

第1章 開発許可制度の概要

第1章 開発許可制度の概要

第1節 開発許可制度の趣旨

わが国では、昭和30年代後半から昭和40年代にかけての高度経済成長の過程で、人口や産業が都市に集中する現象が生じたが、このような状況の中、郊外部において無秩序に市街化が進んだり、道路や公園といった安全で快適な都市生活を営むために必要不可欠な施設の整備が行われないままに市街地が形成されるといった弊害が起きた。

開発許可制度は、都市計画で定められる市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（いわゆる「線引き制度」）の実効を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度である。

当市は、昭和45年10月1日に初めて線引きされ、開発行為を行う際は岩手県知事の許可が必要となったが、昭和54年8月1日に知事から市長に事務の一部（改正前都市計画法第34条第10号イに規定する開発行為に係る許可以外の許可等の事務）が委任され、平成12年11月1日からは特例市として、平成20年4月1日からは中核市として、市長が開発許可制度に係る全ての事務を行っている。

第2節 開発許可制度

第1 開発行為の定義（法第4条）

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。

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

「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の建築をすること又は特定工作物の建設をすることにあるという意味で、したがって、土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、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ないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

(1) 建築物

建築物とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定するものであり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに付属する門若しくはへい等をいい、建築設備を含むものとする。

(2) 建築

建築とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定するものであり、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

(3) 特定工作物

ア 第一種特定工作物

周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、次のものをいう。

- (ア) コンクリートプラント（レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するものの用途に供する工作物）
- (イ) アスファルトプラント（アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造の用途に供する工作物）
- (ウ) クラッシャープラント（鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物）
- (エ) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法、港湾法、漁港法、電気事業法及びガス事業法の規定による公益施設は除く。）

※ ガス工作物のうち、ガス小売事業に係る経過措置については p15参照。

イ 第二種特定工作物

大規模な工作物で、次のものをいう。

- (ア) ゴルフコース（いわゆるゴルフ練習場は建築物として取り扱う。）
- (イ) 1ha以上の規模の運動・レジャー施設
 - a 該当するものとして、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキットがある。（学校（大学、専修学校、各種学校を除く。）、幼保連携型認定こども園、港湾環境整備施設、都市公園及び自然公園の施設を除く。）
 - b 工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法による施設、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は含まれない。
 - c aの施設に管理上又は利用増進上併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等につい

ては、物理的及び機能的にみて社会通念上当該施設と不可分一体のものとして付随的に併設されるものであれば、当該施設自体を構成する一部分と考え、主として特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものとして取り扱う。ただし、ホテル兼用のクラブハウス、陸上競技場に併設される体育館等は、独立の用途を有する建築物であり、特定工作物ではなく建築物として取り扱う。

d 観覧席を設けた野球場、庭球場、陸上競技場等については、観覧のための工作物が建築基準法上建築物とされているから、特定工作物ではない。

(ウ) 1ha以上の規模の墓園（墓園に寺が併設される場合の寺は、独立の用途を有する建築物であり特定工作物ではない。）

[参考]

種類	規模	市街化調整区域	市街化区域
ゴルフ場等	1ha以上	<ul style="list-style-type: none"> ・第二種特定工作物に該当 ・クラブハウス、休憩所等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に内含される。 <p>ただし、宿泊施設を伴うクラブハウスについては、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的での開発許可の扱いとなり、原則、市街化調整区域では許可されない。</p>	
	1ha未満	<ul style="list-style-type: none"> ・原則的に想定されない。 	
運動場等	1ha以上	<ul style="list-style-type: none"> ・第二種特定工作物に該当 ・管理事務所、休憩所等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に内含される。 <p>ただし、体育館、観覧席を有する競技場については、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的での開発許可の扱いとなり、原則、市街化調整区域では許可されない。</p>	
	1ha未満	<ul style="list-style-type: none"> ・便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、開発審査会の議を経て許可。 	<ul style="list-style-type: none"> ・便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、開発許可不要。

オートキャンプ場	1 ha以上	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的にキャンプ場と異なり造成を伴うことから第二種特定工作物に該当 ・管理事務所、休憩所、便所、シャワー室等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に内含される。 <p>ただし、食堂、宿泊施設（バンガロー等を除く）等の建築物については、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的での開発許可の扱いとなり、原則、市街化調整区域では許可されない。</p>
	1 ha未満	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務所、シャワー室、便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであることから、開発審査会の議を経て許可。 ・管理事務所、シャワー室、便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、許可不要。

※ なお、当然のこととしていわゆる「モーテル類似施設」については、独立した用途を有する建築物としての取扱いとなるので留意すること。

(4) 具体的な判断は、次の例により行う。

ア 「山林現況分譲」、「現況有姿分譲」等と称するものの取扱い

「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いながら、広告等に「建築不可」等の文言を入れて土地を分譲する行為については、次の判断基準のうち(ア)、(イ)の2項目及び(ウ)～(ク)中の2項目以上が該当するものについて、広告等の文言にかかわらず、原則「開発行為」として取り扱う。

(ア) 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

- a 戸建て住宅等の建築に適した区画割とは、一の区画の形状が四辺形で、面積がおおむね100㎡以上のものであること。
- b 分譲地の現地で、区画割がなわ張り等で表示されているもの及び戸建て住宅等の建築に適した分合筆が行われていること。

(イ) 区画道路

区画道路が整備され又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

- a 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員おおむね4 m以上の道があること。
- b 現地で、なわ張り等で道路位置が表示されていること、道路状に分合筆が行われていること又はチラシ等のイラストで道路が描かれていること。

(ウ) 擁壁

戸建て住宅等の建築を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

- a 現に擁壁工事が行われていること。
- b チラシ等のイラストに擁壁が描かれていること。

(エ) 販売価格

- a 近隣の土地と比較して、より宅地の価格に近いものといえること。
- b 周辺宅地の売買実例価格の概ね1/3を超えること。

(オ) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ若しくは近い将来整備されるような説明がなされ又は付近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

(カ) 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

(キ) 付近の状況

付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

(ク) 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称（〇〇ランド、〇〇台、〇〇ヒル、〇〇タウン等）が付されていること。

