

第1章 開発許可制度の概要

1 制度の目的

一定の市街地を形成すると見込まれる規模の開発行為をしようとする者は、あらかじめ都市計画法（以下「法」という。）による許可を受けなければなりません。

開発許可は、開発区域の規模及び予定建築物の用途に応じて、道路、公園、排水、給水等の必要な施設の設置を義務づけ、良好な水準の都市形成の誘導を図ろうとするとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発及び建築等の行為を制限して、無秩序な市街化を防止するという目的を達しようとしているものです。

2 開発行為（法第4条第12項）

（定義）

法第四条

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なう土地の区画形質の変更をいう。

この法律で「開発行為」とは、建築物を建築し又は特定工作物を建設するために土地の

- 区画の変更を行うこと。
- 形質の変更を行うこと。
- 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場合をいいます。

（1）「主として」とは

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物の建築又は特定工作物の建設にあるという意味で、土地の利用目的、物理的機能的状況等を判断して、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものではないと認められる場合は、開発行為に該当しないこととなります。

開発行為に該当しない例：露天資材置場、無蓋駐車場、家庭菜園

（2）「区画の変更」

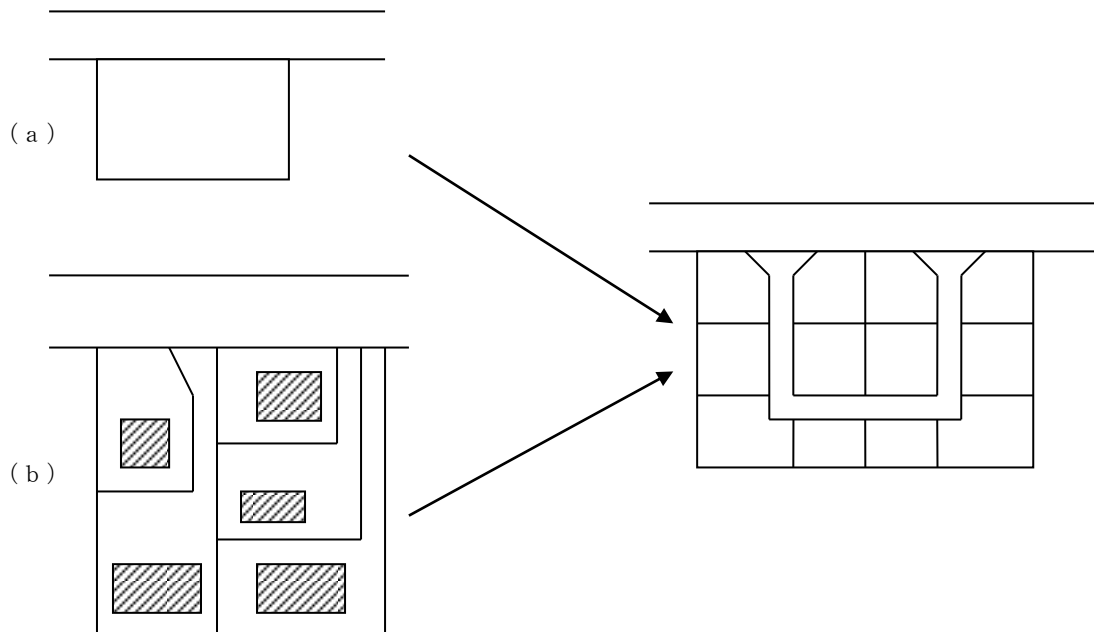
土地の利用状況、形状等客観的に判断して一団の区画とみなされる土地を建築物の建築又は特定工作物の建設のために変更する場合は開発行為となります。

