

## 第1章 開発許可制度の概要

### 1. 開発許可制度の目的と沿革

都市計画法は、都市の無秩序な市街地の拡大（スプロール）の防止と、計画的な市街化を図るため都市計画区域を設定するとともに、この都市計画区域内を優先的に市街化を促進する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域とに区分し、段階的かつ計画的に市街化を図ること等を目的としています。そして、このような市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保するものが開発許可制度で、昭和45年の法改正により創設されました。

開発許可制度は、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事の許可に係らしめて、これにより開発行為に対して一定の水準を維持するとともに、市街化調整区域にあっては一定のものを除き、開発行為を制限することでこれらの目的を達成するものです。その後、昭和50年からは線引きされていない都市計画区域も開発許可制度の対象とされ、さらに平成12年の法改正では、モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえ、大規模な開発については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところです。

本市では、昭和46年3月30日に秋田都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に線引きされ、同日から開発許可制度が適用になり、平成23年4月1日からは開発許可事務が秋田県から権限委譲されました。

### 2. 開発行為の許可、建築の許可

- (1) 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。
- (2) 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りません。
  - ア 市街化区域・・・1,000㎡以上の開発行為
  - イ 市街化調整区域・・・全部

\* 市街化調整区域内においては、開発行為を伴わない建築行為についても規制されます。

  - ウ 都市計画区域外・・・10,000㎡以上の開発行為
- (3) 開発行為又は市街化調整区域の建築行為を許可する場合は、次に掲げる許可基準及び手続きを満たすものでなくてはなりません。
  - ア 市街化区域  
市街化区域の開発行為は、良好な水準の市街化形成を図る見地から、法令上に定める技術上の許可基準に適合し、かつ申請の手続きが適法である場合に限り認められます。
  - イ 市街化調整区域  
市街化調整区域の開発行為は、法令上に定める技術的な基準のほかに、無秩序な市街化を抑制する見地から、例外的な立地上の許可基準を満たす場合に限り認められます。  
また、市街化調整区域内においては、開発行為に加えて既存の宅地等で行われる建築行

為についても規制しており、建築の許可基準が規定されています。

#### ウ 都市計画区域外

都市計画区域外の開発行為は、法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

- (4) 市では、秩序あるまちづくりを推進し良好な居住環境の整備を図ることを目的に、都市計画法による開発行為の許可以外の開発事業（1,000㎡以上の開発行為や建築行為）に関する指導要綱を定めております。（P.149 参照）

これらの行為を行う場合は、事前に指導要綱の適用の可否についてご相談ください。

### 3. 開発行為及び建築行為の定義

#### 1. 開発行為

##### 法第4条（定義）

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う土地の区画形質の変更をいう。

「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をいいます。

なお、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて付随的なものと認められるものは、開発行為に該当しません。

##### (例-1) 風力発電機の付属施設

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ないため、それ自体としては開発許可を要しません。

##### (例-2) 太陽光発電機0の付属施設

太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）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開発許可権者が判断した際には、開発許可は不要です。

##### (例-3) 第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設等の併設建築物

第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設等に不可分一体的なものとして付随的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等併設建築物については、主として当該併設建築物の建設を目的としたものではないと考えられることから、それ自体は開発許可を要しません。

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又は併設建築物を市街化調整区域に建築する場合には、原則として別途法第43条の適用があります。

「土地の区画形質の変更」とは、土地の〈区画の変更〉、〈形状の変更〉、〈性質の変更〉をいい、切土や盛土等の造成工事により、土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。