イ 畠地の造成

畠地の造成については、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とするものではないので、直ちに開発行為に該当するわけではない。ただし、造成主が畠地の造成であると主張していても、造成形態、周辺の市街化及び公共公益施設の整備の状況、造成地が販売されている場合はその価格、譲渡人及び譲受人の意図等から客観的に判断して当該造成地が建築物の敷地として利用されることが明らかな場合は「開発行為」として取り扱う。

ウ 自動車教習場の造成

自動車教習場の建設に係る区画形質の変更については、事務所、教室といった建築物に係る部分が当該施設にとって必要不可欠であることから、「開発行為」として取り扱う。（事務所、教室等建築物を伴わないものを除く。）

エ 土砂採取

通常土取場は土砂礫を採取することを目的としており、平坦な土地の造成は副次的に出来るものであるから、土砂礫の採集と併せて宅地の造成を行う場合等を除き、「開発行為」に該当しない。

オ ゴルフコースの改造

特定工作物の建設に関しては、改造、用途の変更等の概念が存しないところから、ゴルフコース等の改造、コースの増設、変更等は、「開発行為」として取り扱う。

カ 風力発電機の付属施設

風力発電機の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については、主として当該付属施設の建築を目的とした行為ではないため、それ自体としては開発許可を要しない。

キ 太陽光発電設備の付属施設

太陽光発電設備（建築基準法上の建築物ではないもの）の付属施設について、その用途、規模、配置や発電設備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当たらないと市長が判断した際には、開発許可は不要である。

ク 系統用蓄電池

系統用蓄電池のうち、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及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当しないものであって、都市計画法施行令第1条第1項第3

号に規定する危険物を含有するものについては、同号に基づき、危険物の貯蔵に供する工作物として、都市計画法第4条第11項に規定する第一種特定工作物に該当し、当該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は「開発行為」として取り扱う。

※ これら開発許可が不要な開発行為においても、建築物である付属施設を市街化調整区域内に建築する場合は原則として別途都市計画法第43条の許可を要する。

2 土地の区画形質の変更

「土地の区画形質の変更」とは、土地の区画又は形質の変更をいう。

(1) 区画の変更

ア 区画とは、土地利用形態としての区画、すなわち独立した建築物又は特定工作物の敷地としてその境界を明認し得るものをいう。

イ 区画の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のための道路等の公共施設の新設、廃止等を伴う敷地の変更をいう。したがって、既存の建築物の除却やへい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備が必要ないと認められるものについては、区画の変更には該当しない。

(2) 形質の変更

ア 形質とは、土地の形状及び性質をいう。

イ 形状の変更とは、切土、盛土等の造成行為によって土地の物理的形状を変更することをいう。ただし、建築行為等と密接不可分な一連の行為は、形質の変更には該当しない。

ウ 性質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする土地利用の変更行為をいう。

(3) 「区画形質の変更」の判断は、次の例による。

ア 基礎打ち等

建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設行為であり、開発行為ではない。したがって、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物又は特定工作物の敷地としての土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為に該当しない。

イ 単なる分合筆

単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、開発行為ではない。

ウ 宅地以外の土地を宅地とする場合

農地等宅地以外の土地を宅地とする場合等には、一般に土地の形質の変更を伴うので、原則として開発行為に該当する。

エ 位置指定道路を廃止し、これを含めた土地での建築

建築基準法の規定に基づき特定行政庁からその位置の指定を受けた道路を廃止し、当該土地を含めた土地の区域で建築物の建築等を行う行為は、位置指定道路も都市計画法上の公共施設に該当し、現にこの用に供されている区画については他の区画と独立したものと解され、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して一つの建築区画とするものであることから、区画の変更に該当し、開発行為として取り扱う。

オ 工場跡地を住宅用地に転用

工場用地であった土地を、住宅用地とする場合においては、単なる区画割のみであれば開発行為に該当しないが、道路等公共施設の整備やいわゆる二次造成が伴う場合には、区画の変更又は

形質の変更に該当し、開発行為として取り扱う。

カ 形状の変更に該当しない切土、盛土の基準

各部分における切土又は盛土のそれぞれの高さが30cmを超えないものは、形状の変更に該当しない。なお、土地区画整理事業の区域内においては30cmを50cmに読み替えるものとする。

第2 開発行為の許可等（法第29条）

当市では、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分、いわゆる線引きを行った都市計画区域を有しており、その区域別の開発行為の制限の概念を図1-1に示す。

開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。ただし、一定の開発行為については、許可を受けなくても良い（第3節参照。）。

