

開発許可制度

第 1 節 開発行為

1 開発行為とは（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の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

2 建築物、建築とは（法第 4 条第 10 項）

(1) 「建築物」とは、建築基準法第 2 条第 1 号に規定するものをいい、次のもの及び建築設備が該当する。

ア 土地に定着する工作物で次に掲げるもの。

(ア) 屋根及び柱若しくは壁を有するもの

(イ) 建築物に附属する門若しくは塀

(ウ) 観覧のための工作物

イ 地下若しくは高架の工作物内に設ける次に掲げるもの。

(ア) 事務所

(イ) 店舗

(ウ) 興行場

(エ) 倉庫

(オ) その他これらに類する施設

(2) 「建築」とは、建築基準法第 2 条第 1 3 号に規定する次に掲げる行為をいう。

ア 新築 更地に建築物を新たに建てることをいう。

イ 増築 建物の床面積を増やすことをいう。

ウ 改築 従前の建物を取り壊し、又は建物が滅失した場合に、構造、規模等がおおむね従前と同様のものを建てることをいう。

エ 移転 同一敷地内の建物の移築をいう。

3 区画形質の変更とは

区画形質の変更とは次に掲げる行為をいう。

(1) 「区画」の変更

「区画」の変更とは、公共施設の新設、改廃をいう。公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路、消防の用に供する貯水施設をいう。（法第 4 条第 14 項）

(2) 「形」の変更

盛土の高さが 50cm を超える場合、切土の高さが 1 m を超える場合、又は、盛土と切土を同時に行う場合は、盛土の高さが 50 cm 以下であっても、切土と盛土の高さの合計が 1 m を超える場合をいう。

(3) 「質」の変更

農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合をいう。

第 2 節 開発行為の許可（法第 29 条）

1 開発行為の許可

法第 29 条（開発行為の許可）

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・・・・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、この限りではない。

- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の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、この限りではない。

法第 29 条第 1 項第 1 号

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。

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 欄掲げる規模とする。・・・

第 1 欄	第 2 欄
市街化区域	1, 000 m ²

令第 22 条の 2

法第 29 条第 2 項の政令で定める規模は、1 h a とする。

2 開発許可の基準

(1) 許可申請の手続

法第 30 条（許可申請の手続）

前条第 1 項又は第 2 項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 1 開発区域の位置、区域及び規模
 - 2 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
 - 3 開発行為に関する設計
 - 4 工事施行者
 - 5 その他国土交通省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、第 32 条第 1 項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第 2 項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

開発許可の申請手続については、第 6 編「開発許可添付書類作成要領」参照。

(2) 設計者の資格

法第 31 条（設計者の資格）

前条の場合において、設計に係る設計図書は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

(3) 公共施設の管理者の同意等

法第 32 条（公共施設の管理者の同意等）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により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らない。

取扱については、「静岡市開発行為に係る公共施設の管理、帰属等に関する事務手引き」参照。

(4) 開発許可の基準

法第 33 条（開発許可の基準）

都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

取扱については、第 4 編「静岡市開発許可技術基準」参照。

3 許可不要の開発行為

法第 29 条第 1 項第 2 号

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。

法第 29 条第 1 項第 3 号

駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する政令で定め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

法第 29 条第 1 項第 4 号

都市計画事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 5 号

土地区画整理事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 6 号

市街地再開発事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 7 号

住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 8 号

防災街区整備事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 9 号

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

法第 29 条第 1 項第 10 号

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為。

法第 29 条第 1 項第 11 号

通常管理行為、軽易な行為、その他の行為で政令で定めるもの。

4 開発行為における一連性のある開発区域について

- (1) 一連性のある開発区域は、隣接する土地で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造成等の事業で、同一時期と同一土地所有者、同一時期と同一事業者、またはその全て（P18 6. 開発行為の事例⑥参照）が該当し、一連の事業として認められる区域である。