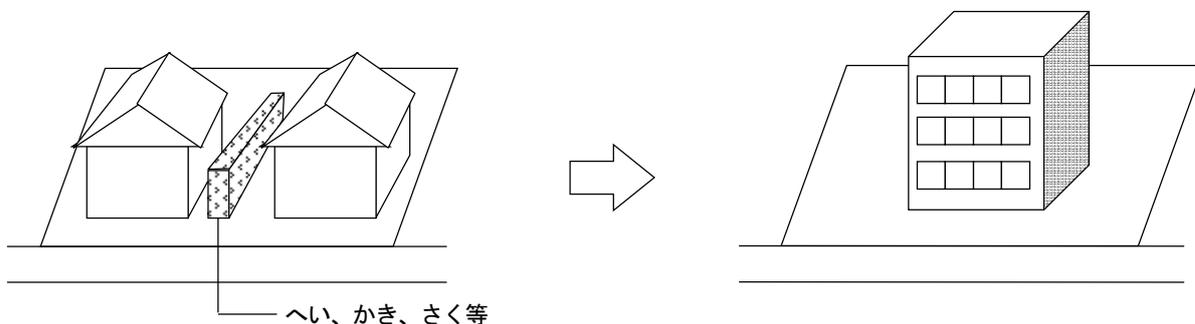
(1) 土地の区画の変更

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公共施設の新設及び改廃を伴うものをいいます。

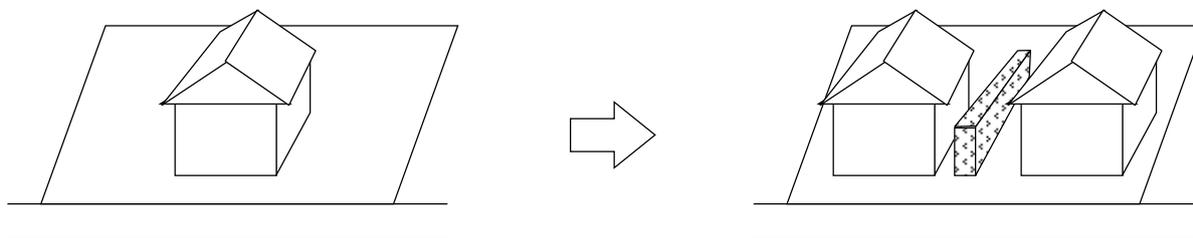
公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設をいいます（法第4条第14号）。なお、位置指定道路も都市計画法上の公共施設に該当します。

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や、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置にとどまるもので、公共施設の変更が必要ないと認められるものについては、開発行為に該当しません。

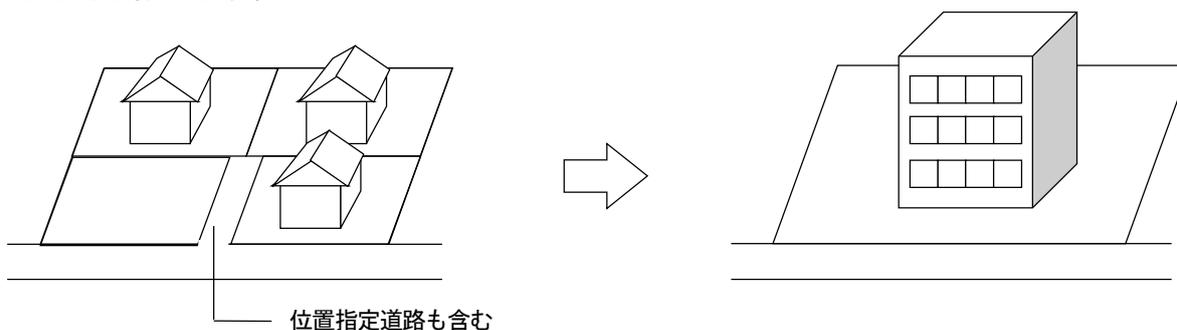
(例一イ) 単なる形式的な区画の統合の場合



(例一ロ) 単なる形式的な区画の分割の場合



ただし、へい、かき、さく等の除却にとどまらず、公共施設を廃止する場合は、開発行為に該当します。位置指定道路も公共施設に該当しますので、これを廃止する場合も開発行為として取扱います。



## (2) 土地の形状の変更

主として建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の切土、盛土を伴うものをいいます。したがって、土地利用するにあたり、現状を変えて利用する場合には、原則として開発行為に該当することとなり、その判断基準は次のとおりです。

- ① 切土の高さが1メートルを超える場合
- ② 盛土の高さが1メートルを超える場合
- ③ 一体的な切盛土の高さが2メートルを超える場合
- ④ 抜根を伴う樹木の伐採

切土・盛土・整地・抜根等は、土地に対する物理的な行為となるため、開発行為に該当しますが、単なる樹木等の伐採行為は、土地の定着物に対する物理力の行使ですので、開発行為には該当しません。

また、建築物の建築と不可分な一体の工事と認められる場合に限り、基礎打ちや土地の掘削・整地等の行為も該当しません。

## (3) 土地の性質の変更

農地や山林のほか、雑種地や原野等宅地以外の土地を宅地とする行為及び特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする行為をいいます。

なお、宅地と取り扱うべきかどうかは、個別判断を要しますので一概には言えませんが、次の事項を基準として判断します。

- ① 現に建築物が存する土地。(仮設建築物及び違法建築物を除く)
- ② 線引き前から土地の登記簿等で宅地であると確認できる土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地。
- ③ 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、完了公告がなされた土地。