単なる土地の分合筆（権利区画の変更）は開発行為とはなりません。

ア 宅地の土地利用の変更

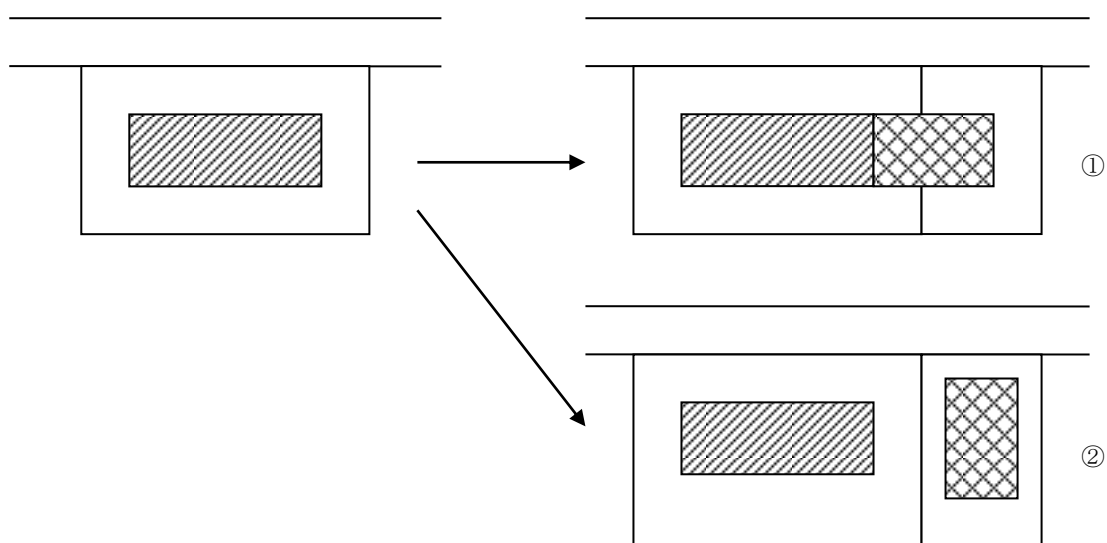
既存建物を除却し、新しく建て替える場合は、権利の変更にかかわらず、新たな建物の用途とそれに関連する敷地を一団の区画としてとらえて判断します。

イ さら地の場合の分割の場合



(a) のように全土地の所有者が自ら道路を築造し、あるいは (b) のように各宅地単位の権利者が共同で道路を築造し、接する敷地の前面道路とする場合は区画の変更となります。

ウ 既存建築物の増築に伴い敷地が増加する場合



既存建築物の主要用途と同一の用途に使用するための建築物で、①のように建物が一体となる場合、②のように別棟となる場合のいずれでも当初の計画の増加、すなわち区画の変更となります。

(3) 「形質の変更」

形質の変更とは、切土・盛土等形状の変更及び性質の変更をいいます。建築行為、建設行為と不可分一体の基礎打ち、土地の掘削等は形質変更に該当しません。

次のような場合は「形質の変更」に該当するものとして扱います。

- 農地 → 建築物または特定工作物（以下建築物等とする）の敷地
- 露天駐車場、資材置場 → 建築物等の敷地
- 山林、荒地、雑種地 → 建築物等の敷地

3 敷地

敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいい、区画の判定にあたっては、建築物の用途に着目して判断することになります。したがって、既存建築物の敷地と一体として利用される露天駐車場、資材置き場等については、原則として区画の変更としてとらえます。

ただし、人が容易に行き来できない工作物（基礎により土地に定着し、容易に取り外しができない永続性のあるものに限る。）により隔てられている場合は一敷地と見なさないことができることとし、1箇所のみかつ有効幅1.2mまでの出入口の設置は認めることとします。

4 建築物の建築(法第4条第10項、建築基準法第2条第1項第1号、第13号)

(定義)

法第四条

10 この法律において「建築物」とは建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

(用語の定義)

建築基準法第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、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塀、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。

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」の定義

この法律で「建築物」とは、次のようなものが該当します。

■ 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 ○ 建築物に附属する門若しくは塀
- 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）

■ 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

(2) 「建築」の定義

この法律で「建築」とは、以下でいう新築、増築、改築、移転することをいいます。

ア 新 築

新築とは、新たに建築物を建築することをいいます。この場合、棟単位の新築の場合と、敷地単位で考える場合とがありますが、既存建築物のある敷地にその建物と用途上不可分の関係の建物を別棟で建築する時は、増築として扱います。用途上可分である例として、工場の敷地内に寮舎を建築する場合は新築の扱いとなります。