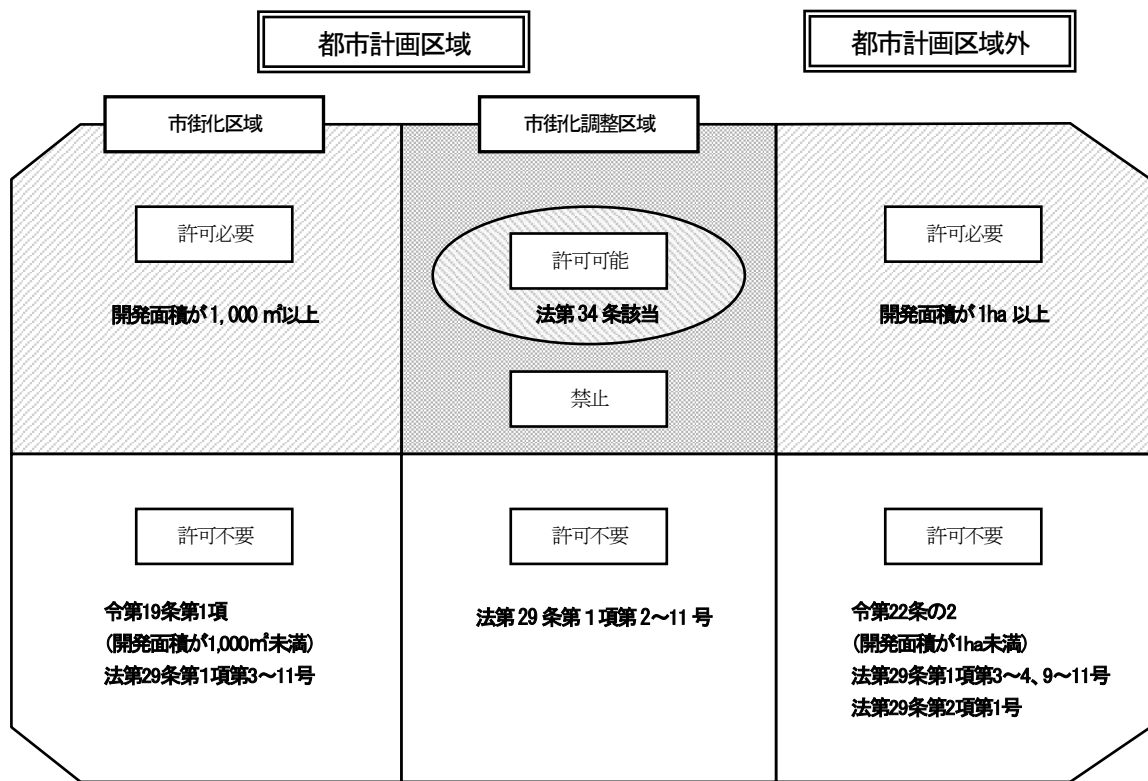


図1-1 開発行為の制限概念図

第3 開発の協議 (法第34条の2)

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（都市計画法第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該都道府県等と開発許可権者である市長との協議（以下「法定協議」という。）が成立することをもって、開発許可があつたものとみなすこととされている。

なお、都道府県等から同法に基づく協議があつた場合、市長は良好な開発行為を誘導するため、都市計画法の趣旨を踏まえて法第33条及び第34条の規定に準じて審査を行うこととしている。

法定協議に際しては、協議に先立ち、他の開発許可申請と同様に、法第32条に規定する公共施設管理者との協議を行う必要がある。

また、法定協議が行われたものについては、他の開発許可と同様に法第35条の2、第36条、第37条、第41条等の規定が適用となる。

第4 許可申請の手続 (法第30条)

開発許可を受けようとする者は、申請書を市長に提出しなければならない。

第5 設計者の資格 (法第31条)

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるもの、また設計について専門的な能力を要するものについては、設計の適正を期するため、許可申請を提出する場合において、設計図書は次に掲げる資格を有する者が作成したものでなければならない。

1 開発区域の面積が1ha以上20ha未滿の場合

(1) 学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者。

(2) 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。（3）において同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者。

(3) (2)に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又旧専門学校令による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者。

(4) 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者。

(5) 技術士法による二次試験のうち、技術部門を建設部門、上下水道部門又は衛生工学部門とするものに合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者。

(6) 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者。

(7) 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者。

(8) 国土交通大臣が前記(1)から(7)までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた次に掲げる者。

ア 学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に一年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して一年以上の実務の経験を有する者

- イ その他国土交通大臣の認める者
- 2 開発区域の面積が20ha 以上の場合
前記1のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計図書を作成した経験を有する者。その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者。
- 3 開発区域内の土地の全部又は一部が、宅地造成及び特定盛土等規制法に規定される規制区域内の土地である場合
高さが5mを超える擁壁の設置に係る設計図書又は盛土若しくは切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置に係る設計図書は、次に掲げるいずれかに該当する者の作成したものでなければならない。
- (1) 学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術（開発面積が1ha 以上の場合は、宅地開発の技術）に関して2年以上の実務の経験を有する者。
- (2) 学校教育法による短期大学において、正規の土木又は建築に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、土木又は建築の技術（開発面積が1ha 以上の場合は、宅地開発の技術）に関して3年以上の実務の経験を有する者。
- (3) (2)に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術（開発面積が1ha 以上の場合は、宅地開発の技術）に関して4年以上の実務の経験を有する者。
- (4) 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術（開発面積が1ha 以上の場合は、宅地開発の技術）に関して7年以上の実務の経験を有する者。
- (5) 国土交通大臣又は農林水産大臣が前各号に規定する者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者であること。
- ア 学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して、土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術（開発面積が1ha 以上の場合は、宅地開発の技術）に関して1年以上の実務の経験を有する者。
- イ 技術士法による第二次試験のうち、技術部門を建設部門、農業部門（選択科目を「農業農村工学」とするものに限る。）、森林部門（選択科目を「森林土木」とするものに限る。）又は水産部門（選択科目を「水産土木」とするものに限る。）とするものに合格した者。（技術士法施行規則の一部を改正する省令（平成15年文部科学省令第36号）の施行の際、現に技術士法による第二次試験のうちで技術部門を林業部門（選択科目を「森林土木」とするものに限る。）とするものに合格した者及び技術士法施行規則の一部を改正する省令（平成29年文部科学省令第45号）の施行の際、現に技術士法による第二次試験のうちで技術部門を農業部門（選択科目を「農業土木」とするものに限る。）とするものに合格した者を含む。）ただし、開発面積が1ha以上の場合は、上記に加え、技術部門を第1章第2節第5(5)に掲げるいずれかの部門とするものについても合格し、宅地開発の技術について2年以上の実務の経験を有する者。
- ウ 建築士法による一級建築士の資格を有する者。ただし、開発面積が1ha以上の場合は、上記に加え、宅地開発の技術について2年以上の実務経験者であること。
- エ 土木又は建築の技術（開発面積が1ha 以上の場合は、宅地開発の技術）に関して10年以上の実務の経験を有する者で、第1章第2節第5(7)に掲げる講習を修了した者。
- オ その他国土交通大臣又は農林水産大臣の認める者。

第6 公共施設管理者の同意等（法第32条）

- 1 開発区域の内外において開発行為に関係のある公共施設（道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路、及び消防の用に供する貯水施設）の管理者（国、県、市町村、土地改良区等）と協議し同意を得なければならない。

- 2 開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設を設置する場合は、これを管理することとなる者と協議しなければならない。

第7 開発許可の基準 (法第33条及び第34条)

