

第1章 都市計画法

3 開発許可制度

開発行為を行う者は、原則として、あらかじめ知事（指定都市等においては市長）の許可を受けなければならない。この許可のことを**開発許可**という。

1. 開発行為とは

開発行為とは、主として**建築物の建築**または**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**（造成等）をいう。

〈特定工作物とは〉

(1) 第一種特定工作物

コンクリートプラント・アスファルトプラント・危険物の貯蔵庫等、環境を悪化させるおそれのある一定の工作物

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコース（**規模にかかわらず**）、**1 ha**（10,000㎡）以上の野球場・庭球場・遊園地・墓園等

2. 許可不要の開発行為

開発行為にあたる行為でも、次の要件のいずれかに該当すれば、開発許可は不要になる。

	①市街化区域	②市 街 化 調 整 区 域	③非線引都市 計 画 区 域	④準 都 市 計 画 区 域	⑤左記①～④ 以外の区域
(a)	原則1,000㎡未満 (※ 1)	———— (※ 3)	原則 3,000㎡未満 (※ 2)		1 ha 未満
(b)	———— (※ 4)	農林漁業用の一定（農産物の生産・集荷用に供する等）建築物 の建築用の開発行為 農林漁業者の居住の用に供する建築物の建築用の開発行為			
(c)	駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他のこれらに類する公益 上必要な建築物で一定の要件を満たす建築物の建築の用に供する目的で行う開発 行為				
(d)	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災 街区整備事業の施行として行う開発行為				
(e)	公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で竣功認可告示前に行われる開発行為				
(f)	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為				
(g)	通常の管理行為、軽易な行為（車庫等の建築の用に供する目的で行うもの）等				

※1 **三大都市圏**の一定の区域においては、**500㎡以上**から許可が必要。

※1・2 知事は、一定の場合、都道府県の規則で、許可が必要な面積を 300㎡以上の一定の範囲内で別に定めることができる。

※3 面積がいくら小さくても許可不要となる扱いを受けないという意味。