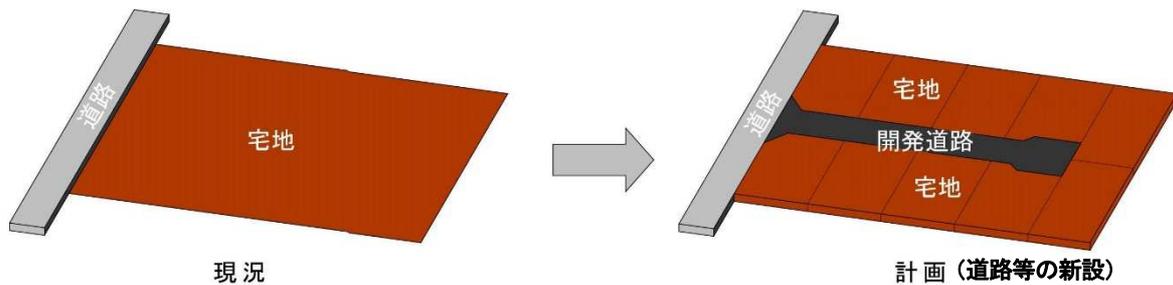


○ 開発許可制度の概要

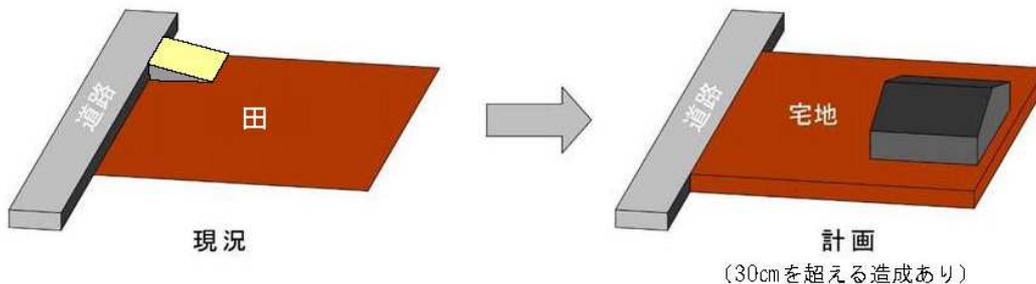
- ・ 市内で「開発行為」を行う場合は、原則として、市長の許可が必要です。
- ・ 「**開発行為**」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。（都市計画法第4条第12項）
- ・ 「**土地の区画の変更**」とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う公共施設（道路、公園、水路等）の新設又は改廃を伴う土地の分割又は統合をいいます。（単なる土地の分筆・合筆のみを目的とした権利区画の変更は含みません。）

◇開発行為の例（土地の区画の変更）



- ・ 「**土地の形質の変更**」とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う造成行為（30cmを超える切土又は盛土）をいいます。（単なる地目の変更は含みません。）

◇開発行為の例（土地の形質の変更）



◆ 許可を要しない開発行為（法第29条1項第1号～第11号）

- ・ 市街化区域における1,000㎡未満の開発行為（1号）
- ・ 農林漁業用の建築物（2号）
- ・ 公益上必要な建築物の建築を目的とする開発行為（3号）
- ・ 都市計画事業等の施行として行う開発行為（4～9号）
- ・ 非常災害のための応急措置（10号）
- ・ 通常の管理行為等（11号）

