

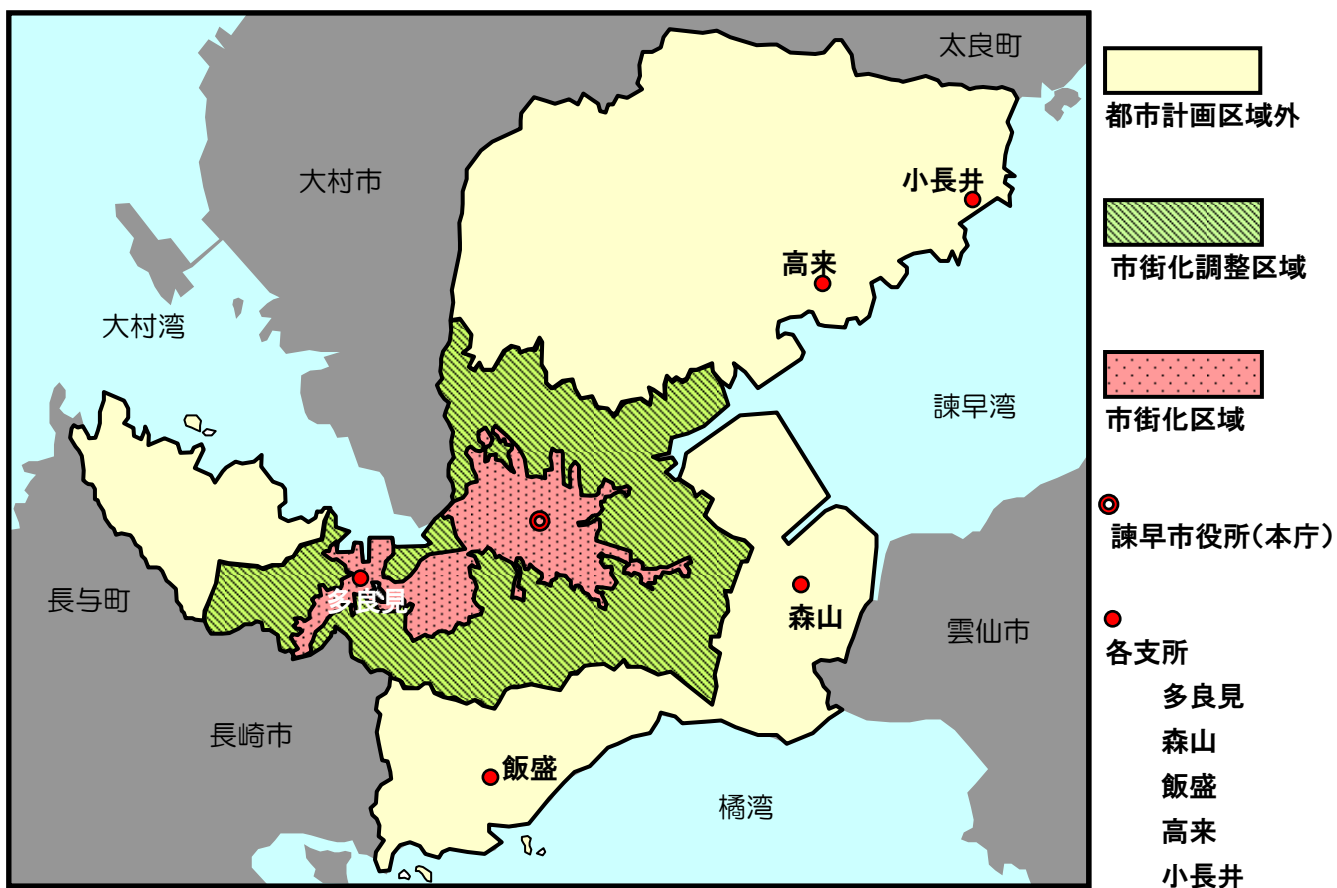
2. 開発許可制度について

2-1 開発許可制度

開発許可制度は、都市計画法に基づくまちづくりのルールのひとつです。一定規模以上の開発行為や市街化調整区域内で建築行為（新築、改築、用途の変更）をしようとする者は、あらかじめ市の許可を受けなければなりません。