## (4) 「山林現況分譲」「菜園分譲」「現況有姿分譲」等

「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とする事例が見受けられますが、宣伝文書に「建築不可」の文言があっても、区画割り、区画街路、給排水設備等の状況、販売価格、公益施設の整備等に関する説明内容、譲渡人又は譲受人の意志などを総合的に勘案して、建築物の建築を目的とするものと客観的に判断される場合には、開発行為に該当するものとして取り扱われます。

## 2. 建築行為

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。(建築基準法第2条第13号)

### (1) 「新築」

既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。

ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するときにも、敷地が区分され、既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取扱います。

### (2) 「増築」

既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。

ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するとき、例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、増築ではなく、新築として取扱います。

既存の建築物の用途を変更し、従前と異なる建築物とする場合には、増築ではなく新築となります。

### (3) 「改築」

建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模、構造の著しく異なるものを建てることをいいます。

したがって、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建て替え（規模については建て替え後の床面積の合計が従前の床面積の合計の1.5倍を超えるもの）については、開発許可制度上は「新築」として取扱います。

### (4) 「移転」

同一敷地内における建築物の移動をいいます。

したがって、建築物の現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく新しい敷地での新築となります。

## 3. 建築物

土地に定着する建築物のうち、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塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設及び跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備（電気、ガス、給排水の設備等）も含まれます。（法第4条第10号、建築基準法第2条第1号）

「土地に定着する」とは、必ずしも基礎を必要とするものではなく、車輪がある等移動可能な構造であっても、具体的な設置状況によっては定着していると解される場合もあります。

## 4. 用途の変更

用途の変更については、明確な定義が定まっておらず、行政実例等を勘案のうえ個々具体的な事例に即し判断することとなりますが、法の趣旨に鑑み、以下の取扱い基準により判断することとしています。

- ① 日本標準産業分類中、大分類相互間への業種の異動は、原則として用途変更には該当します。
- ② 大分類中「製造業」については、建築基準法別表二各欄で同一の取扱いを受けるものへの異動については、用途変更には該当しないものとして取扱います。
- ③ 大分類中、「金融・保険・不動産業」については、同分類内での異動は用途変更には該当しないものとして取扱います。
- ④ 大分類中、「運輸通信業」「電気・ガス・水道業」については、中分類中での異動は用途変更には該当しないものとして取扱います。
- ⑤ 大分類中、「卸小売業」「サービス業」については、小分類内での異動は用途変更には該当しないものとして取扱います。また、中分類内において、サービスの対象、内容、規模等に勘案して支障がない場合は、同様の取扱いをする場合があります。

- ⑥ 一般住宅、農家住宅、併用住宅、店舗、事務所、工場、倉庫について、それぞれ他のものになる場合は、用途変更該当するものとして取扱います。
- ⑦ 事務所であっても、製造機能、販売機能を伴わず、営業形態に変化のないものは①～⑤で用途の変更があるものとされる場合であっても、なお具体的事例に即し、該当しないものとする場合があります。

〈行政事例〉

・用途変更該当する場合

ボーリング場→倉庫      学校→工場      鶏卵出荷場→建築資材倉庫  
 店舗→住宅      自転車預かり店→パチンコ店

・用途変更該当しない場合

繊維工場→機械工場

5. 特定工作物（法第4条第11号、政令第1条）

特定工作物は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分類されます。

(1) 「第一種特定工作物」

周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、以下に掲げる用途に供するものをいいます。

- ① コンクリートプラント（建築基準法別表第2（リ）項第3号（13の2））  
 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めで、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に供する工作物
- ② アスファルトプラント（同表（ぬ）項第1号（21））  
 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して製造するものの用途に供する工作物
- ③ クラッシャープラント（同表（リ）項第3号（13））  
 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
- ④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（建築基準法施行令第116条第1項の表）

ただし、以下の工作物については、公益上必要な施設として第一種特定工作物から除かれています。

- ア 石油パイプライン事業用施設
- イ 港湾用保管施設
- ウ 船舶役務用施設
- エ 漁船用補給施設
- オ 航空機供給施設
- カ 電気工作物
- キ ガス工作物

(2) 「第二種特定工作物」

大規模な工作物で下記に掲げるものをいいます。

- ① ゴルフ場
- ② 1ヘクタール以上の運動、レジャー施設

野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場等が該当します。工作物であっても、博物館法により博物館とされる動植物園や、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（ヨット、ボート等の保管所）等は第二種特定工作物に含まれません。ただし、給排水施設や食堂、宿泊所などが整備され、土地の区画形質の変更が認められるキャンプ場やマリナー関連施設等は運動・レジャー施設とみなします。

