

1章 開発許可制度の概要

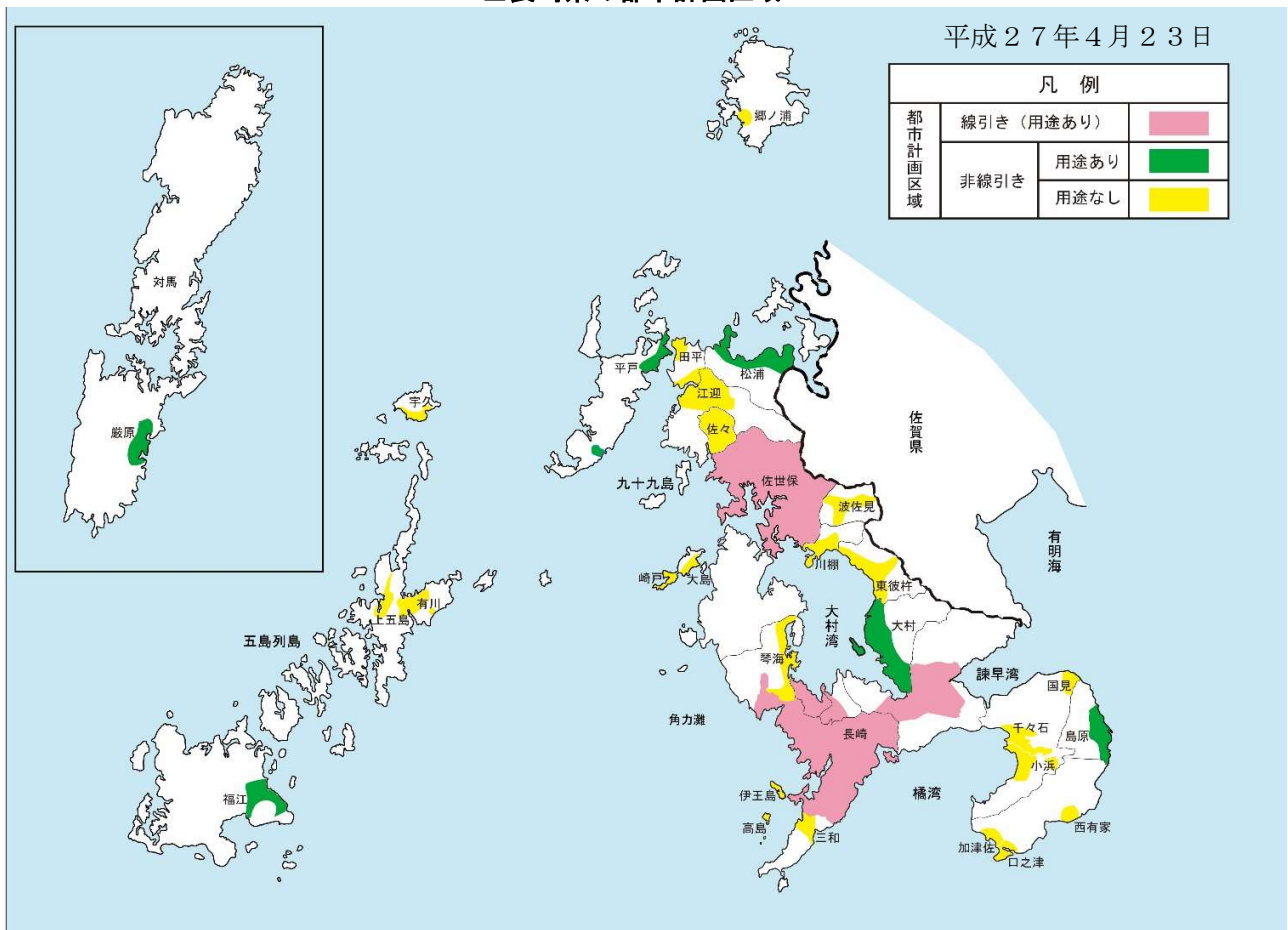
1節 県内の都市計画区域及び都市計画の概要

都市計画区域とは、いわば都市計画を策定する場というべきもので、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地の範囲をいう。

具体的には、市町村の中心市街地を含み、かつ自然的、社会的条件並びに人口、土地利用、交通量などの現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、あるいは保全する必要がある区域について、都道府県が指定するもので、効率的な公共投資を図り、健全かつ合理的な土地利用を推進する目的がある。

なお、本県における都市計画区域は、令和4年3月現在13市7町について30区域が定められており、準都市計画区域の指定はない。

■長崎県の都市計画区域



1-1-1 都市計画区域、準都市計画区域、区域区分の解説

（都市計画区域）

法第5条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。（以下略）

（準都市計画区域）

法第5条の2 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。（以下略）

（区域区分）

法第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。（中略）

- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

1. 都市計画区域（図中赤囲みの区域）

「都市計画区域」とは、市町の中心市街地を含み、自然的社会的条件、並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案し、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要のある区域で都道府県知事が指定するものをいう。

2. 準都市計画区域（長崎県指定無し）

都市計画区域外のうち、相当数の建築物の建築行為又は建築物の敷地の造成が行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で整備・開発・保全に支障が認められ都道府県知事が指定する区域をいう。

3. 区域区分

法第7条では、都市計画区域の中に無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を促進する必要があるときは、市街化区域と市街化調整区域との区分（「区域区分」）を定めることができるとされている。