- 1 市街化区域及び市街化調整区域並びに都市計画区域外に共通する基準
開発許可を受ける開発行為は、法第33条で定める技術上の基準に適合しなければならない。詳細は、第2章第3節及び同第4節を参照のこと。
- 2 市街化調整区域における基準
市街化調整区域において開発許可を受けるには、1の基準に加えて、主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行うものを除き、法第34条の立地上の基準に該当しなければならない。詳細は、第2章第5節を参照のこと。

第8 建築物の建ぺい率等の指定 (法第41条)

市長は、市街化調整区域及び都市計画区域外の開発行為について開発許可をする場合において、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

第9 許可又は不許可の通知 (法第35条)

市長は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、文書で許可又は不許可の通知をしなければならない。

第10 開発行為の変更許可等 (法第35条の2)

- 1 開発行為の変更許可
開発許可を受けた者が、開発許可に係る次の内容を変更しようとするときは、許可を受けなければならない。
 - (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、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) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
 - (6) 市街化調整区域において行う開発行為については、当該開発行為が該当する都市計画法第34条の号及びその理由
 - (7) 資金計画なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大きな変更については、開発行為を廃止し、新たな開発許可を受ける必要がある。
- 2 軽微な変更
開発許可の変更のうち軽微なものについては、許可は不要であるが、市長に届け出なければならない。
 - (1) 予定建築物等の敷地の形状の変更
ただし、次のものは許可を受けること。
 - ア 予定建築物の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの。
 - イ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの。
 - (2) 工事施行者の変更
自己居住用又は1ha未満の自己業務用の場合であって、開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要しない場合に限り、工事施行者を別の主体に変更するような場合であっても、この届出で足りる。1ha以上の自己業務用又は非自己用の場合若しくは開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する場合は、工事施行者の氏名・名称又は住所の変更に限る。

(3) 工事の着手・完了予定年月日の変更

第11 建築等の制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、法第36条第3項の公告があるまでの間は、工事用の仮設建築物を建築するとき、又は市長の承認を得たとき等の場合を除いて、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。したがって、開発行為に引き続き建築物の建築等を行う計画にあつてはこの点に十分留意して工程計画を策定しなければならない。

第12 開発行為の廃止（法第38条）

開発行為の許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

開発行為に関する工事の廃止は、届出をすることをもって足りるとされているが、開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止すると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあるので、許可に際しては、万一廃止した場合の事後処理に関しても必要な条件を附し得るとされている。

第13 開発行為の地位の承継（法第44条及び第45条）

1 一般承継（法第44条）

開発許可又は法第43条第1項の規定に基づく建築許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。ただし、開発行為を行う意思がないときは、法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければならない。

2 特定承継（法第45条）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

法第45条の規定による開発許可を受けた者の特定承継の承認については、次の事項をすべて充足しなければならない。

なお、法第43条第1項の規定に基づく建築許可に関しては、当規定の対象とならない。

- (1) 申請者（承継人）が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。この場合、これらの権原を取得した原因の事実が客観的に明らかでなければならない。
- (2) 自己の居住用建築物又は1ha未満の自己業務用建築物若しくは特定工作物を目的とするもの以外の開発行為を行う場合、又は開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する場合は、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- (3) 申請者が開発行為を行うことについて、関係公共施設管理者及び土地所有者等の関係権利者の同意等を得ていること。

第14 工事完了の検査（法第36条）

開発許可を受けた者は、開発区域（それを工区に分けたときは、工区）の全部について開発行為に関する工事（そのうち公共施設に関する部分については、その公共施設に関する工事）を完了したときは、市長に届け出なければならない。

市長は、届出のあった工事が許可の内容に適合しているかどうか検査し、適合していると認めたとときは、許可を受けた者に検査済証を交付するとともに、工事完了の公告をしなければならない。

第15 公共施設の管理及びその土地の帰属（法第39条及び第40条）

1 公共施設の管理（法第39条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときを除き、工事完了公告の日の翌日か

ら市が管理することとなる。

2 土地の帰属（法第40条）

- (1) 開発行為によって従前の公共施設に代えて新たなものが設置される場合、従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の日の翌日において開発許可を受けた者に帰属し、新たな公共施設の土地は、その日において国又は市に帰属する。
- (2) 開発行為によって、設置された公共施設の土地は、開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日において、国又は地方公共団体に帰属する。
- (3) 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で都市計画法施行令第32条に定めるものの用に供する土地が国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、従前の所有者は、その土地の取得費の全部又は一部を負担すべきことを国又は地方公共団体に對し求めることができる。

第16 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

市街化調整区域及び都市計画区域外において、開発行為に関する工事の完了の公告があった後は、予定建築物以外の建築物又は特定工作物を建設してはならない。また、建築物を改築し又はその用途を変更することはできない。ただし、市長が当該開発区域の利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと許可したときはこの限りではない。

第17 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（法第43条）

市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外においては、市長の許可を受けなければ建築物の新築又は第一種特定工作物を建設してはならない。また、建築物を改築し又はその用途を変更してはならない。ただし、第4節に掲げるものを除く。

第18 開発登録簿（法第46条及び第47条）

市長は、開発許可をしたときには、当該許可に係る土地について、一定事項を記載した開発登録簿を作成、保管しなければならない。開発登録簿とは、開発許可内容の概要を記載した調査及び土地利用計画図であって、だれでも閲覧が可能であり、その写しの交付を請求することができる。

第19 国及び地方公共団体の援助（法第48条）

国及び地方公共団体は、市街化区域内における良好な市街地の開発を促進するため、市街化区域内において開発許可を受けた者に対する必要な技術上の助言又は資金上その他の援助に努めるものとする。これは、今後、立法措置によって市街化区域内で行われる良好な開発行為を積極的に援助するための措置を講ずるように努力すべきであるという一般的原则を宣言した規定であって、特定の地方公共団体が特定の者に対して直接援助をすべき義務を負うという趣旨のものではない。