イ 増 築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいいます。この場合、棟がつながって増加する場合と、別棟で増加する場合とがありますが、用途上不可分な建物の増加であるものはいずれも増築です。

ウ 改 築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建築することをいいます。（なお、市街化調整区域での改築・増築の取扱いとは別に定める取扱いによります。）

(3) 用途の変更（法第42条・第43条）

市街化調整区域においては、一定の用途以外の建築物等の用途変更は制限されています。

また、それ以外の用途地域の定められていない区域で開発許可を受け、完了公告後に用途変更を行う場合は許可を受ける必要があります。

（なお、市街化調整区域の線引き以前の宅地に関する用途の変更については別に定める取扱いによります。）

5 特定工作物の建設(法第4条第11項、令第1条)

(定義)

法第四条

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。

(特定工作物)

令第1条 都市計画法(以下「法」という。)第四条第十一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 クラッシャープラント

三 危険物(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第百十六条第一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(昭和四十七年法律第百五号)第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法(昭和二十五年法律第二百十八号)第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律(昭和二十五年法律第百三十七号)第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法(昭和二十七年法律第二百三十一号)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(昭和三十九年法律第百七十号)第二条第一項第十六号に規定する電気事業(同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第十八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(昭和二十九年法律第五十一号)第二条第十三項に規定するガス工作物(同条第二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 法第四条第十一項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。

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(昭和二十二年法律第二十六号)第一条に規定する学校(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(平成十八年法律第七十七号)第二条第七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、港湾法第二条第五項第九号の三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(昭和三十一年法律第七十九号)第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法(昭和三十二年法律第百六十一号)第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四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) 特定工作物の定義

この法律では「特定工作物」を周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのあるものとして「第一種特定工作物」、大規模な工作物の「第二種特定工作物」に分けて定義しており、次のようなものが該当します。

(2) 第一種特定工作物

ア コンクリートプラント 建築基準法別表第二(ぬ)第三号十三の二に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

- イ アスファルトプラント 建築基準法別表第二（る）第一号二十一に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りを原料とする製造」の用途に供する工作物
- ウ クラッシャープラント 建築基準法別表第二（ぬ）第三号十三に定められている「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、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」の用に供する工作物
- エ 危険物の貯蔵または処理に供する工作物 建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類
の欄に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

（3）第二種特定工作物

ア ゴルフコース

イ 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、打席が建築物でないゴルフの打ち放し練習場等運動・レジャー施設である工作物でその規模が1ヘクタール（以下「ha」とする。）以上のもの。

なお、この場合、運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設、また、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場（人工スキー場を除く。）、マリーナ、モトクロス場等は第二種特定工作物には含まれません。

ウ 墓園で1ha以上のもの

（4）特定工作物の建設

新設、増設、改築、移転をいいますが、用途の変更については規定がなく、たとえば墓園⇔ゴルフコース、アスファルトプラント⇔コンクリートプラントの変更の場合は、それぞれ前者の廃止、後者の新設として扱います。

6 開発区域(法第4条第13項)

(定義)

