

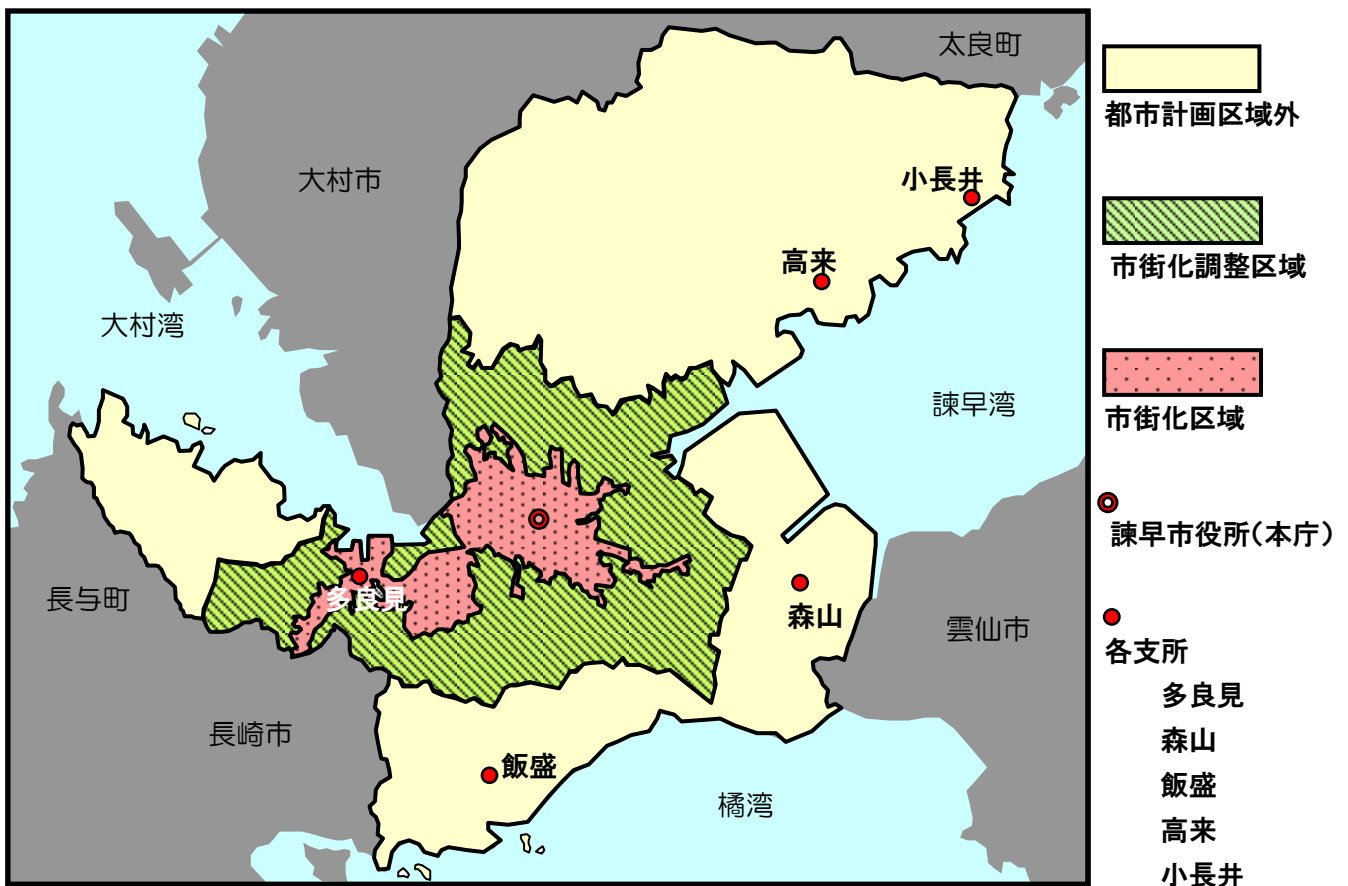
2. 開発許可制度について

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 千㎡以上	規模にかかわらず 全て	1 万㎡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 千㎡以上 1 万㎡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