第20 不服申立て（法第50条及び第51条）

- 1 法第29条（開発行為の許可）、法第35条の2第1項（開発行為の変更許可）、第41条（建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定）第2項ただし書き、第42条（開発許可を受けた土地における建築物の制限）第1項ただし書き若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又は第81条第1項の監督処分に不服がある者は、開発審査会に対して審査請求することができる。
- 2 法第29条、法第35条の2第1項、第42条第1項ただし書き又は第43条第1項の規定に基づく処分に不服がある者は、その理由が、鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定を申請することができる。この場合は、審査請求をすることができない。

第21 建築確認申請との関係

開発許可等を要する土地において建築基準法第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合

を含む。)の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が開発許可制度の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。これに対応して、都市計画法施行規則第60条第1項にこれらの規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者等に求めることができることと規定されている。

なお、次の各号に掲げる場合にあつては、許可等の日から当分の間、当該各号に掲げる書面の写しを当該証明書に代えて取り扱うことができるものとする。

- 1 法第29条第1項の規定による開発行為の許可の内容に適合していることの証明 開発行為許可指令書及び開発行為に関する工事の検査済証
- 2 法第37条ただし書の規定による承認の内容に適合していることの証明 当該承認指令書
- 3 法第41条第2項ただし書の許可の内容に適合していることの証明 当該許可指令書
- 4 法第42条第1項ただし書の許可の内容に適合していることの証明 当該許可指令書
- 5 法第43条第1項の許可の内容に適合していることの証明 当該許可指令書

第22 他の法令による許可との調整

開発行為が農地法第4条又は第5条の規定により転用が制限される土地において行われる場合、森林法第10条の2の規定による開発行為の規制を受けることとなる場合並びに風致地区内の建築等の規制に関する条例第4条の規定による規制を受けることとなる場合等、他の法令に基づく規制を受ける場合には、それぞれの法に基づく判断が異なるのは適当でないので、それぞれの許可権者において事前に調整を図ったうえで原則として同時に許可することとなる。

第23 宅地造成及び特定盛土等規制法（略称：盛土規制法）との関係

これまで、都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法第8条の許可が不要とされてきたが、令和4年の法改正後は、盛土規制法の規制区域内において都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事は、盛土規制法の許可を要する規模のものについては盛土規制法の許可を受けたものとみなされることとなった。

盛岡市においては市内全域が盛土規制法の規制区域となることから、開発許可後の手続及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなるため、留意が必要である。主な事項は次のとおりである。

- 1 盛土規制法の規定により、標識の掲示、中間検査、定期報告及び完了後の保全義務等の対象となる。
- 2 都市計画法第33条第1項第7号の基準について、盛土規制法の技術的基準への適合が必要となる。
また、都市計画法第33条第1項第12号及び第13号の基準について、自己居住用又は1ha未満の自己業務用であっても適用対象となる。
- 3 都市計画法の是正措置と罰則に加え、盛土規制法の是正措置と罰則も適用される。
- 4 開発行為が完了した後は、盛土規制法に基づく既存盛土等として位置情報等が公表される。

第3節 許可不要の開発行為 (法第29条第1項各号及び同条第2項各号)

次のいずれかに該当するものは、法の規定に基づき市長の開発許可が不要とされている。

第1 基準面積未満の開発行為

1 市街化区域内で行われる1,000㎡未満のもの (第1項第1号)

市街化区域においては、市街化を抑制すべき市街化調整区域と異なり、劣悪な市街地の形成を防止するため、開発行為に一定の水準を保たせれば足りるが、小規模な開発行為の場合は、おおむね建築又は建設も同時に行われることが多く、このような場合には、建築基準法による確認の際に、接続道路、排水施設その他の敷地についての所要の基準が確保されるため、適用除外となっている。

2 都市計画区域外で行われる1ha未満のもの (第2項)

3 開発区域が、市街化区域、都市計画区域以外の2以上の区域にわたる場合は、令第22条の3を参照のこと。(第3項)

第2 市街化調整区域及び都市計画区域外で行う開発行為であって、農業、林業若しくは漁業の用に供す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 (第1項第2号及び第2項第1号)

農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からこれを認めることはやむを得ないものであり、また、スプロールの弊害も生じないので、適用除外とされている。農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類によるA―農業、林業又はB―漁業の範囲とし、季節的なものであってもこれに含まれるが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは含まない。これらに該当する建築物は、次のとおりとされている。

1 農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

(1) 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当する。

(2) 「集荷の用に供する建築物」とは、当該建築物が農業、林業又は漁業の用に供されることが前提であるので、これら生産物の一次的集荷のためのものに限られ、配達、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物はこれに該当しない。したがって、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物は該当しない。

(3) 人工栽培キノコの製造工場は該当しない。

2 農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当する。

3 家畜診療の用に供する建築物

4 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

5 農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物

6 次の要件に該当する「農業、林業又は漁業を営む者」の居住の用に供する建築物

(1) 前記日本標準産業分類により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に、現に従事しているものであること。この場合、

ア 被傭者を含む。

イ 兼業者を含む。

ウ 臨時的と認められる者は含まない。

エ 市街化調整区域に立地しようとする場合は当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する。

オ 世帯員のうち一人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

(2) 農業者の場合は、原則としてさらに下記要件のいずれかに該当する者であること。

ア 市農業委員会から10a以上の耕作地を有することの証明を受けられる者

- イ 農地所有適格法人の構成員で、その法人に10 a 以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事している者
- (3) これらの具体的な判断は次の例による。
- ア 農業等従事者への分譲を目的としたもの
農業等従事者への分譲を目的とした開発行為は、原則として客観的に農業等を営む者の居住の用にのみ供する建築物となることが明らかであるとは言えないので該当しない。
- イ 一戸の建築物で農業等従事者用住宅と他の施設が兼用される場合
一戸の建築物で農業等従事者用の住宅と建設業事務所等開発許可を要する用途の施設とが兼用される場合は、全体として開発許可を要する。
- ウ ペットののための犬猫診療所
ペットのための犬猫診療所は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物といえず、該当しない。
- エ 農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物は、1世帯当たり1軒までとする。

第3 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの（第1項第3号及び第2項第2号）

これらの建築物は都市にとって公益上必要不可欠なものであり、一般的にみて弊害を生ずるおそれも少ないため適用除外とされている。これらに該当する建築物は、次のとおりとされている。