諫早市では、開発許可制度によって、道路や排水施設が無いような劣悪な住宅地が無秩序に拡散（これをスプロール現象といいます。）することを防止し、計画的な市街化や自然環境の保全を図っています。

本市の開発許可制度の適用区分は下記のようになっています。



項目		市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外
開発許可	法 29 条 開発行為の許可 対象となる開発区域の規模	1,000 m ² 以上	規模にかかわらず 全て	10,000 m ² 以上 (※1)
	法 42 条 予定建築物以外の建築許可 (開発許可を受けた土地)		適用	適用
建築許可	法 43 条 開発行為を伴わない建築許可 (開発許可を受けた土地以外)		適用	

(※1) 1,000 m²以上 10,000 m²未満の開発行為は、市環境保全条例（29 条 1 項 1 号）の協議対象となります。

2-2 開発行為

法4条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（コンクリートプラントや1ha以上の墓園など）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」と法で規定されています。これをわかりやすく図で説明すると以下のような事例が区画形質の変更に該当します。

◎開発行為とは

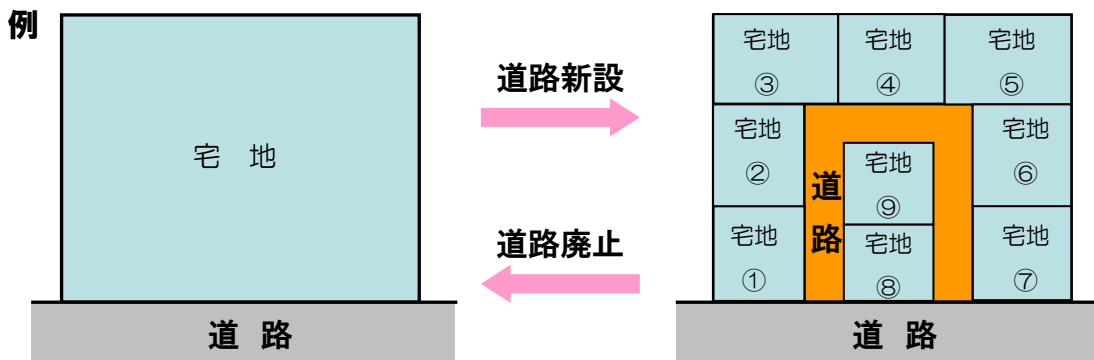
- ①建築物の建築
- ②特定工作物の建設

目的に行う

土地の「区画」・「形」・「質」の変更

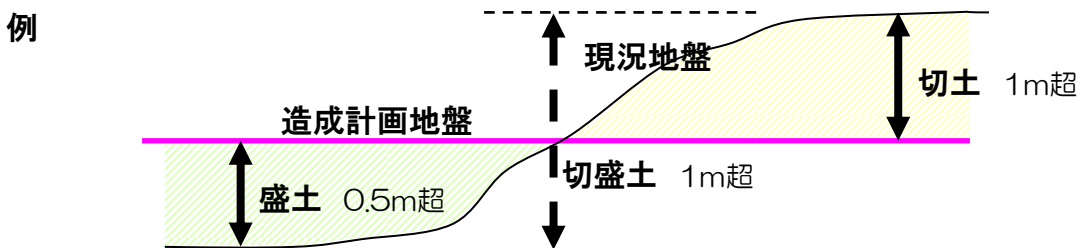
●「区画」の変更

公共施設（道路、水路、公園等）を新設、付替え又は廃止する行為
（単なる土地の分合筆や建築区画の変更は「区画」の変更に該当しません。）



●「形」の変更

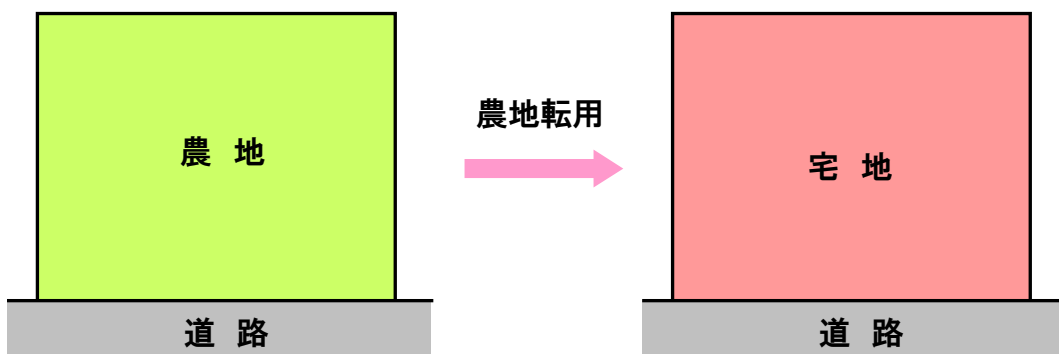
- 下記のいずれかに該当する土地の切土及び盛土
- ・高さが0.5mを超える盛土（造成面積が500㎡以下の場合1m）
 - ・高さが1mを超える切土（造成面積が500㎡以下の場合2m）
 - ・高さが1mを超える一体的な切盛土（造成面積が500㎡以下の場合2m）



●「質」の変更

宅地以外の土地を宅地にする行為

例



2-3 建築物・建築

法4条10項

都市計画法でいう「建築物」とは、建築基準法でいう「建築物」と同じ定義であり、建築物に附属する建築設備も建築物の一部として取り扱われます。また、プレハブで造られた簡易な事務所や倉庫などであっても建築物に該当します。

なお、「建築」とは、建築基準法でいう「建築」と同じ定義となっており、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。

2-4 開発区域

法4条13項

開発行為をする土地の区域をいい、その土地に予定されている建築物又は特定工作物（ゴルフコースや1ha以上の墓園など）の敷地のほか、一体的に整備される道路等の公共施設用地も含まれます。

