

開発許可制度の目的

都市の無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分し、開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど、良質な宅地水準を確保する目的で設けられたのが『開発許可制度』であります。

市街化区域における開発許可(法第 29 条第 1 項)

一定規模以上(開発面積が 500 m²以上)の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、許可が必要です。(法第 29 条)

なお、一部許可が不要な場合があります。(法第 29 条第 1 項から第 11 号の行為)

- ・ 技術基準(法第 33 条)に適合させる必要があります。

市街化調整区域内における開発許可等(法第 29 条第 1 項)

開発行為を行う場合は、許可が必要ですが、原則として一定の開発行為以外は認められません。

なお、一部許可が不要な場合があります。(法第 29 条第 1 項から第 11 号の行為)

- ・ 技術基準(法第 33 条)に適合させるほか、開発行為を例外的に許可する場合の基準(法第 34 条)にも適合させる必要があります。

開発行為を伴わずに建築行為のみを行う場合も許可が必要ですが、開発許可と同様に、一定の建築行為以外は認められません。

なお、一部許可が不要な場合があります(法第 43 条第 1 項 1 号から第 5 号)

- ・ 技術基準(令 36 条第 1 項第 1 号)に適合させるほか、建築行為を例外的に許可する場合の基準(令 36 条第 1 項第 3 号)にも適合させる必要があります。

用語の定義

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をいう。(都計法第 4 条 12 項)

区画形質の変更： 区画の変更 形質の変更 区画及び形質の変更を同時に
行うこと の いずれかに該当するものをいう。

形質の変更：形の変更又は質の変更及び形・質の変更を同時に行うこと。

