
開発行為に係る許可申請手数料	18

## 2 建築許可

開発許可を受けた土地における建築等の制限	19
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	19
市街化調整区域内の建築許可基準	20
建築行為等に係る許可申請手数料	22

## 3 開発行為および建築行為に関する主な技術基準

街区等に関する基準	23
道路に関する基準	23
公園等に関する基準	27
消防水利に関する基準	28
排水施設に関する基準	29
宅地防災に関する基準	30

## 4 開発行為および建築行為に伴う許可申請等の手続き

手続きの流れ	31
公共施設の管理者の同意等	32
開発行為の許可の内容変更手続き	32
開発行為の廃止	32
工事完了検査前の中間検査	32
工事完了検査	33
工事完了公告前の建築等の承認	33
公共施設の管理	33
土地の帰属	33
許可に要する標準処理期間	33
申請図書一覧表	34

## 5 法第34条各号および函館市開発審査会付議基準取扱い基準集

法第34条各号取扱い基準	48
函館市開発審査会付議基準について	52
函館市開発審査会付議基準1（個別許可）	52
函館市開発審査会付議基準附則（令和2年4月1日施行）（個別許可）	61
函館市開発審査会付議基準2（包括承認）	63

# 1 開発許可

建築物の建築等を目的とする土地の区画形質の変更（以下「開発行為」といいます。）や市街化調整区域において建築物の建築や用途の変更（以下「建築行為等」といいます。）を行おうとする場合は、特定のものを除き、都市計画法（以下「法」といいます。）に基づいて、あらかじめ許可（本市においては、函館市長の許可）を受けなければならないこととなっています。

- ・ 開発行為を行おうとする場合 ～ 開発許可
- ・ 建築行為等を行おうとする場合 ～ 建築許可

## □ 開発行為について

### ■ 開発行為とは（法第4条第12項）

「主として建築物の建築また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。

#### 《 建築物とは 》

「土地に定着する工作物のうち、屋根および柱もしくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）」と規定されています。（建築基準法第2条第1号）

#### 《 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である第一種特定工作物と大規模な工作物である第二種特定工作物に分類されています。（法第4条第11項）

- ※ 第一種特定工作物（例、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、危険物の貯蔵または処理に供する工作物など）
- 第二種特定工作物（例、ゴルフコース、1ヘクタール以上の野球場、庭球場など）

#### 《 土地の区画形質の変更とは 》

##### (1) 物理力の行使

- ① 切土をする行為であって、当該切土の高さが30センチメートルを超えるもの
- ② 盛土をする行為であって、当該盛土の高さが30センチメートルを超えるもの
- ③ 切盛土をする行為であって、当該切盛土の合計の高さが30センチメートルを超えるもの

##### (2) 利用状況の変更

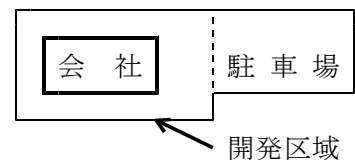
- ① 農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合
- ② 公共施設を新設、改廃する場合

### ■ 開発区域

開発区域とは、開発行為を行う土地の区域をいいます。（法第4条第13項）

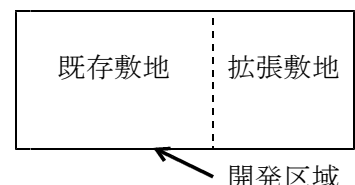
#### 例1

建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体不可分なものとして利用を図る土地については、開発区域に含まれます。



#### 例2

許可対象規模未満として許可不要で造成された敷地（既存敷地）を拡張する場合で、既存敷地と拡張敷地の造成時期が近接（5年以内）しており、かつ、土地の利用形態が一体と判断できるものについては、既存敷地を含めた全体の土地を開発区域として取り扱います。



※ 「隣接地等で開発行為等を行う場合などにおける開発許可申請等の要否に係る取扱い」（2頁参照）をご覧ください。

□ 隣接地等で開発行為等を行う場合などにおける開発許可申請等の要否に係る取扱い

ある土地における開発行為等（土地の区画形質の変更，建築基準法第42条第1項第5号による道路の位置の指定など新たな土地利用を可能とする全ての行為であって，開発行為の面積要件に合致しない開発行為の類似行為を含む。以下「開発行為等」という。）の一部に着手した後において，これに隣接または近接する区域において開発行為等を行う場合であって下記のいずれにも該当する場合は，後行する開発行為等（以下「後行開発行為等」という。）を行う際に，先行する開発行為等の区域（以下「先行開発行為等」という。）および後行開発行為等の区域の全体を開発区域とみなし，都市計画法および関係法令に規定される開発許可基準を適用して開発許可の要否および可否を判断するものとする。また，3以上の開発行為等が隣接または近接して行われる場合も同様とする。