- 1 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
- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する漁港施設である建築物
- 8 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
- 9 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
- 10 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
- 11 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
- 12 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
- 13 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
- 14 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及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）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

※ 平成 29 年 4 月 1 日施行のガス事業法における事業類型の見直しにより、ガス小売事業については開発許可を要することとされたが、適正な競争関係が認められない一部地域における同日前までの一般ガス事業者と簡易ガス事業者については、経済産業大臣の指定により、引き続き供給義務が課せられることとされた（電気事業法等の一部を改正する等の法律の施行に伴う関係政令の整備及び経過措置に関する政令（平成 29 年政令第 40 号）附則第 5 条第 1 項及び第 2 項）。

このため、当該指定に係る一般ガス事業及び簡易ガス事業については、引き続き開発許可不要の対象となることに留意すること。

- 15 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道の用に供する施設である建築物
- 16 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 17 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
- 18 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
- 19 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
- 20 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
- 21 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 3 項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 22 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
- 23 卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）第 4 条第 6 項に規定する中央卸売市場若しくは第 13 条第 6 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
- 24 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
- 25 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
- 26 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
 - (1) 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
 - (2) 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、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
 - (3) 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
 - (4) 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。）で次に掲げるもの

- ア 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- イ 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- ウ 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- エ 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎
- (5) 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのもの及び職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものを除く。）
- 27 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項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 28 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
- 29 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
- 30 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
- 31 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

これらの具体的な判断は次の例による。

(1) 産業廃棄物処理施設（22関係）

廃棄物の処理及び清掃に関する法律による産業廃棄物処理施設であるものは、許可不要対象建築物に該当しない。なお、同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合及び一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする処理施設は全体として許可を要するものとして取り扱う。

(2) 市町村等が設置する施設（26関係）

体育館、研修センター、農村環境改善センター等、不特定多数の者の利用に供するため、市が条例に基づき設置し、市が管理運営するものは、「直接その事務又は事業の用に供するもの」に該当する。

(3) 競馬場・競輪場（26関係）

県・市が建設する競馬法の規定による競馬場又は自転車競輪法の規定による競輪場は「直接その事務又は事業の用に供するもの」に該当しないとされている。

(4) 管理人住宅等（共通）

事務所等の当直人の宿泊施設等はそれぞれの建築物に含まれるが、管理人住宅、従業員住宅等は該当しない。

(5) 従業員宿舍等（共通）

トラックターミナル等許可不要建築物の中に従業員社宅等を含んだ開発行為の場合、開発許可が不要な建築物の範囲は、運転手の仮眠施設等までであり、それ以外の従業員社宅等は含まない。したがって開発許可が不要の用途の建築物の床面積の一部が開発許可が必要な用途に用いられる場合は、当該建築物は全体として許可を要するものとして取り扱う。

(6) 許可不要の建築物と許可を要する建築物との建築の用に供する目的のもの（共通）

例えば、農家住宅と一般住宅を一体に開発する場合は、全体として開発許可を要する。

第4 都市計画事業の施行として行うもの（第1項第4号及び第2項第2号）

第5 土地区画整理事業の施行として行うもの（第1項第5号）

市街化調整区域内で行なわれる個人施行、組合施行及び区画整理会社施行の土地区画整理事業にあつては、事業計画又は組合設立の認可等に際し、当該事業による開発行為が法第34条各号（立地基準）のいずれかに該当すると認められる必要があり、場合によってはあらかじめ開発審査会の議を経ることを要する。

また、適用除外となるのは土地区画整理事業そのものの内容として行う開発行為であるので、土地区画整理事業の施行地区内であっても、土地の所有者等が土地区画整理事業の施行としてではなく別個に開発行為を行う場合には許可を要する。

第6 市街地再開発事業の施行として行うもの（第1項第6号）

第7 住宅街区整備事業の施行として行うもの（第1項第7号）

第8 防災街区整備事業の施行として行うもの（第1項第8号）

第9 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もの（第1項第9号及び第2項第2号）

第10 非常災害のため必要な応急措置として行うもの（第1項第10号及び第2項第2号）

第11 通常管理行為、軽易な行為等として行うもの（第1項第11号及び第2項第2号）

通常管理行為、軽易な行為等で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのないものが適用除外とされている。

これらに該当するものは次のとおりとされている。

- 1 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行うもの
- 2 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 3 建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行うもの
- 4 農林漁業用建築物若しくは農林漁業者用住宅又は公益上必要な建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行うもの
- 5 4のほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供するもの
- 6 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のための店舗等で次の要件に該当するもの（法第34条第1号該当行為のうち一定のもの）
 - (1) 日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等であること。
 - (2) その延べ床面積（同一敷地に2以上の建築物を新築する場合はその延べ床面積の合計）が50㎡以内であること。
 - (3) (1)の業務の用に供する部分の延べ床面積が、(2)の延べ床面積の50%以上であること。
 - (4) 当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むものであること。
 - (5) 開発区域の面積が100㎡以内であること。
 - (6) 既存集落（改正前都市計画法第34条第10号イにおいて開発許可を得た区域を除く。）の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域内であること。この場合、当該開発区域を中心とした半径250mの範囲内に50棟以上の建築物（住宅（附属建築物を除く。）であつて、倉庫、事務所等の非住宅等を除く。）が存すること。
 - (7) 同種業務を営む既存の店舗、事業所等との距離がおおむね500m以上であること。
 - (8) 市街化区域からの距離がおおむね1km以上であること。
- 7 これらの具体的な判断は、次の例による。
 - (1) 仮設建築物（1関係）

仮設建築物とは、建築基準法第85条各号に係る仮設建築物を指すが、同条第5項の特定行政庁の許可に係るものについては本店の改築に伴う仮店舗のようにその態様から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物であることを要件とし、したがって、場合によっては類似の構造であっても用途によって仮設建築物となる場合とならない場合がありうる。
 - (2) 住宅展示場（1関係）

