

開発許可制度について

国土交通省
都市局都市計画課

開発許可制度の概要

目的

- 良好な宅地水準を確保し、良好な市街地の形成を図る。
- 市街化調整区域における開発行為等を抑制し、区域区分制度の趣旨を担保する。

規制内容

開発行為をしようとする場合には、開発許可権者の許可を得なければならない。

許可権者

都道府県知事又は指定都市、中核市、施行時特例市若しくは事務処理市町村（地方自治法第252条の17の2）の長

対象行為

一定規模以上の開発行為

：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

- 駅舎、図書館等の公共公益施設等は、開発許可不要

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡（三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等は500㎡）以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可	技術基準適用	—
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		立地基準適用
	非線引き都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可		—
準都市計画区域			3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可	技術基準適用	—
都市計画区域及び準都市計画区域外			1ha以上の開発行為（それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模）		—

基準

技術基準 道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準【都市計画法第33条】
⇒良質な宅地水準を確保

立地基準 市街化調整区域において許容される開発行為の類型を定める基準【都市計画法第34条】
⇒市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を担保

- ・周辺住民の日常生活に必要な店舗等の施設 ・農産物等の加工・貯蔵施設
- ・市街化促進のおそれがなく、市街化区域での実施が困難又は不適當な開発行為（開発審査会の議を経る） 等

開発許可制度の趣旨

- ① 公共施設等の整備による一定の宅地水準を確保
- ② 市街化区域及び市街化調整区域の区分制度を担保

▶ 適正な都市水準の確保と秩序ある市街地の形成を実現

開発行為の定義（法第4条第12項）

- **開発行為**とは、主として、
 - (1) **建築物の建築**
 - (2) **第1種特定工作物(コンクリートプラント等)の建設**
 - (3) **第2種特定工作物(ゴルフコース、1 ha以上の運動・レジャー施設、墓園等)の建設**を目的とした「**土地の区画形質の変更**」をいう。

開発許可権者（法第29条）

- 都道府県知事、政令市の長、中核市の長、施行時特例市の長
- 地方自治法第252条の17の2の規定に基づく事務処理市町村の長

＜参考＞ 開発許可権者数 601 （R5.4.1現在）

規制対象規模（法第29条）

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡（三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡）以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可	技術基準適用	
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		立地基準適用
	非線引き都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可		
準都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可			
都市計画区域及び準都市計画区域外		1ha以上の開発行為			

許可が不要な開発行為（法第29条）

① 農林水産業の用に供する施設

（市街化調整区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域内、都市計画区域及び準都市計画区域外）

（1）農林漁業の用に供する建築物

- ① 畜舎、温室、搾乳施設等（農産物等の生産・集荷用建築物）
- ② 堆肥舎、農機具等収納施設（生産資材の貯蔵・保管用建築物）等
- ③ 家畜診療用建築物
- ④ 用排水機等の用地の保全・利用上必要な建築物、索道用建築物
- ⑤ 建築面積が90m²以内の建築物

（2）農林漁業を営む者の住宅

② 公益上必要な建築物のうち開発区域・周辺地域の土地利用に支障がない建築物

…鉄道施設、図書館、公民館、特積み事業用施設等

許可が不要な開発行為（法第29条）

- ③ 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- ④ 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、竣工認可を受けていないものにおいて行う開発行為
- ⑤ 非常災害のため必要な応急措置
- ⑥ 通常管理行為、軽易な行為等（仮設建築物、車庫、物置等）

許可の内容を変更する場合（法第35条の2）

開発許可を受けた者は、以下の事項の変更をしようとする場合は、
開発許可権者の許可を受けなければならない。（軽微な変更等を除く）

- ・開発区域の位置、区域及び規模
- ・予定建築物等の用途
- ・開発行為に関する設計
- ・工事施工者 等

※ 軽微な変更は、変更後開発許可権者に届出が必要

- ・一定の予定建築物の敷地の形状の変更
- ・工事の着手予定年月日、完了予定年月日の変更
- ・工事施行者の変更（非自己用の開発、盛土規制法の許可を要する開発等は許可が必要）

開発許可に際して定められる建蔽率等の制限（法第41条）

開発許可権者は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為を許可する場合において、開発区域内の建築物の建蔽率等の制限を定めることができる。

※この制限に反した建築物を建築する場合は、開発許可権者の許可が必要

工事完了公告後

開発許可を受けた区域

予定建築物等以外の新築等、改築は禁止
予定建築物等の用途を変更することも禁止

例外

- ① 開発許可権者が許可したとき
ただし、国が行う行為は国の機関と開発許可権者との協議が成立することで許可があったとみなす。
- ② 用途地域が定められているとき

→ 予定建築物以外の建築物の建築等を規制することにより
開発許可制度の趣旨を担保

開発許可を受けた開発区域以外

市街化調整区域のうち、
開発許可を受けた開発区域以外の区域内

建築物の新築・改築・用途変更、第一種特定工作物の新設は
開発許可権者の許可が必要（建築許可）。

ただし、国、都道府県等が行うものについては、開発許可権者との協議
の成立をもって許可があったものとみなす。

<許可不要>

- ① 農林漁業用の一定の建築物又は農林漁業者の居住用に供する建築物
- ② 鉄道施設・図書館・公民館等の公益上必要な一定の建築物
- ③ 都市計画事業の施工として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更
又は第一種特定工作物の新設
- ④ 仮設建築物の新設 ⑤ 軽易な行為等 ⑥ 第二種特定工作物の建設

→ 市街化調整区域における開発行為を伴わない建築行為も規制することにより開発許可制度の趣旨を担保