※区域区分は、長崎都市計画区域（長崎市、諫早市、長与町、時津町）、佐世保都市計画区域（佐世保市）の二つの都市計画に設定されています。

「区域区分」を通称「線引き」と呼んでおり、区域区分を定めていない都市計画区域を「区域区分非設定都市計画区域（通称「非線引き都市計画区域」）」という。

2節 主な用語の定義

1-2-1 開発行為の定義（法第4条第12項）

（定義）

法第4条（略）

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。（以下略）

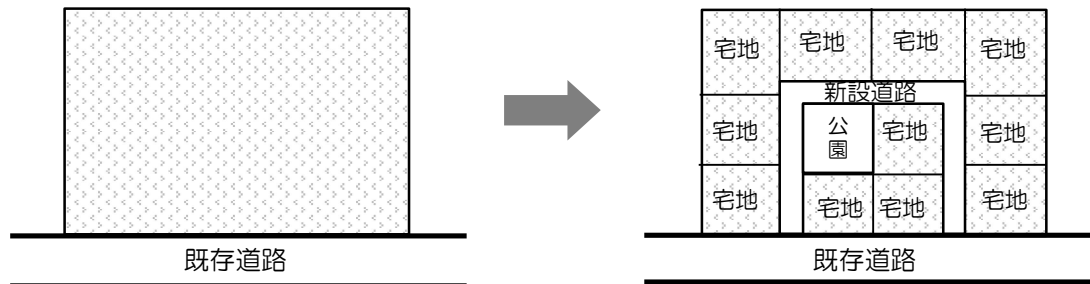
具体的には、次の二つの要件の両方を満たす行為が、開発行為に該当する。

- 1) 当該行為が、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供することを目的（以下この節において「**建築等の目的**」という。）としていること。
 - 2) 土地の「**区画の変更**」、「**形状の変更**」又は「**性質の変更**」をする行為であること。
- ※一般的に三つをまとめて「**区画形質の変更**」と称する。

1. 開発行為

1) 土地の区画の変更

開発行為に該当する「土地の区画の変更」とは、「**建築等の目的**」で宅地の境界を変更し、かつ道路等の公共施設に係る土地の境界を変更（新設、廃止等）する行為をいう。

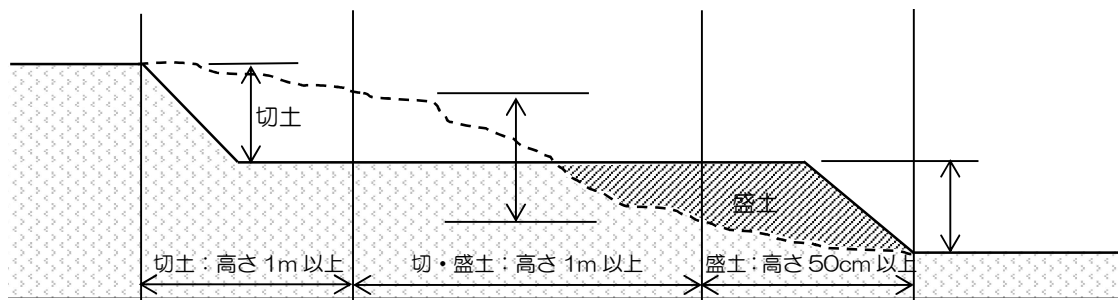


※既存の宅地の区域内における単なる分筆及び合筆は区画の変更には該当しない。

2) 土地の形状の変更

開発行為に該当する「土地の形状の変更」とは、「**建築等の目的**」で、切土（1m以上）又は盛土（50cm以上）もしくはその両方（合わせて1m以上）をする行為（**造成行為**）をいう。ただし、建築物の基礎工事のための掘削等の行為は、土地の形状の変更には該当しない。

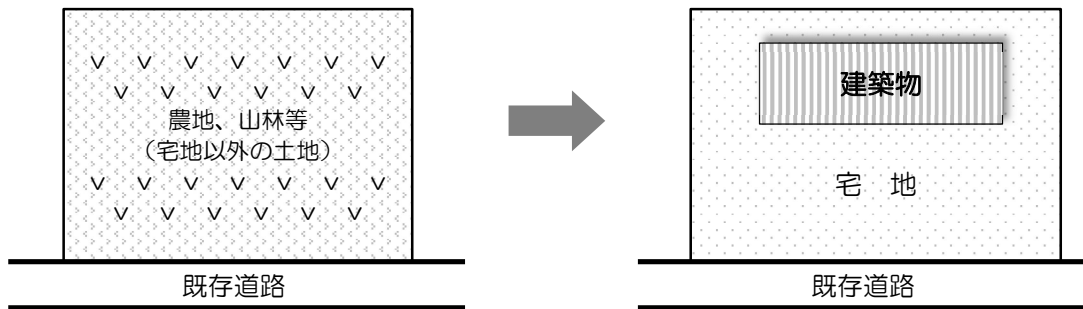
なお、人工地盤等の土構造物以外の工作物による宅地整備も原則として造成行為に該当する。



※本県では、宅地造成等規制法施行令第三条に規定する数値の1/2にて、造成行為の判断基準としている。

3) 土地の性質の変更

開発行為に該当する「土地の性質の変更」をする行為とは、「建築等の目的」のために農地や山林など「宅地」以外の土地を「宅地」とする土地利用の変更をいう。



2. 開発区域

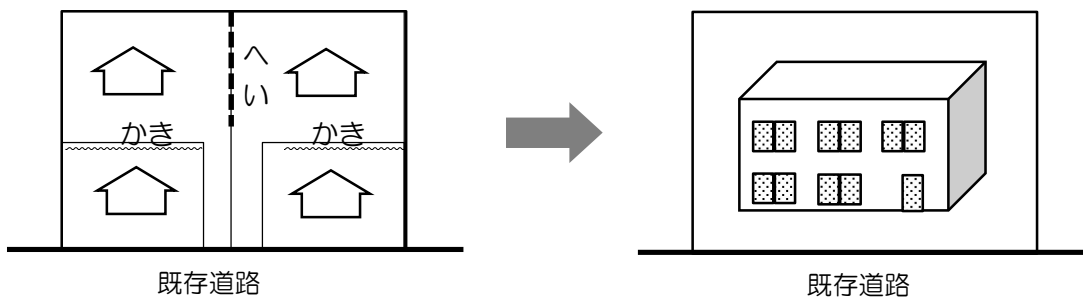
宅地等の土地利用目的により、一体的に整備される土地の区域を「開発区域」という。

なお、一体的に整備される土地の区域とは、区画形質の変更が生じる部分のみならず、土地利用の範囲が一体的であると認められる土地の区域であり、例えば、店舗とその駐車場部分など、施設の用途及び利用上、不可分となる土地の区域の全域であり、原則として当該部分が開発区域となる。