住宅展示場に展示されている建築物が住宅展示場内で分譲されないことが明らかであり、かつ一

定の展示期間終了後に除去されることが明らかである場合は、原則として仮設建築物として取扱う。ただし、次のいずれかに該当する場合には仮設建築物とは認められない。

ア 展示期間中に当該建築物に人が居住する場合

イ 展示されている建築物に汚水及び生活雑排水処理並びに水道施設のための配管が接続されている場合

ウ 住宅展示場内の土地を直ちに宅地として分譲できるような形態に造成する場合

エ 建築基準法第85条第5項の許可を得ない場合

(3) 建築物の改築（4、5関係）

許可を要しない改築とは、「建築物の全部若しくは一部を除却又は建築物が災害によって全部若しくは一部滅失した後、引き続いてこれらと同一の敷地に同一の用途・構造で、建替後の延べ床面積が従前の建築物の延べ床面積（市街化調整区域内において、本基準により許可不要で建替えをし、又は既存建築物の1.5倍を超える建替の基準により許可を得て建替えをした建築物にあつては、当該市街化調整区域編入時点のものをいう。）の1.5倍以下である建築物を建築すること」をいう。ただし、市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物の改築で、当該改築により従前の建築物の建築に要した許可の基準を満たさなくなるものについては、この限りではない。

※ 延べ床面積には附属建築物も含まれる。

※ 現に建築物が存在していなければ、改築として扱われない。（災害による滅失を除く。）

(4) 理容業、美容業の店舗（6関係）

日常生活のための店舗等として許可不要の業種については、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は該当しない。

第12 1ha未満の規模の運動・レジャー施設の建設に係るもの（建築物の建築を目的としないものに限る。）

第13 1ha未満の墓園の建設に係るもの

第4節 市街化調整区域での許可不要の建築等（法第43条第1項ただし書き）

市街化調整区域において、次のいずれかに該当するものは許可が不要である。なお、この中で第2に掲げるもののうち国、県等の建築等については、位置の選定、規模、施設基準等について市と事前に協議し、みだりに市街化調整区域においてその趣旨に反する建築等を行わないこと。

第1 農業、林業若しくは漁業の用に供す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（第3節第2に該当するもの）

第2 公益上必要な建築物（第3節第3に該当するもの）

第3 都市計画事業の施行として行うもの

第4 非常災害のため必要な応急措置として行うもの

第5 仮設建築物の新築

第6 次に掲げる開発行為が行われた土地の区域内において行う建築

- 1 都市計画事業の施行として行われたもの
- 2 土地区画整理事業の施行として行われたもの
- 3 市街地再開発事業の施行として行われたもの
- 4 住宅街区整備事業の施行として行われたもの
- 5 防災街区整備事業の施行として行われたもの
- 6 公有水面埋立法による免許を受けた埋立地であってまだ同法第22条第2項の告示がないもの

第7 通常の管理行為、軽易な行為として行うもの

- 1 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 2 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの

※ 従前の建築物等と規模、構造、用途、敷地がほとんど同一の建築物等の建築等をする場合は、許可を要しない。ただし、既存の建築物の延べ床面積の1.5倍を超える改築若しくは増築は、規模、構造が著しく異なるため新築として扱われることから、許可を要する。

- 3 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

- 4 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

第5節 開発行為に関わるその他の制度

当市では、都市計画法第29条第1項及び第2項ただし書きの規定により許可を受ける必要のない開発行為のうち、開発面積が1,000㎡以上のものについて、盛岡市開発指導要綱により次の制度を設けている。ただし、自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為のうち、開発面積が3,000㎡未満のものについては、適用しない。

第1 開発の協議

法第29条第1項ただし書きの規定により開発許可を受けずに開発行為を行おうとする者は、技術的内容に関する事前指導を受けた後、当該開発行為に着手しようとするときは、あらかじめ、市長と協議（以下「開発協議」という。）するものとする。

第2 開発の承認

都市計画区域外において許可を要しない開発行為を行おうとする者は、技術的内容に関する事前指導を受けた後、当該開発行為に着手しようとするときは、あらかじめ、市長の承認（以下「開発承認」という。）を受けるものとする。

第6節 開発許可の要否に係る一体性の判断基準

既に開発が行われた土地の隣接部分で新たな開発がなされる場合、新規開発区域の面積が基準面積未満であっても、双方の開発行為が実質的に見て、相互に密接な関連を有し、一体的な開発として許可対象とすることが合理的な場合がある。

第1 住宅系の用途（宅地分譲等）に係る一体性判断の基準

以下に示す事例については、双方の開発行為は実質的に見て、相互に密接な関連を有しているものと判断されることから、原則として一体開発として取り扱う。

- 1 同一開発者が、おおむね3年以内に既開発区域の隣接地を開発する場合（図1-2～3参照）
 - (1) 開発者が親会社と子会社といった密接な関係を有する場合は、同一開発者とみなす。
 - (2) それぞれの開発区域の間に未利用地を残すことにより、別開発と称する場合には、当該未利用地も含めて隣接地の開発とみなす。
- 2 同一の所有者である一団の土地又は同一の所有者であった一団の土地において、これを分割しておおむね3年以内に連続して開発を行う場合（図1-4参照）

土地所有者が、親兄弟といった密接な関係を有する場合は、個々具体の事情に応じて同一性を判断する。
- 3 開発者及び土地所有者は別であるが、新たに設置される公共施設等を共用することとなる開発をほぼ同時期（おおむね1年以内）に行う場合（図1-5参照）