なお、先行する事業と一連の事業と認められる場合も同様に扱う。

① 同一時期

先行する事業の完了後から1年間を同一時期とする。

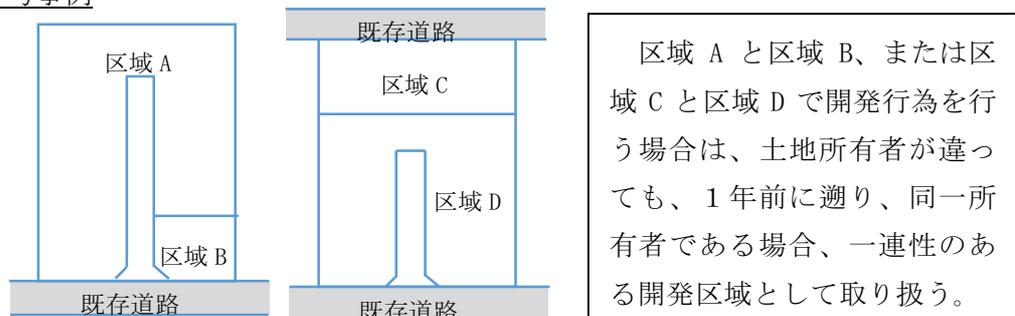
先行する事業	事業完了日
都市計画法に基づく開発行為	開発行為の完了公告の日
建築基準法に基づく道路の位置の指定	位置の指定の公告の日
建築基準法に基づく建築確認	建築物の検査済証の交付日
上記以外の場合	窓口で協議の上、決定

② 同一土地所有者

協議の依頼があった日から1年前に遡り、一連の事業計画を知り得る土地所有者等は同一土地所有者と判断する。

対象となる事業	協議依頼日
都市計画法に基づく開発行為	事前審査依頼書の受付日
建築基準法に基づく道路の位置の指定	事前審査依頼書の受付日
建築基準法に基づく建築確認	建築確認申請書の受付日
その他	窓口で協議の上、決定

※参考事例



③ 同一事業者

先行する開発行為と開発行為の申請者、建築主、工事施工者等のいずれかが重複する場合は、同一事業者と判断する。

- (2) 下記に該当する区域は、一連性のある開発区域から除外することができる。

- ① 他法令等により建築物が制限される区域
(生産緑地地区・急傾斜地崩壊危険区域等)
- ② 既に1年以上、土地利用が図られている区域（休耕地、未利用地等は除く）
- ③ 開発区域に接続する道路幅員が4m未満で周囲の状況により許可を要する開発行為を行う事が困難な区域
- ④ その他市長が認めるもの（相続により取得した土地を論理的に分筆した場合等）

5 開発行為の取扱

- (1) 「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」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにある。「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行う場合で、宣伝文章中に「建築不可」があっても、区画割、区画街路の状況、文言等を総合的に判断し「建築目的」と客観的に判断し得るものは、開発行為に該当する。

ただし、次のものは開発行為には該当しない。

例1 土地利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成、飛行場の滑走路等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものではないと認められる土地の区画形質の変更

例2 建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分一体の工事と認められる基礎打ち、土地の根切り等

例3 単なる形式的な区画の分割又は統合で、従来の敷地の境界の変更について既存の建築物の除去や、へい、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備の必要ないと認められるもの。

例4 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物

主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないことから、それ自体としては開発許可を要しない。

例5 太陽光発電設備

土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものについては、建築基準法第2条第1項に規定する建築物に該当しない。建築物に該当しない太陽光発電設備の設置を目的とした土地の区画形質の変更は、開発許可は要しない。

例6 太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設

その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為にあたらないと開発許可権者が判断した際には、開発行為を要しない。

- (2) 市街化調整区域の場合、500 m²を超えて土地の区画形質の変更が伴えば、開発許可が必要
- (3) 土地区画整理事業が完了した区域内での「質」の変更は、開発許可は必要としない。
- (4) 次のいずれかに該当する場合は、原則として区画の変更には該当しないものとして差し支えない。
- ① 建築基準法第42条第2項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少
 - ② 区域内がすべて宅地（地目及び利用上）であり、隣接する道路を市等の行政指導により、公道として拡幅することに伴う敷地の減少
- (5) 学校用地等に係る区画形質の変更は、下記により取扱う。
- ・ 質の変更は、登記地目が「宅地、学校用地」以外の場合であっても、土地収用法に基づく収用目的で用地買収された時点で「学校用地」とみなす。
 - ・ 区画の変更は、土地収用法に基づく収用目的で用地買収された時点で区域内の水路敷、道路敷等が学校管理者に管理移管されたものとみなす。
 - ・ 形の変更は、一般と同じ取扱いとする。