工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場も第二種特定工作物に該当しません。

ただし、以下の工作物については、公益上必要な施設として第二種特定工作物から除かれています。

- ア 学校（大学、専門学校、各種学校を除く）の施設
- イ 港湾環境整備施設
- ウ 都市公園
- エ 自然公園事業により建設される施設

- ③ 1ヘクタール以上の霊園

墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園も該当します。

6. 開発区域

開発区域とは開発行為を行う土地の区域をいいます。（法第4条第13号）

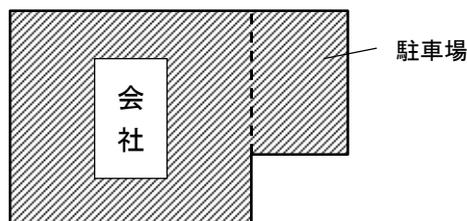
開発区域の対象となるのは、次の土地です。

- (1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地

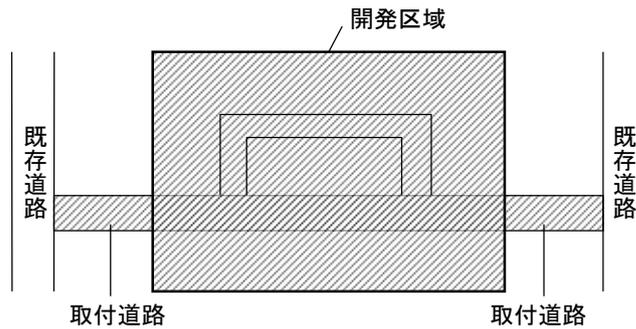


既存敷地を拡張する場合は、既存の土地を含めた全体の土地を開発区域とします。

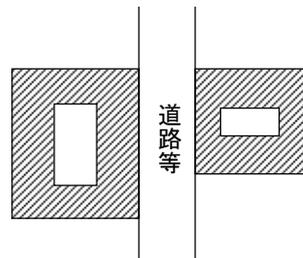
- (2) 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体不可分なものとして利用を図る土地については開発区域に含まれます。



- (3) 開発区域には既存の道路に接続させるために設置するいわゆる取付道路等の工事に係る部分は原則として含まれます。



- (4) 土地利用上一体であっても、幹線道路、河川等により明らかに分断されているものにあつては、各々別の開発区域として取扱います。ただし、側溝等に蓋をし、専用道路として両区域を継ぐ場合などは、全体を一の開発区域とします。



- (5) 隣接地を開発する場合において、開発行為の完了の日（公告日）の翌日から起算して3年以内の開発行為で、かつ、開発行為者、土地所有者若しくは工事施行者のいずれかが実質的に同一である場合、又は公共施設（道路や水路等）が共用又は接続される場合は、一体の開発行為として捉え、全体の区域を開発区域とします。

開発時期（3年以内）	開発事業者等の同一性	公共施設の一体性	開発行為の一体性
○	○	○	○
○	○	×	○
○	×	○	○

- (6) 開発区域が開発許可権者の異なる区域にわたる場合は、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行う必要があります。この場合において、開発許可権者は十分に連携をとって審査を行なった上、許可あるいは不許可を同時に行うこととなります。

## 4. その他法令との関係

開発行為を行う場合、都市計画法だけでなく他の法令等の規制を受ける場合があります。これらの関係する法令等の手続きについても、担当窓口と十分調整を行ってください。

### 1. 農地法（担当課：農業委員会）

農地を農地以外に転用する場合、許可又は届出が必要です。

#### (1) 市街化区域の場合

次に掲げる事項を記載した届出書及び書類を農業委員会に提出しなければなりません。

- ① 農地法第4条第1項第7号又は第5条第1項第6号の規定による農地転用届出書
- ② 土地の位置図及び登記簿謄本
- ③ 対象となる農地が賃貸借の目的となっている場合には、その賃貸借につき農地法第18条第6項の規定による解約等の通知書
- ④ 対象となる農地が土地改良区の地区内にある場合には、その土地改良区にその農地について農地法第4条第1項第7号又は農地法第5条第1項第6号の届け出をする旨を通知したことを証する書面

#### (2) 市街化調整区域の場合

国土交通省と農林水産省の覚書に基づき、開発許可と農地転用許可は同時許可を原則としています。必要な申請書類を準備して、農業委員会と事前に十分調整したうえで、十分な時間の余裕をもって申請してください。

#### (3) 都市計画区域外の場合

(2) に準じて取扱うこととされています。

### 2. 農業振興地域の整備に関する法律（担当課：農林水産振興課）

農用地区域内の農地等を他の用途に供しようとする場合には、農用地区域からの除外を行うことが必要になります。

### 3. 森林法（担当課：農林水産振興課）

秋田県地域森林計画の対象となっている民有林であって、開発行為の規模が1ha超の林地開発は許可が必要となります。通達により、林地開発許可と都市計画法上の開発行為の許可は同時許可となっています。農林水産振興課と事前に十分協議したうえで、申請を行ってください。