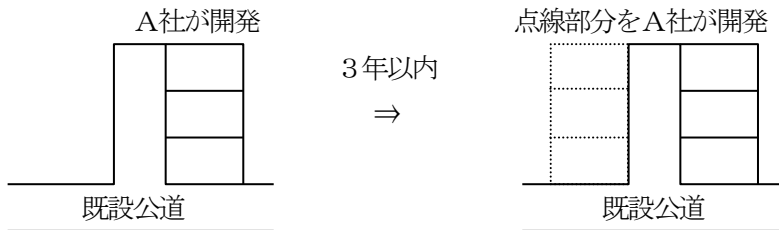


図1-2

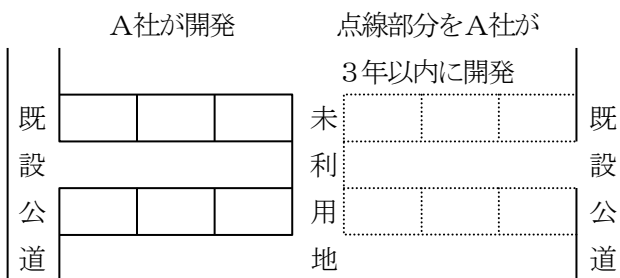


図1-3

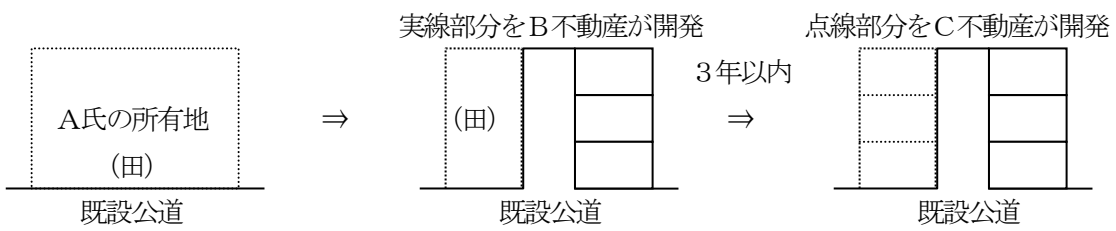
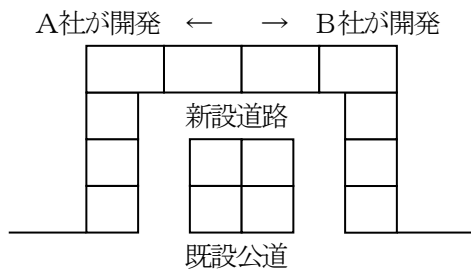


図1-4



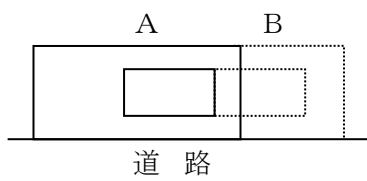
※A社が開発完了後、おおむね
1年以内にB社が隣接地を開発
する場合

図1-5

第2 業務系の用途に係る一体性判断の基準

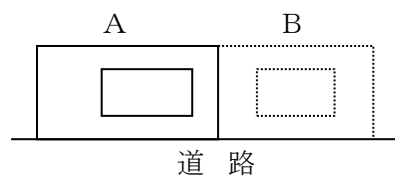
同一開発者が、おおむね3年以内に既開発区域に隣接して行う基準面積未満の開発行為については、原則として一体開発として取り扱う（図1-6-1～2参照。同一開発者の判断は第1の1(1)と同様とする）。

- 1 新規開発部分が、駐車場等を目的とした土地利用であり、建築物の建築を伴わない場合にあっても、実質的にみて既開発部分と相互に密接な関連を有する開発と認められる場合は、両開発を一体開発として取り扱う（図1-7参照）。
- 2 道路、水路等の公共施設等が介在することにより、既開発区域と新規開発区域が物理的に接しない場合にあっても、当該道路の幅員、交通量、水路幅等の状況に応じて、個別に一体性の判断を行う（図1-8-1～2参照）。



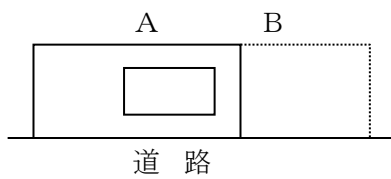
(例 A：店舗 B：店舗)

図1-6-1



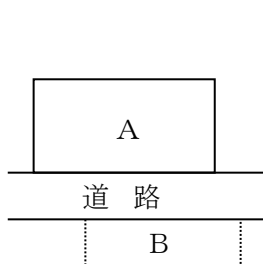
(例 A：店舗 B：事務所)

図1-6-2



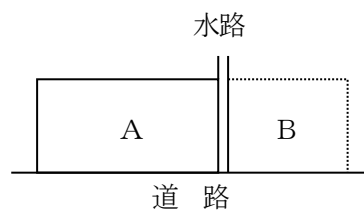
(例 A：店舗 B：駐車場等)

図1-7



(例 A：店舗 B：駐車場等)

図1-8-1



(例 A：店舗 B：駐車場等)

図1-8-2

第3 一体開発と判断される場合の開発許可申請面積は、既開発区域面積A平方メートルと新規開発区域面積B平方メートルとの合計とし、既開発区域が許可済で、かつ、二次造成等を伴わない場合、申請書等には「今回の開発B（AとBの合計）平方メートル」と記載することとする。この時の手数料の適用区分は、新規開発区域の面積B平方メートルにより取扱うものとする。

第4 第1及び第2以外の事例については、原則として一体開発としては取り扱わないが、必要に応じて公共施設の整備に関して、技術的な許可基準に準拠した指導を行う（図1-9～10参照）。

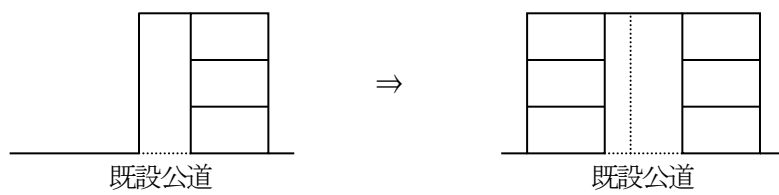


図1-9 道路の拡幅（4m⇒6m）

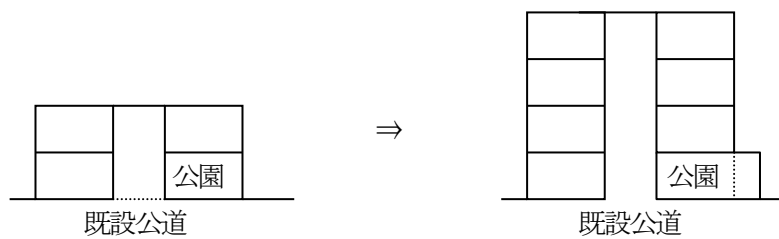


図1-10 既設公園の拡大