3. 再開発型開発行為

開発許可制度運用指針 I-1-2 ⑤において、既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為を「再開発型開発行為」と位置付けており、そのうち、単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為については、建築行為と一体不可分のものであり、当該開発区域の周辺において、既に一定水準の公共施設の整備が整っている場合、新市街地の形成を図る開発行為とは異なった要素を有していることから、改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要はないものとして、以下の要件に該当するものは開発行為に該当しないこととしている。

- 1) 切土、盛土等の造成行為を伴わないこと。
- 2) 敷地境界の変更について、既存建築物の除去や、へい、かき、さく等の除去、設置にとどまること。
- 3) 担保すべき新たな公共施設の整備や廃止がないこと。



1-2-2 建築物、建築（法第4条第10項）

（定義）

法第4条（略）

10 この法律において「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。（以下略）

（用語の定義）

建築基準法第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 建築物

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（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、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並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

三 建築設備

建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

十三 建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

1. 建築物

都市計画法でいう「建築物」は、建築基準法でいう「建築物」と同じである。すなわち、次の1)から4)の範囲であり、附属する建築設備は建築物の一部としてそれぞれに含まれる。

1) 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（これに類する構造のものを含む。）

一般的に建物と言われているものが該当する。この場合に屋根は必須であるが、柱と壁はその一方だけの場合でも建築物となる。なお、これに類する構造のものを含むとされているので、注意が必要である。以下に事例を掲げる。

ア) プレファブで造られた簡易な事務所、倉庫等であっても建築物に該当する。

イ) 屋根（屋上）が網目状になっていて壁を有しない開放的な1層二段の自走式自動車車庫は、屋根に類する構造を有するものとして建築物に該当する。

ウ) トレーラーハウス等については、給排水、ガス・電気等の外部からの供給設備が固定的であるなど、随時かつ任意に移動できないような場合は、土地に定着しているとみなされ建築物に該当する。

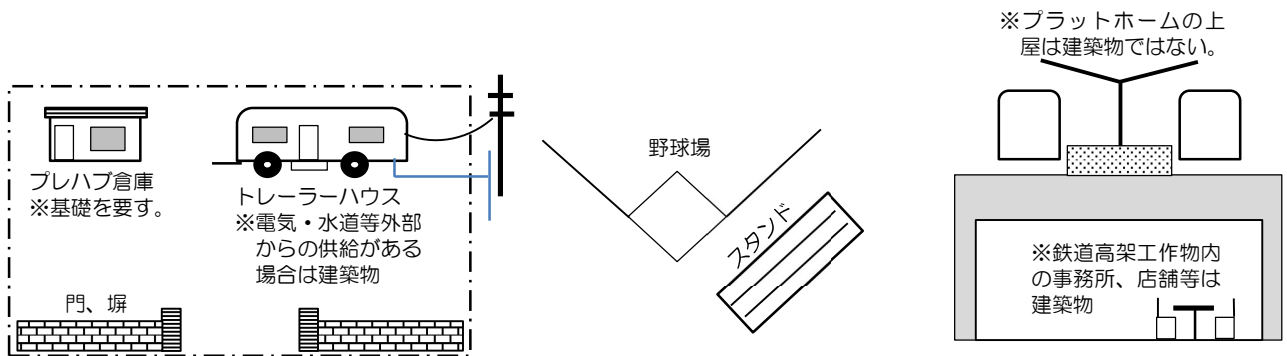
2) 1) に附属する門若しくは扉

3) 観覧のための工作物

野球場、競馬場等の観覧席（スタンド）が該当する。この場合、屋根がなくても建築物となる。

4) 地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、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並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）

テレビ塔などの展望室、鉄道の高架下の店舗、地下街の店舗等が該当する。



2. 建築

建築基準法においては、第2条第13号で「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することと定義しているが、法令上に「新築」等の定義はなく、解説書等に示された運用解釈が一般的に使用されている。

一方、都市計画法の開発許可制度においては、第4条第10項で「建築」は建築基準法と同義としているが、こちらも法令上に「新築」等の定義はない。実際、通達等においては、「建築」が「新築」等の四種類によって構成されることは同じであるが、「新築」等の意味は建築基準法と異なっている。

1-2-3 第一種特定工作物、第二種特定工作物（法第4条第11項）

（定義）

法第4条（略）

11 この法律において「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で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。（以下略）

（特定工作物）

令第1条 法第4条第11項の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で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 アスファルトプラント
- 二 クラッシュャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）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（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）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機事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）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。）に該当するものを除く。）

2 法第4条第11項の大規模な工作物で令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ha以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）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設される施設に該当するものを除く。）

- 二 墓園

1. 第一種特定工作物

第一種特定工作物は、法第4条第11項本文及び令第1条第1項により、次の1)から4)が定められており、それぞれ建築基準法の定義に対応している。なお、第一種特定工作物の附属建築物（管理棟等）の立地については、第一種特定工作物本体が許容される場合に限り、必要最小限の規模のものが認められる。

1) コンクリートプラント（建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)）

レディー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2.5kwを超える原機を使用するものの用途に供する工作物をいう。

2) アスファルトプラント（建築基準法別表第2（る）項第1号(21)）

アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜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をいう。

3) クラッシャープラント（建築基準法別表第2（ぬ）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の用途に供する工作物をいう。