6 開発行為の事例

具体的な事例を次に示す。

- ① 宅地分譲などのように、道路を新設して、建築敷地を造成する場合、開発行為に該当する。
【区画の変更】

※ 開発区域に「赤道」や「水路敷等」が存在し、これを付替えたり廃止する場合も「区画の変更」になる。

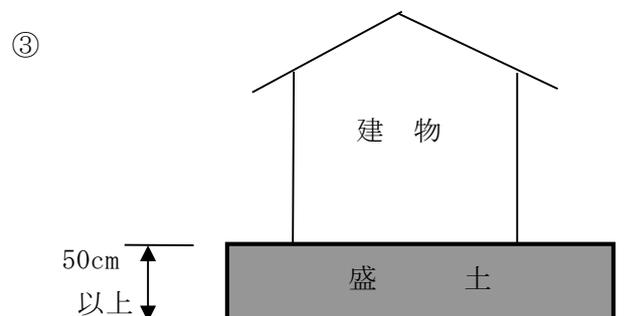
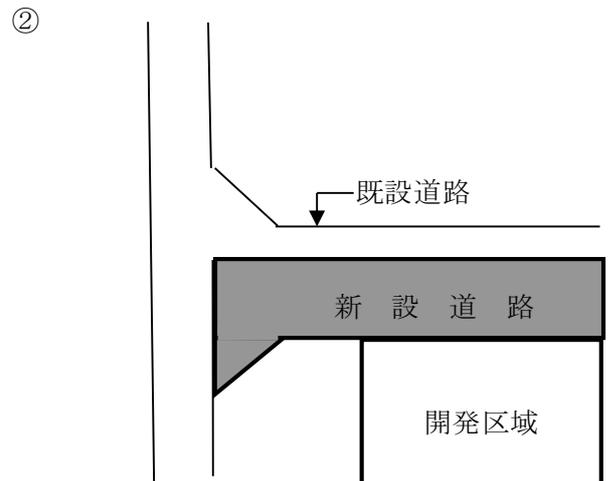
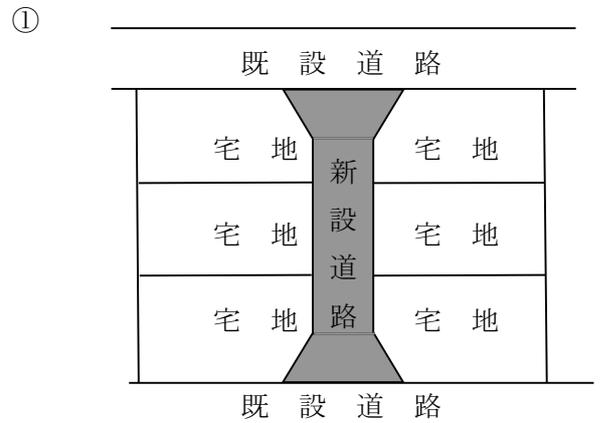
- ② 開発区域に接する主たる道路の拡幅行為は開発行為に該当する。
【区画の変更】

