

第3節 区域別開発許可制度の適用範囲

市街化区域、市街化調整区域における開発許可制度の適用範囲は次表のとおりです。

| | 市街化区域 | 市街化調整区域 |
|---------------|--|---|
| 許可を 要しないもの | <p>【法第29条】</p> <p>(1) 開発区域面積が500平方メートル未満</p> <p>(3) 鉄道施設、図書館、公民館、変電所等 公益上必要な建築物 ※</p> <p>(4) 都市計画事業</p> <p>(5) 土地区画整理事業</p> <p>(6) 市街地再開発事業</p> <p>(7) 住宅街区整備事業</p> <p>(8) 防災街区整備事業</p> <p>(9) 公有水面埋立事業</p> <p>(10) 非常災害の応急措置</p> <p>(11) 通常管理行為、軽易な行為</p> | <p>【法第29条】</p> <p>(2) 農林漁業用施設、農林漁業者の住宅</p> <p>左欄の(3)～(11)</p> |
| 開発許可の 基準 | <p>・技術基準 【法第33条】</p> <p>(1) 用途地域等</p> <p>(2) 道路、公園等</p> <p>(3) 排水施設</p> <p>(4) 給水施設</p> <p>(5) 地区計画等</p> <p>(6) 公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分</p> <p>(7) 地盤の改良、擁壁設置等の安全措置</p> <p>(8) 災害危険区域等による適当でない区域</p> <p>(9) 樹木の保存、表土の保全等</p> <p>(10) 緑地帯、緩衝帯の配置</p> <p>(11) 道路、鉄道等による輸送上の立地</p> <p>(12) 申請者の資力、信用</p> <p>(13) 工事施行者の能力</p> <p>(14) 関係権利者の同意</p> | <p>・技術基準 【法第33条】</p> <p>・立地基準 【法第34条】</p> <p>【参考】建築許可（法第43条）</p> <p>政令第36条第1項第1号</p> <p>イ 法第33条第1項第3号に対応</p> <p>ロ 法第33条第1項第7号に対応</p> <p>政令第36条第1項第2号</p> <p>法第33条第1項第5号に対応</p> <p>政令第36条第1項第3号</p> <p>イ 法第34条第1号から第10号に対応</p> <p>ロ 法第34条第11号に対応</p> <p>ハ 法第34条第12号に対応</p> <p>ニ 法第34条第13号に対応</p> <p>ホ 法第34条第14号に対応</p> |

※上記表の「許可を要しないもの」の表中（3）については、手続条例の承認を要します。

第1 制度の解説

第1章 用語の定義(法第4条)

第1節 開発行為の定義について(法第4条第12項)

法第4条

12 この法律において「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なう土地の区画形質の変更をいう。

<解説>

1. 「土地の区画形質の変更」について

「土地の区画形質の変更」とは、土地の形状又は性状に変更をもたらす行為のことで、「区画の変更」、「形の変更」、「質の変更」のいずれかに該当する場合をいいます。

2. 「区画の変更」について

「区画の変更」とは、「従来の敷地」の境界を変更することをいいます。ただし、土地の単なる分合筆、所有権等の権利境界線の変更は「区画の変更」には該当しないものとします。

また、「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為」は、区画の変更が生じるものとします。

① 「従来の敷地」とは、次のいずれかに該当する土地をいいます。

ア) 現に建築物が存在する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）

イ) 土地全部事項証明書の地目が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

ウ) 固定資産税台帳の地目が、「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

エ) 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在まで、農地や山林として利用されていない土地（線引き前に建築物を除却したものを除く。）

オ) 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体的に造成された土地

カ) 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当するもの

(a) 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地

(b) 旧宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地

(c) 都市計画法第29条第1項第3号、第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が終了した土地

(d) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の認可を受けた土地で、仮換地の指定後、使用収益の開始及び停止が行われた土地