記

- 1 次のいずれかに該当する場合
  - (1) 後行開発行為等を行う者またはこれを行おうとする者が，先行開発行為等を行った者と同一人である場合または両者の間に特別な関係（3親等以内の親族の関係，法人と当該法人役員の関係，法人と当該法人の従業員の関係をいう。以下同じ。）もしくは資本関係がある場合
  - (2) 後行開発行為等の区域の総面積の3分の2以上の面積を所有する者が，先行開発行為等の区域の総面積の3分の2以上の面積を所有していたことがある場合
  - (3) 後行開発行為等の区域の総面積の3分の2以上の面積を所有する者と特別な関係もしくは資本関係がある者が，先行開発行為等の区域の総面積の3分の2以上の面積を所有していたことがある場合
- 2 次のいずれかに該当する場合
  - (1) 後行開発行為等に係る申請（開発許可申請，道路の位置の指定に係る申請その他の新たな土地利用を可能とするために必要な行為に係る申請の全てをいう。以下同じ。）が，先行開発行為等の完了後5年以内である場合
  - (2) 先行開発行為が完了しない間に，後行開発行為等に係る申請を行う場合

□ 許可不要の開発行為（法第29条第1項各号，第2項）

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 開発規模により許可不要となるもの                     <ol style="list-style-type: none"> <li>① 市街化区域内で1,000㎡未満の開発行為</li> <li>② 都市計画区域外で1ha未満の開発行為</li> </ol> </li> <li>(2) 市街化調整区域内で農林漁業を営む者が自己の居住や農林漁業の用に供するために行う開発行為<br/>（例：農林漁家住宅，畜舎，堆肥舎等）</li> <li>(3) 公益上必要な建築物を建築するための開発行為<br/>（例，図書館，公民館，変電所等）</li> <li>(4) 都市計画事業の施行として行う開発行為<br/>（都市計画決定を経たうえで事業の認可等を受けて行う開発行為）</li> <li>(5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為</li> <li>(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為</li> <li>(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為</li> <li>(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為</li> <li>(9) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって，<br/>まだ同法第2条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為</li> <li>(10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為</li> <li>(11) 通常管理行為，軽易な行為その他の行為<br/>例                     <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 仮設建築物の建築</li> <li>• 必要最小限の規模の車庫（面積50㎡以下），<br/>物置（面積30㎡以下）等の附属建築物の建築等</li> </ul> </td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle; padding: 0 10px;">}</td> </tr> </table> </li> </ol> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 仮設建築物の建築</li> <li>• 必要最小限の規模の車庫（面積50㎡以下），<br/>物置（面積30㎡以下）等の附属建築物の建築等</li> </ul> | } | <p>《法第29条第1項第1号》<br/>《法第29条第2項》<br/>《法第29条第1項第2号》<br/><br/>《法第29条第1項第3号》<br/><br/>《法第29条第1項第4号》<br/><br/>《法第29条第1項第5号》<br/>《法第29条第1項第6号》<br/>《法第29条第1項第7号》<br/>《法第29条第1項第8号》<br/>《法第29条第1項第9号》<br/><br/>《法第29条第1項第10号》<br/>《法第29条第1項第11号》</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 仮設建築物の建築</li> <li>• 必要最小限の規模の車庫（面積50㎡以下），<br/>物置（面積30㎡以下）等の附属建築物の建築等</li> </ul>  | }  |   |   |

□ 許可基準（法第33条、法第34条）

【 技術基準 】

開発行為は、技術基準に適合していなければなりません。

※ 主な技術基準（法第33条） → （23ページ～30ページ）

【 立地基準 】

市街化調整区域内の開発行為は、技術基準のほか、立地基準（法第34条）に適合していなければなりません。

《 立地基準には 》

- 区域およびその区域内で許可できる建築物の用途を定めているもの
- 建築する目的や用途などの要件を定めているもの があります。

□ 区域およびその区域内で許可できる建築物の用途を定めているもの

函館市都市計画法施行条例（以下「条例」といいます。）または函館市開発審査会付議基準（以下「付議基準」といいます。）により定めた区域内では、条例または付議基準で定めた用途の建築物は、許可を受けることができます。（建築物の用途以外にも基準がある地区もあります。）