※ 建築基準法第42条第2項の建築後退線は区画の変更に該当しない。

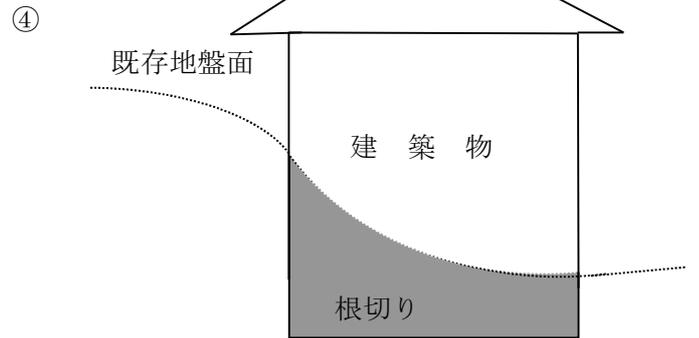
- ③ 盛土をしたり切土をして、建築敷地を造成する場合は、開発行為に該当する。

【形の変更】

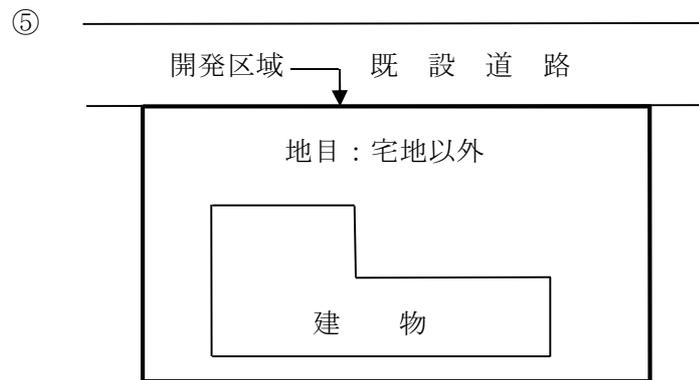
* 盛土 —— 50cm 以上
切土 —— 100cm 以上



④ 建築行為と不可分一体の工事と認められる根切り等の行為は、開発行為に該当しない。

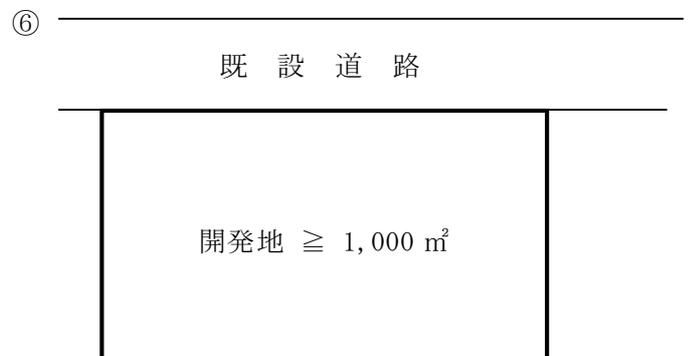


⑤ 宅地（地目）以外の土地について、建築敷地を造成する場合は、開発行為に該当する。 【質の変更】



※「地目」は登記簿表示で判断する。

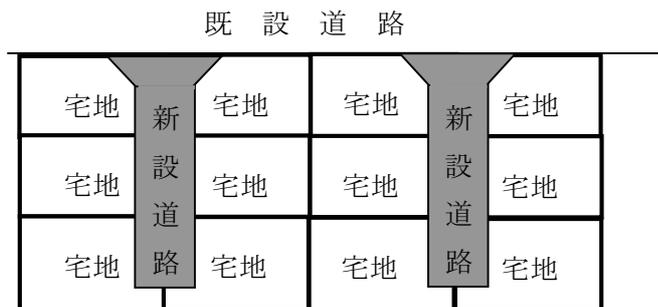
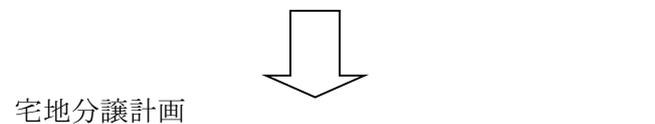
⑥ 右図のように、全体で1,000 m²を超える開発地を、1,000 m²未満のA区画・B区画に分割し、宅地分譲を計画した場合の取り扱いについて 【区画の変更】



ア) 同一土地所有者
同一事業者
同一時期 ———— 許可要

イ) 同一土地所有者
異なる事業者
同一時期 ———— 許可要

ウ) 異なる土地所有者
同一事業者
同一時期 ———— 許可要



A区画 < 1,000 m² B区画 < 1,000 m²