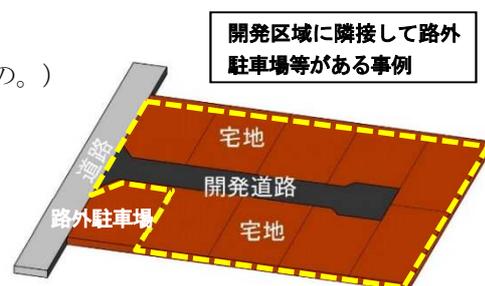
◆ 開発許可が不要となる開発行為等

1. 市街化区域における建築物の建築

① 1,000㎡未満の開発行為で、次のもの

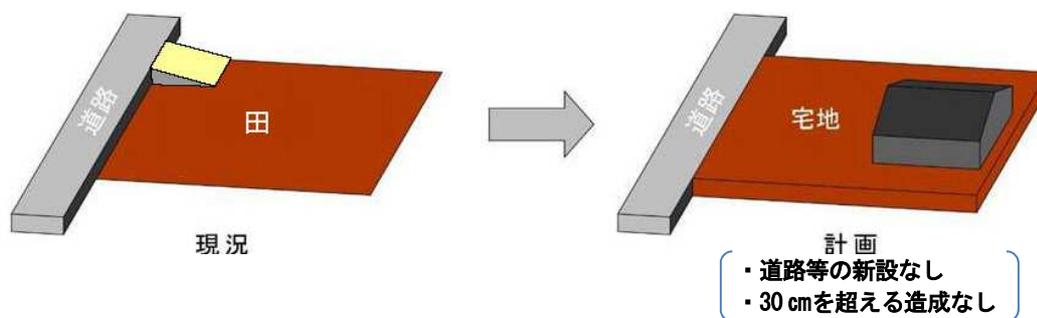
- (ア) 開発区域の面積が明らかに1,000㎡未満のもの。
(周辺の造成等によっても面積が1,000㎡を超えるおそれのないもの。)
- (イ) 開発区域に隣接して路外駐車場や資材置場がないもの。
- (ウ) 開発区域に隣接して位置指定や開発区域がないもの。

※ 法第29条第1項第1号 (P3 上段へ記載)



② 開発行為がない建築物の建築

- ・ 市街化区域における建築物の新築で、敷地面積 (1,000㎡を超えるか否か) に関わらず、土地の区画・形質の変更のないもの。



2. 市街化区域、市街化調整区域に関わらず開発許可の適用除外となる開発行為

① 公益上必要な建築物の建築を目的とする開発行為

- ・ 駅舎、鉄道の施設、図書館、博物館、公民館、公園施設 (便所等)、水道・下水道施設 (ポンプ場等) 等 その他市の条例により設置する建築物の建築を目的とする開発行為

※ 法第29条第1項第3号 (P3 中段から P4 へ記載)

② 都市計画事業、土地区画整理事業等の施行による開発行為

※ 法第29条第1項第4号～9号 (P3 中段へ記載)

(開発行為の許可)

法第29条 **都市計画区域**又は準都市計画区域内において**開発行為をしようとする者**は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の**許可を受けなければならない**。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 **市街化区域**、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて**政令で定める規模未満であるもの**
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める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の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する**公益上必要な建築物**のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 **都市計画事業**の施行として行う開発行為
- 五 **土地区画整理事業**の施行として行う開発行為
- 六 **市街地再開発事業**の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(許可を要しない開発行為の規模)

政令第19条 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000㎡	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300㎡以上1,000㎡未満

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない**公益上必要な建築物**)

政令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する**道路**又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を**構成する建築物**
- 二 河川法が適用され、又は準用される**河川を構成する建築物**
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する**公園施設である建築物**
- 四 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する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又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する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又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設であ

る建築物

- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する**水道施設である建築物**、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する**工業用水道施設である建築物**又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する**公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物**
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する**図書館**の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する**博物館**の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する**公民館**の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第2項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4項に規定する**地方卸売市場**の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、**市町村**（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は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で次に掲げる建築物以外のもの**
 - イ 学校教育法第1条に規定する**学校**、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
 - ロ 児童福祉法（昭和22年法律第14号）による家庭的**保育事業**、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
 - ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する**診療所**又は同法第2条第1項に規定する**助産所**の用に供する施設である建築物
 - ニ **多数の者の利用に供する庁舎**（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
 - ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- 二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十一 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（平成14年法律第145号）第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物