また、隣接地の建築物又は特定工作物と密接な関係がある場合、開発区域に含める場合があります。

2-5 公共施設

法4条14項

「公共施設」とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。

- 「道路」とは、次に掲げるものをいいます。
 - ・ 道路法第2条第1項に規定する道路
 - ・ 道路交通法第2条第1項第1号に規定する道路
 - ・ 道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所
 - ・ 一般に開放されている農業用道路や臨港道路
 - ・ その他の交通が特定の者に限定されていない私道

- 「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道で、次に掲げるものをいいます。
 - ・ 排水管、排水渠
 - ・ その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）
 - ・ 処理施設（屎尿浄化槽を除く。）
 - ・ ポンプ施設

- 「河川」とは、次に掲げるものをいいます。
 - ・ 河川法第4条に規定する一級河川
 - ・ 河川法第5条に規定する二級河川
 - ・ 河川法第100条に規定する準用河川
 - ・ その他の普通河川

- 「消防水利」とは、消防法第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたもので、消防法第20条第1項の規定による勧告に基づいた給水能力が備わっているものをいいます。
（例）消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川・溝等、濠・池等、海・湖、井戸

2-6 特定工作物

法4条11項

「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物をいい、第一種と第二種に区分されています。

●第一種特定工作物

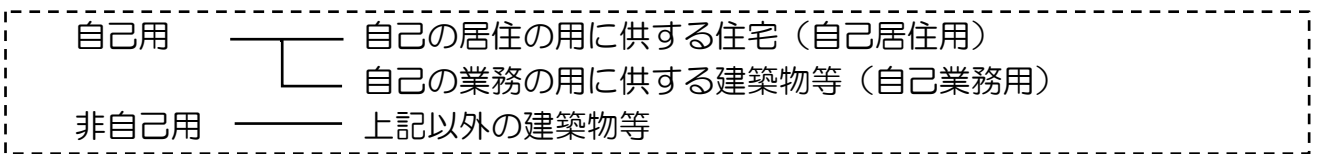
- (1) コンクリートプラント（建築基準法別表第2（ぬ）項3号（13の2））
- (2) アスファルトプラント（建築基準法別表第2（る）項1号（21））
- (3) クラッシャープラント（建築基準法別表第2（ぬ）項3号（13））
- (4) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

●第二種特定工作物

- (1) ゴルフコース
- (2) 次のいずれかに該当する運動・レジャー施設で規模が1ha以上のもの。（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、ゴルフ練習場等）ただし、法29条1項で許可不要とされている都市公園等の施設に該当するものは除く。
- (3) 墓園で規模が1ha以上のもの。（ペット霊園も含まれる）