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

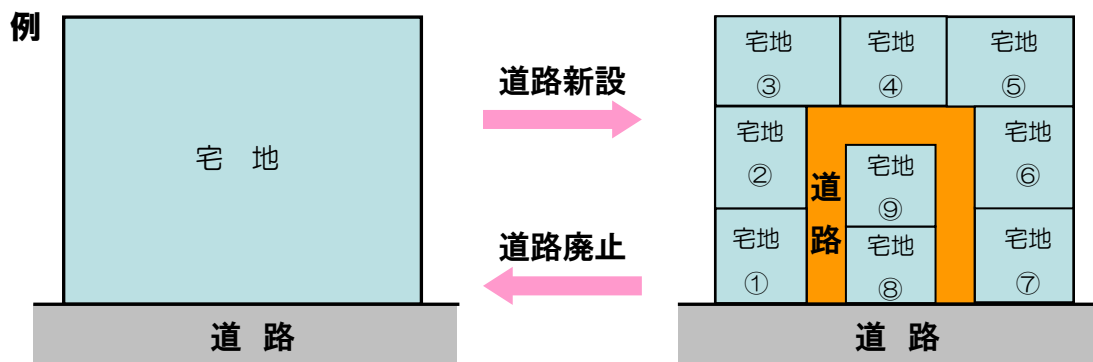
- ①建築物の建築
- ②特定工作物の建設

目的に行う

土地の「区画」・「形」・「質」の変更

●「区画」の変更

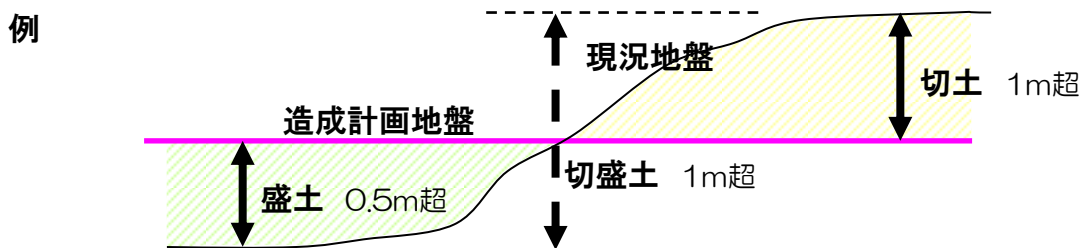
公共施設（道路、水路、公園等）を新設、付替え又は廃止する行為
（単なる土地の分合筆や建築区画の変更は「区画」の変更には該当しません。）



●「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

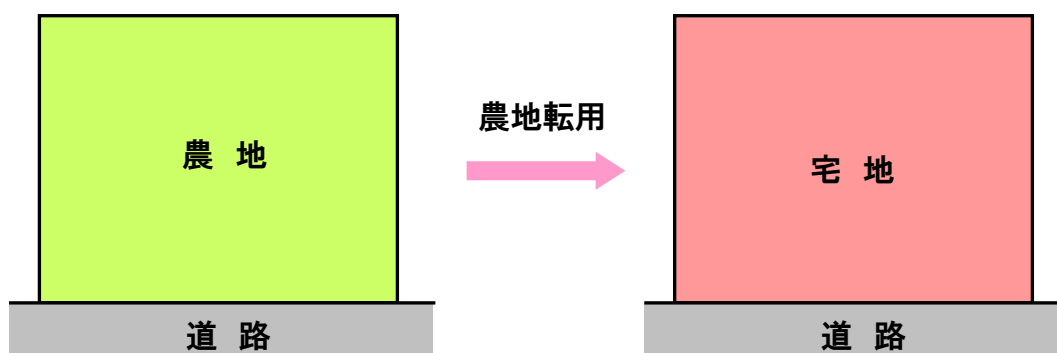
- ・高さが0.5mを超える盛土（造成面積が500㎡以下の場合1m）
- ・高さが1mを超える切土（造成面積が500㎡以下の場合2m）
- ・高さが1mを超える一体的な切盛土（造成面積が500㎡以下の場合2m）



●「質」の変更

宅地以外の土地を宅地にする行為

例



2-3 開発区域

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（コソリトプラウトや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。

2-4 開発許可の特例

国、県、市等の事業者が行う開発行為については、当該事業者と市長との協議が成立することをもち、開発許可とみなします。

2-5 許可不要の開発行為

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