※移動式のクラッシャープラントで一定の敷地内で継続的に操業するものは、当該処理施設に該当する。

4) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

危険物とは、建築基準法施行令第百十六条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる物質を指す。

2. 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第4条第11項本文及び令第1条第2項により、次の1)から3)が定められており、第二種特定工作物は市街化調整区域の立地規制の対象外であり、市街化調整区域に建設できる。

なお、第二種特定工作物の用途に包含される附属建築物（例えば、ゴルフコースのクラブハウス、陸上競技場のスタンド、キャンプ場の管理棟やバンガロー）は、必要最小限のものに限り、第二種特定工作物の一部として建築が認められる。

一方、ゴルフコース等に併設される宿泊施設等は第二種特定工作物に附属するものとはみなされず、市街化調整区域においては、開発審査会提案基準I-11による許可が得られる場合に限り建築できる。

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。ただし、法第29条第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。

ア) 野球場、庭球場、陸上競技場

イ) 遊園地、動物園

ウ) 観光植物園、サーキット、ゴルフ練習場等

※上記の用途であっても屋外型でない施設（ドーム型野球場、室内庭球場、打席が建築物となるゴルフ練習場、全体に上屋を架けたバッティング練習場等）は、建築物として取り扱う。

※キャンプ場、スキー場など地形をそのまま利用する施設は第二種特定工作物に該当しない。

3) 墓園で規模が1ha以上のもの（ペット霊園も含まれる。）

※墓園と併設される納骨堂は建築物であり、市街化調整区域に建築する場合、当該納骨堂が単独の用途として成り立つ場合においては、墓園とは別個に建築許可（法第42条若しくは第43条）を要する。

表1-1 市街化調整区域における第二種特定工作物の建築物における取扱い

| | 1ha以上 | | 1ha未満 | |
|-----------|-------|---------|-------|---------|
| | 附属建築物 | 附属建築物以外 | 附属建築物 | 附属建築物以外 |
| ゴルフコース | 許可不要 | 許可 | 許可 | 許可 |
| 運動・レジャー施設 | 許可不要 | 許可 | 許可 | 許可 |
| 墓園 | 許可不要 | 許可 | 許可 | 許可 |

1-2-4 公共施設（法第4条第14項）

（定義）

法第4条（略）

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。（以下略）

（公共施設）

令第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

「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**をいう。

1) 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をいう。

したがって、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も「道路」に含まれる。（開発許可制度における開発区域外の道路については、4章2節4-2-1 4. 1）を参照ください。）

2) 下水道

下水道法第2条第2号に規定する下水道（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（尿尿浄化槽を除く。）、ポンプ施設、貯留施設）のことである。

3) 河川

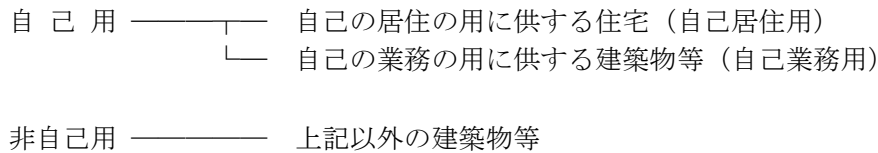
河川法第4条に規定する一級河川及び第5条に規定する二級河川、第100条に規定する準用河川のほか、それらに該当しない普通河川も含まれる。

4) 消防水利

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第21条第1項により消防水利として指定したものをいう。消火栓、私設消火栓、防火水槽、池、濠、井戸などが該当する。

1-2-5 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次のように分類しており、それぞれ許可基準、手数料等の取扱いが異なる。



1) 「自己用」とは、開発行為を行う者が、自ら建築物又は特定工作物を使用するためのものをいい、「自己の居住の用に供する住宅」及び「自己の業務の用に供する建築物等」の二種類に分類される。

① 「自己の居住の用に供する住宅」とは、申請者自らの生活の本拠として使用する住宅のことをいうので、次に掲げるようなものは該当しない。

- ア) 寮、社宅（非自己用とする）
- イ) 組合が組合員に譲渡することを目的とした住宅（非自己用とする）
- ウ) 別荘（生活の本拠とは考えられないため該当しない。）（自己業務用とする）
- エ) 賃貸住宅
- オ) 分譲住宅

② 「自己の業務の用に供する建築物等」とは、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又は特定工作物をいい、次に掲げるようなものが該当する。

- ア) ホテル、旅館
- イ) デパート、スーパーマーケット
- ウ) 結婚式場
- エ) 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（寮及び社宅を除く。）
- オ) 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に係る共同施設
- カ) 学校法人が設置する学校
- キ) ゴルフコース
- ク) 自動車教習所

2) 「非自己用」とは、「自己用」以外のものをいう。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する。

- ア) 分譲住宅、賃貸住宅及び宅地分譲
- イ) 貸事務所
- ウ) 貸店舗
- エ) 貸工場
- オ) 貸倉庫
- カ) 墓園

3) 「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」として扱う。

ただし、非自己の用に供される部分が著しく小さい場合、非自己の用に供される部分が付随的（例えば、主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合等）と認められる場合に限り、「自己の業務の用に供するもの」に該当するものとして取り扱う。

なお、「著しく小さい場合」に関する具体的な数値的な基準の設定は困難であり個別判断を必要とするので、事前に協議を行うこと。

3節 開発許可制度とは

（開発行為の許可）

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
 - 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定め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
 - 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
 - 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
 - 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
 - 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 九 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開発行為
 - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 - 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定め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開発行為
 - 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

開発許可制度とは、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土地の区画形質の変更（開発行為）を許可に係らしめることにより、健全で秩序ある都市の形成を図ることを目的とするものである。

開発許可等の基準は、大別して「**技術基準**」と「**立地基準**」とに分けられる。

「**技術基準**」とは、法第33条に規定されるものであり、良好な開発地とする為、また、開発行為等が周辺の環境等に与える影響を勘案して支障のないようにするための基準である。具体的には、開発区域内外の道路、開発区域から排出される雨水や汚水の排水、公園や緑地の確保等がそれに当たる。技術基準は、都市