#### (1) 次の場合は許可を必要としませんが、知事に対する協議等の手続きが必要です。

- ア 国又は地方公共団体が行う場合
- イ 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急処置として行う場合
- ウ 森林の土地の保全に著しい支障を及ぼすおそれが少なく、かつ、公益性が高いと認められる事業で、省令で定めるものの施行として行う場合

- (2) 許可申請にあたっては、秋田県林地開発許可制度実施要項第2条の規定に従って、申請書類を作成し、農林水産振興課を経由し知事に申請してください。
- (3) 1ha以下で木竹等の伐採が生じる場合は、森林法に基づく伐採届を農林水産振興課に提出してください。
- (4) 保安林及び保安施設地区、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等を含む区域の開発行為は、原則として許可されません。事前に、地域森林計画図並びに保安林台帳等によって確認してください。
- (5) 開発行為の種類、目的、内容等に応じ、開発区域内にある一定の割合での森林又緑地の配置等が必要になる場合があるので、事前に確認しておいてください（P.52 「9. 樹木の保存・表土の保全」参照のこと）。

#### 4. 国土利用計画法（担当課：都市建設課）

一定面積以上の土地売買等の契約を締結したときは、契約の日から2週間以内に届け出なければなりません。

##### (1) 届出が必要な面積

- 市街化区域・・・2,000㎡以上
- 市街化調整区域・・・5,000㎡以上
- 都市計画区域外・・・10,000㎡以上

(2) 届出後、土地利用の目的等について審査され、適正でない場合は勧告がなされます。

#### 5. 道路法（担当課：都市建設課）

##### (1) 道路法第24条の承認工事

道路管理者以外の者が法面の埋立て又は切取り、新規道路の取付け、歩道の切下げ又はガードレールの撤去等、道路の構造を変える工事をする場合は、道路管理者の承認が必要です。

##### (2) 道路法第32条の道路占用許可申請

道路の占用とは、道路に一定の工作物又は施設を設け、継続して道路を使用することをいいます。道路を占用する場合は、道路管理者の許可が必要です。

#### 6. その他の法令

建築基準法、土砂災害防止法、河川法、文化財保護法等の法律や、潟上市水道水源保護条例など市の条例等に定めがある場合は、その規定に従い許認可等を受けてください。

## 5. 開発行為の制限と建築確認

都市計画法第3章の規定に基づく開発行為等の制限に、より実効があがるようにするために、開発許可行政と建築行政の密接な連携を図ることとしています。

そのための措置として、建築確認申請に係る建築物が都市計画区域内にある場合においては、その申請書を提出する場合、次に掲げる都市計画法の条文の規定に適合していることを証する書面の交付を受けることができるとされています。（省令第60条）

- ① 法第29条（開発の許可）
- ② 法第35条の2（開発行為の変更許可等）
- ③ 法第37条（開発許可を受けた開発区域内の土地における工事完了公告前の建築等の制限）
- ④ 法第41条（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について開発許可をする場合の建ぺい率等の指定）
- ⑤ 法第42条（開発許可を受けた開発区域内の土地における工事完了公告後の建築等の制限）
- ⑥ 法第43条（市街化調整区域のうち、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）

ただし、次に掲げる場合は除きます。

- (1) 申請に係る建築物の工事種別が大規模修繕又は大規模模様替えである場合
- (2) 上記の①～⑤の規定に関しては、
  - ア 申請に係る建築物の敷地が市街化区域内にあり、かつ、その規模が開発許可の対象となる規模（1,000㎡）未満である場合
  - イ 申請に係る建築物の敷地が都市計画区域外にあり、かつ、その規模が開発許可の対象となる規模（10,000㎡）未満である場合
  - ウ 申請に係る建築物の敷地が市街化区域内にあり、かつ、当該建築物の工事種別が既存の建築物の敷地内における増築、改築又は移転である場合

## 6. 潟上市宅地開発事業に関する指導要綱

この要綱は、無秩序な市街化や環境の破壊及び災害を防止するため、都市計画法に規定するほか、本市の区域内における宅地開発事業の指導基準を示しています。

開発許可が不要とされる、市街化区域内で行われる開発行為が伴わない建築行為（1,000㎡以上の既存の宅地において行われる区画形質の変更を伴わない建築行為）や都市計画区域外において行われる1,000㎡以上10,000㎡未満の開発行為等に適用されます。

これらの行為を行う場合は、事前に指導要綱の適用の要否について協議してください。