2-7 自己用と非自己用

開発許可制度においては、開発行為をその目的によって、「自己用」と「非自己用」のものに分類されており、それぞれ許可基準や手数料などの取扱いが異なります。



- 「自己居住用」は、申請者自らの生活の拠点として使用する住宅をいうので、次に掲げるものは該当しません。
 - ア) 寮、社宅（→非自己用）
 - イ) 別荘（→自己業務用）
 - ウ) 賃貸住宅（→非自己用）
- 「自己業務用」は、自己の業務に係る経済活動のため自らが継続的に使用する建築物等をいい、次に掲げるようなものが該当します。
 - ア) ホテル、旅館
 - イ) デパート、スーパーマーケット
 - ウ) 会社が自ら建築する工場、企業の従業員のための福利厚生施設
 - エ) 学校法人が設置する学校
- 「非自己用」とは、「自己用」以外のものをいい、自己の業務に係る営業資産であっても自らが使用しない、次に掲げるような建築物等が該当します。
 - ア) 分譲住宅、賃貸住宅及び宅地分譲
 - イ) 貸事務所、貸店舗及び貸倉庫
 - ウ) 墓園
- 「自己用」と「非自己用」が混在する開発行為は、原則として「非自己用」として扱います。ただし、「非自己用」が著しく小さい場合は、個別に判断します。

2-8 許可不要の開発行為

法 29 条 1 項ただし書

以下のいずれかに該当する開発行為の場合は、許可の手続きは不要です。

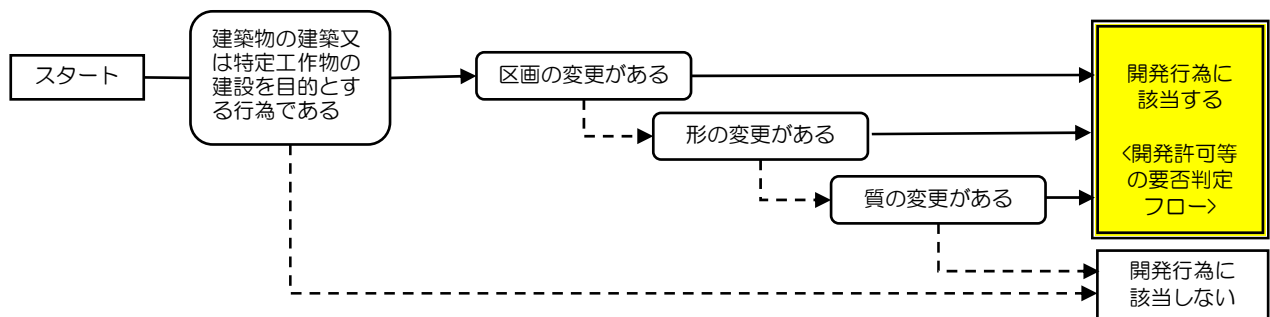
法第 29 条第 1 項各号の内容		事 例
①	開発規模	市街化区域 1,000 m ² 未満、都市計画区域外 10,000 m ² 未満
②	農業施設など	農家住宅、農業用倉庫など（市街化区域を除く） ◆令 20 条
③	公益施設	駅舎、公民館、図書館など ◆令 21 条
④	都市計画事業	事業認可を受けて施行するもの
⑤	土地区画整理事業	//
⑥	市街地再開発事業	//
⑦	住宅街区整備事業	//
⑧	防災街区整備事業	//
⑨	公有水面埋立事業	免許を受けた埋立地で竣工認可を受けていないもの
⑩	災害時の応急処置	応急措置として行なう必要があるやむを得ないと認められるもの
⑪	管理、軽易な行為	一時的に使用する仮設建築物、物置等の付属建築物など ◆令 22 条

2-9 開発行為・開発許可等の要否の判定

まずは、開発行為に該当するか、次いで開発区域の規模が都市計画区域の種別ごとに定められている規制規模を超えているかによって判断することになります。

<開発行為の判定フロー>

(凡例) はい → いいえ - - - - ->



<開発許可等の要否判定フロー>

(凡例) はい → いいえ - - - - ->