計画区域の内外にかかわらず適用されるものである。

これに対して、「**立地基準**」とは、市街化調整区域において開発行為等を行う場合に限り適用される基準である。すなわち、市街化調整区域は、原則として開発行為等が禁止された区域であるため、当該区域で開発行為等を行おうとする場合は、その行為の蓋然性が問題とされる。そこでたとえば、従来から営まれている日常生活や農業等の生産活動に必要な建築物等について一定の類型を定め、これに適合するものに限り許可の対象としたものである。

また、区域の保全を担保するため、開発許可を受けた土地であっても、予定建築物の用途制限（法第42条）や形態制限（法第41条）などの規制がかけられる場合もある。

本手引きでは これらの規制を担保する目的で設けられた「許可」「承認」などの規定を総称して、“**開発許可制度**”と表している。

1. 開発行為に対する許可

1) 規制対象となる開発行為

昭和43年に旧法が廃止され、同年、新法（現在の都市計画法（昭和43年6月15日公布、44年6月14日施行））において開発許可制度が創設された。当初の規制対象は、市街化区域、市街化調整区域の区分いわゆる「線引き」が設定されている都市計画区域（長崎県では昭和46年4月1日から長崎都市計画区域、佐世保都市計画区域において施行）、における「建築物」の建築を目的とする場合に限定されていたが、昭和49年度の法改正（昭和50年4月1日施行）により、非線引き都市計画区域まで適用区域が拡大され、また、「特定工作物」の建設を目的とする開発行為についても規制の対象に加えられた。さらに、平成12年度法改正（平成13年5月18日施行）により、適用区域は、都市計画区域外にまで拡大されている。

※「特定工作物」は、コンクリートプラント等周辺の地域に環境の悪化をもたらす第一種特定工作物とゴルフコース等大規模な工作物である第二種特定工作物とに分類される。

2) 規制対象となる開発面積

規制対象となる開発面積は、都市計画区域の種別等により異なり、令第19条及び第22条の2に規定されており、次のとおりである。

| | | | |
|------------------|--------------|-------------|--------------------------|
| 都市計画区域内 | ——— 線引都市計画区域 | ——— 市街化調整区域 | ——— 全ての開発行為 |
| | | └— 市街化区域 | 1,000 m ² 以上 |
| | └— 非線引都市計画区域 | ——— | 3,000 m ² 以上 |
| 準都市計画区域内 | ——— | | 3,000 m ² 以上 |
| 都市計画区域及び準都市計画区域外 | ——— | | 10,000 m ² 以上 |

3) 開発区域が二以上の区域にわたる場合

開発区域が市街化区域、市街化調整区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合については、令第22条の3に定めるとおりである。

2. 建築行為等に対する許可

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における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認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。（以下略）

（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 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。（以下略）

1) 開発区域内の予定建築物及び特定工作物以外の建築もしくは築造の許可（法第42条）

開発許可の申請に際しては、その開発行為の目的となる予定建築物等の用途その他種々の条件が勘案されて、道路、公園、排水施設の規模等が決定されることとなる。したがって、当該開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が建設されることとなった場合、開発許可制度による効果が損なわれることとならないよう許可にかからしめて、一定の制限を行うものである。

なお、本条による制限は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限区域、流通業務地区、港湾法による分区が定められた区域には適用されない。

また、開発許可を受けたものに限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

2) 市街化調整区域における開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可（法第43条）

市街化調整区域内の開発許可を受けた区域以外の土地において、建築物の新築、建替及び用途の変更、または第一種特定工作物の新設を行う場合についても、無秩序な市街化を抑制するため規制対象とし、一定の類型を定め、これに適合するものに限って許可の対象としたものである。

なお、本条の主旨は、本質的には法第29条と同様であり、本条の許可を不要とする行為の範囲は、法第29条第1項ただし書きの行為に準ずることになる。

また、許可に際しては、開発行為同様に立地基準が適用され、技術基準として、排水施設及び軟弱地盤の対策等の基準を適用することが規定されている。（技術基準は第4章、立地基準は第5章を参照）