(1) 50戸連たん地域内

桔梗・西桔梗地区	図面：6ページ	赤川地区	図面：8ページ
桔梗A地区		赤川沿道地区	
桔梗B地区		新湊・古川・石崎地区	図面：11ページ
高松地区	図面：10ページ		

① 条例で定められている区域

各々の地区で許可の対象とする用途が定められています。（P7～P11）

《 法第34条第11号， 条例第3条 》

② 一団の開発行為等で、次の全部の要件に該当するもの

- 令和4年3月31日までに、法第29条に基づく開発許可申請または法第43条第1項に基づく建築許可申請がされたものであること
- 令和6年3月31日までに、開発行為の全部について法第36条第1項に基づく工事完了検査を受けて、これに合格し同条第2項に基づく検査済証の交付を受けることが見込まれること（法第43条第1項に基づく建築許可申請を除く）
- 市長が定める一団の土地を一体的に行う開発行為で、道路等の公共施設の配置等からみて、良好な街区の環境が形成されると認められること
- 開発区域等の周辺の地域において、不良な街区の環境が形成されるおそれがないこと
- 予定建築物の用途が50戸連たん地域内の建築指導要綱に適合していること

※ 許可の対象とする建築物の用途は、①の条例で定めている区域における用途と同じです。

- ・ 函館市開発審査会の議決が必要となります。

《 法第34条第14号， 付議基準附則（令和2年4月1日制定），（詳細は61ページ） 》

**(2) 亀尾地区** — (図面：14ページ)

① 条例で区域と建築物の用途を定めているもの (14ページ)

- ・ 亀尾町,庵原町,米原町および東畑町の一部の区域を条例で指定しています。
- ・ 許可の対象とする用途を条例で定めています。 (14ページ)
- ・ 住宅を建築する場合における敷地面積は、原則300㎡以上とするよう指導しています。

《 法第34条第12号 , 条例第4条第1項第1号 》

② 付議基準で区域と建築物の用途を定めているもの (58ページ)

- ・ ①の条例で指定した区域と同一の区域を付議基準で指定しています。
- ・ 開発審査会の議決が必要となります。

《 法第34条第14号 , 付議基準1-14-2(詳細は58ページ) 》

③ 付議基準で区域と建築物の用途を定めているもの (57ページ)

- ・ ①や②とは別の区域を付議基準で指定しています。
- ・ 開発審査会の議決が必要となります。

《 法第34条第14号 , 付議基準1-14(詳細は57ページ) 》

**(3) 函館空港南地区** — (別図：15ページ)

① 条例で区域と建築物の用途を定めているもの (15ページ)

《 法第34条第12号 , 条例第4条 》

② 付議基準で区域と建築物の用途を定めているもの (59ページ)

- ・ 開発審査会の議決が必要となります。

《 法第34条第14号 , 付議基準1-15(詳細は59ページ) 》

※ ①, ②とも

- ・ 航空機の運行の支障となるおそれがないこと
- ・ 住宅の用に供する建築物を建築する場合は、十分防音措置を講ずることとしていますが、②の区域にあっては、就航の制限につながらないよう、特に慎重に取り扱うこととしています。

**(4) 幹線道路の沿道地区** — (別図：12, 13ページ)

石川新道沿道地区	12ページ
外環状線沿道西桔梗地区	
空港通・空港ターミナル通沿道地区	13ページ

- ・ 石川新道沿道地区と空港通・空港ターミナル通沿道地区では、区域と建築物の用途のほか、緩衝緑地帯の設置などの基準もあります。
- ・ 開発審査会の議決が必要となります。

《 法第34条第14号 , 付議基準1-12(詳細は55ページ) 》

**(5) 東山別荘地区** — (別図：16ページ)

- ・ 許可の対象となる区域と建築物の用途 (16ページ)

《 法第34条第14号 , 付議基準2-3(詳細は64ページ) 》