3. 適用除外

除外とされる用途や他法令に基づく開発行為などがあり、具体的な内容は2章1節を参照のこと。

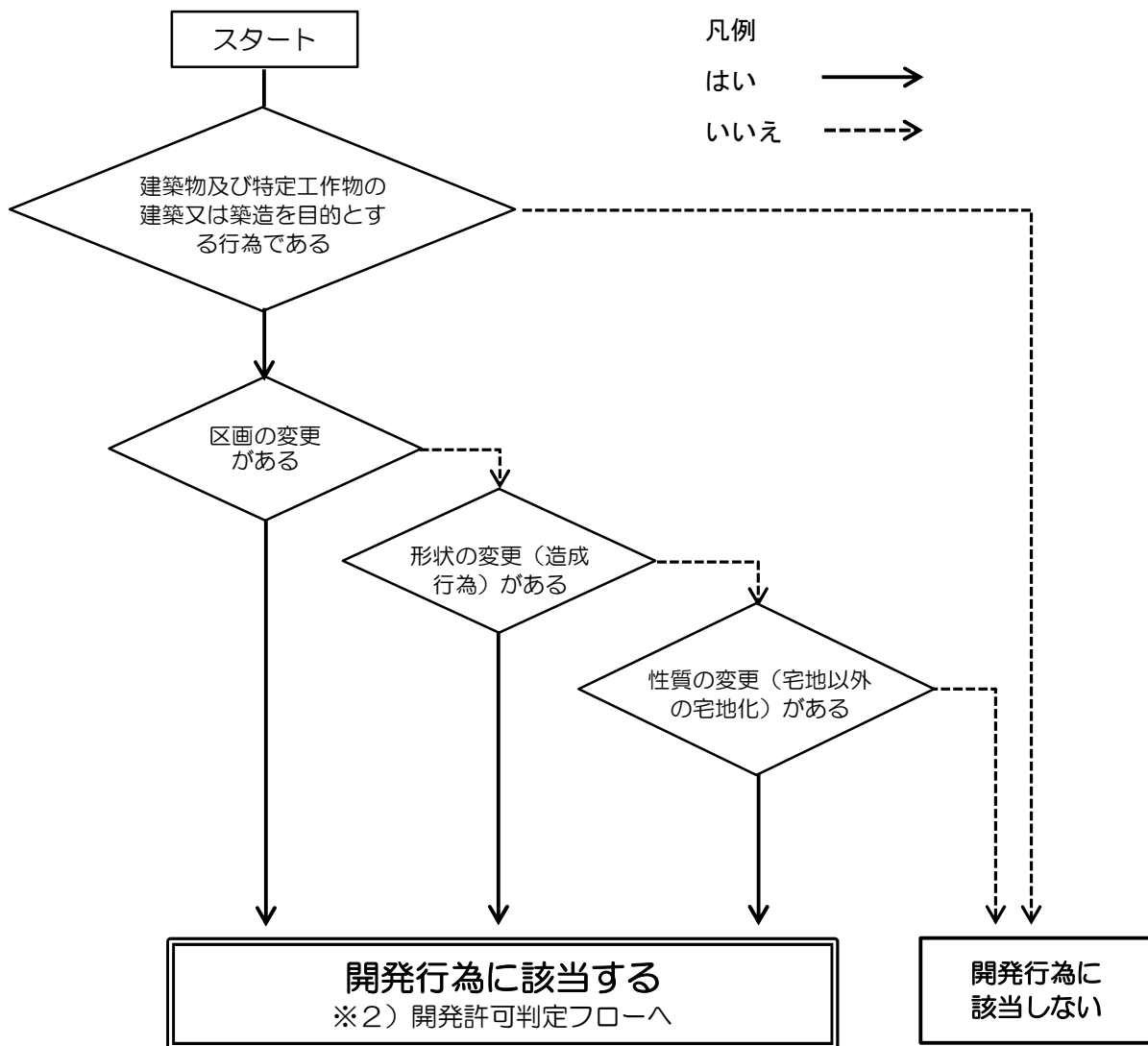
4節 開発許可等の要否の判定

1. 開発許可について

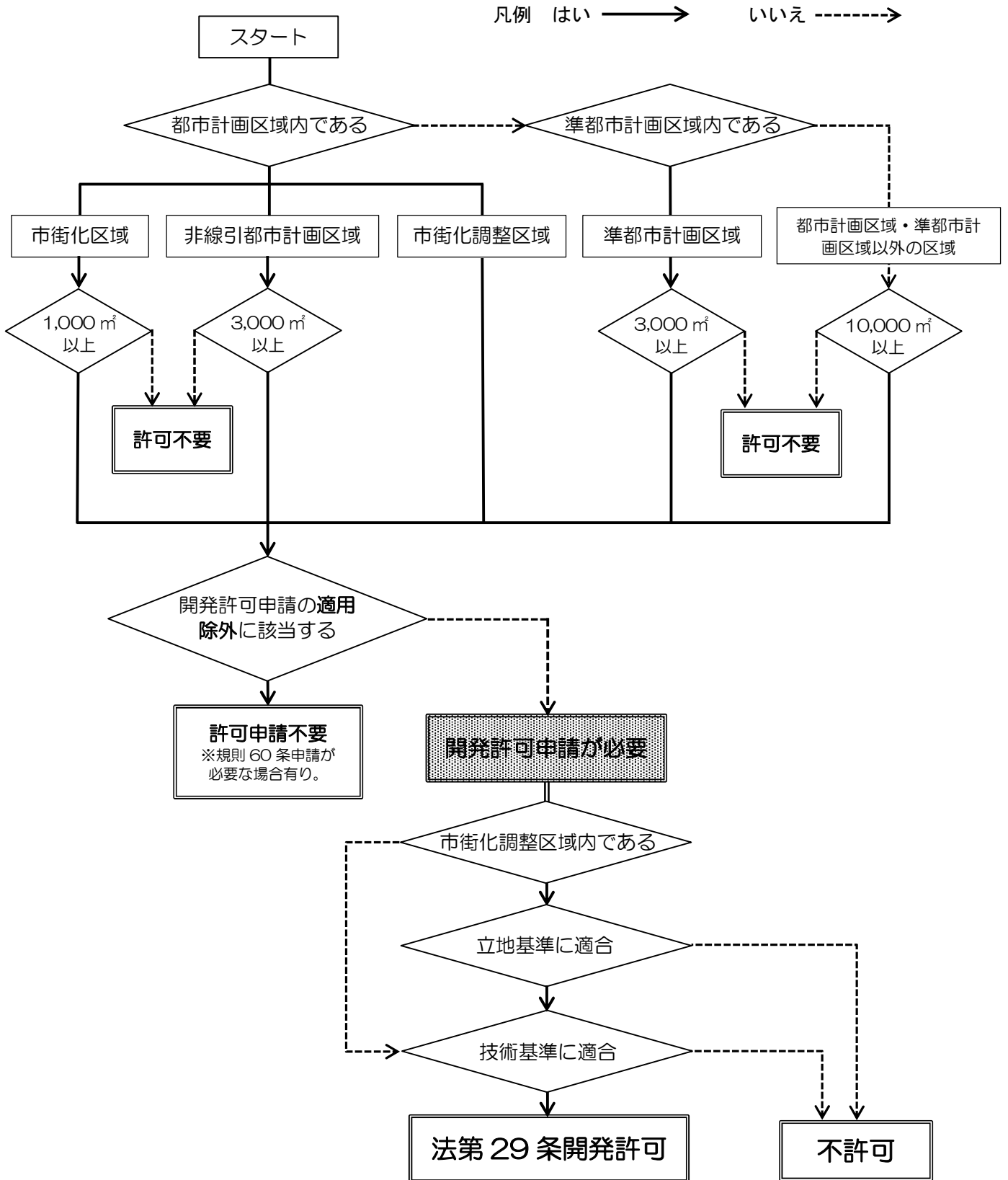
規制規模（「第3節 開発許可制度とは」参照）を超える開発行為（「第2節 主な用語の定義」参照）については、許可の対象となる。

まず、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を判断することになる。

1) 開発行為の判定フロー



2) 開発許可の判定フロー



2. 建築許可について

建築許可については、前節に記載のとおり、開発区域内の予定建築物及び特定工作物以外の建築もしくは築造の許可（法第42条）及び市街化調整区域における開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可（法第43条）がある。

※市街化調整区域における法第42条の許可にあつては、法第34条各号に適合することが必要となる。

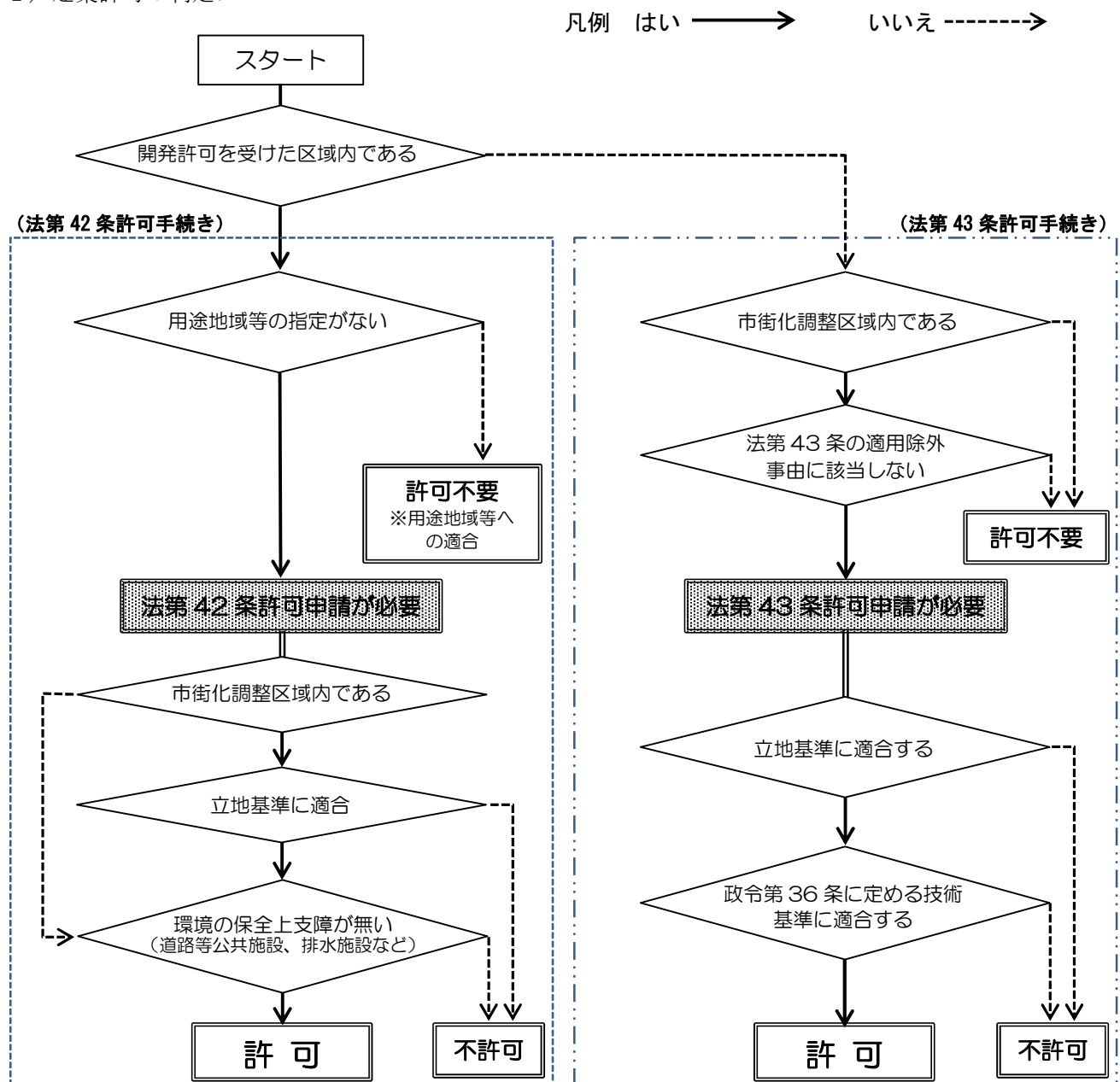
ただし、立地基準によっては、下記フローで法第42条許可に該当しても、法第43条許可で扱う場合もある。

→開発許可を受け建築された分家住宅等のやむを得ない用途変更（一般住宅等）が典型例となる。

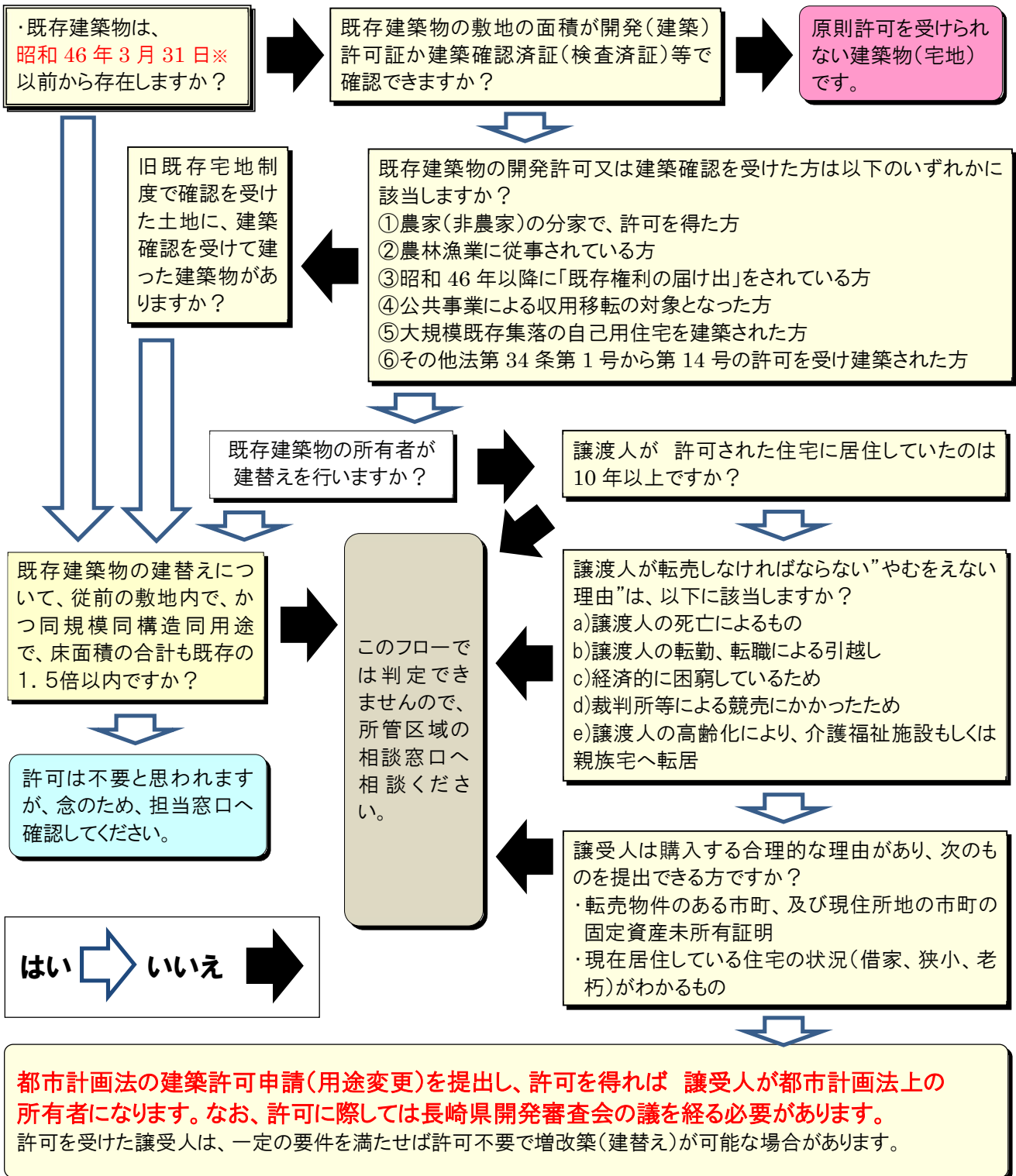
※非線引都市計画区域の白地地域や都市計画区域外においては、既開発区域内において、予定建築物等以外の建築等については、法第42条の許可が必要となる。

→分譲住宅団地の場合、予定建築物が「専用住宅」とされている場合、「店舗併用住宅」は許可が必要。

1) 建築許可の判定フロー



2) 市街化調整区域内の既存建築物等の増築、建替又は用途変更の取扱いフロー図



※昭和46年3月31日以降に市街化調整区域内に編入された区域にあつては、当該編入日とする。

5節 標準処理期間

開発許可制度運用指針Ⅱ-(1)-③標準処理期間の設定等では、行政手続法（平成5年法律第88号）第6条に基づき、標準処理期間を適切に設定することとされており、法第29条の開発許可に関する事務については、申請受付から許可処分まで、原則として1カ月以内とすることを推奨している。

本県においては、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（昭和46年長崎県規則第11号）第23条において、市町を経由すること等規定しており、それぞれの審査機関における処理期間も含めて規定している。

表1-2 標準処理期間

| 許認可等の種類 (根拠条項) | 経由機関A (市町村) | 経由機関B (県地方機関) | 処分庁 (本庁) (県地方機関) | 合計 |
|---|--|------------------|------------------------|-----|
| 開発行為の許可 (法第29条) | 30日 | 30日 | 30日 | 90日 |
| 変更許可等 (法第35条の2第1項) | 30日 | 30日 | 30日 | 90日 |
| 工事完了の検査 (法第36条) | 15日 | 10日 | 20日 | 45日 |
| 建築制限等 (法第37条) | 15日 | 15日 | 15日 | 45日 |
| 定められた建蔽率等の制限を 越える建築物の許可 (法第41条第2項) | 15日 | 15日 | 30日 | 60日 |
| 開発許可を受けた土地における 建築等の制限 (法第42条第1項) | 15日 | 15日 | 30日 | 60日 |
| 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条第1項) | 30日 | — | 30日 | 60日 |
| 許可に基づく地位の承継 (法第45条) | 15日 | 15日 | 30日 | 60日 |
| 開発行為又は建築に関する 証明等の交付 (省令第60条) | 10日 | 10日 | 10日 | 30日 |
| 右に掲げる期間は標準処理期間から除外する。 | (1) 申請に不備のある場合の補正に対する指導期間や返却期間 (2) 申請の途中で、申請者が自ら申請内容を変更するために要した期日 (3) 申請者が他の手続を必要とする場合のその手続に要した期日 (4) 長崎県の休日を定める条例（平成元年長崎県条例第43号）に規定する県の休日 (5) 開発審査会等に付議するために要する日数（法第29条、法第43条の場合） | | | |

※開発区域の規模が1ha未満の場合は、処分庁が県地方機関となり、標準処理期間の合計は、経由機関Bの日数を省いた日数となる。