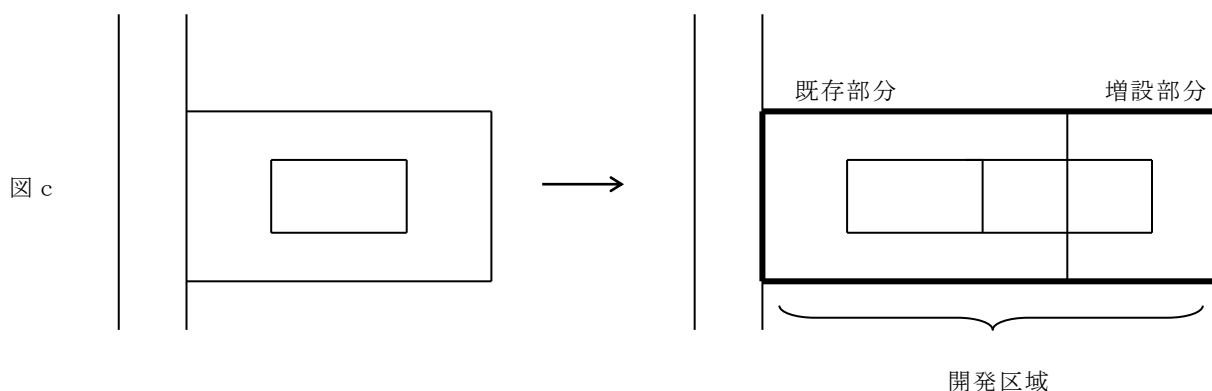
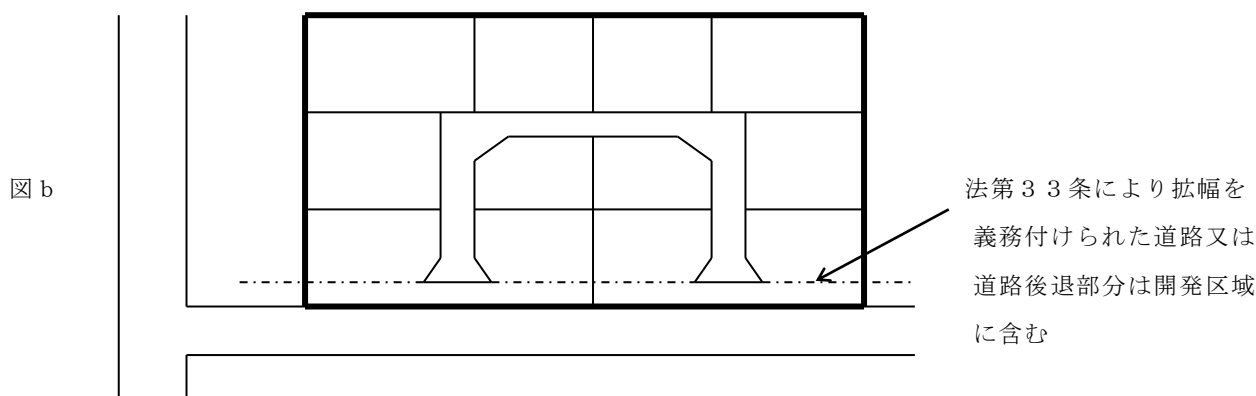
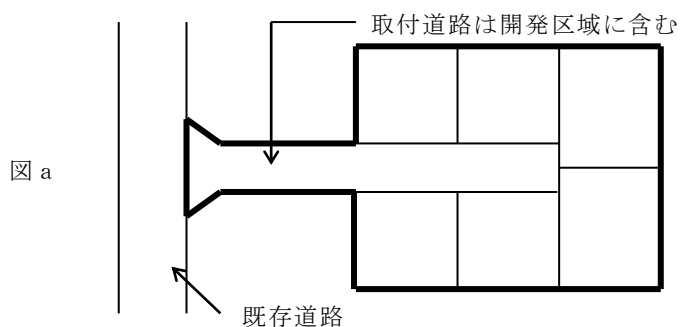
法第四条

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

開発区域外の既存道路に接続させる為の取付道路等の工事に係る土地の部分は原則として開発区域に含まれます。(図a)

法第33条の技術基準により義務づけられた道路の拡幅部分又は道路後退部も開発区域に含まれることになります。(図b)

なお、既存の宅地に、区画の変更として敷地を増設する場合は既存部分を含んで開発区域として捉えることになります。(図c)



7 一体開発の取扱い

改正施行日令和7年4月1日

隣り合う二つ以上の開発行為（敷地を拡張するための開発行為、いわゆる敷地増を除く）を一体の開発行為として取り扱うのは、開発者等が同一である開発行為又は道路等の公共施設を共用している開発行為で、いずれも造成時期が近接している場合とし、以下により判断するものとする。

（１）開発者等が同一であるとは、開発者、工事施工者又は土地所有者のいずれかが同一である場合とする。

なお、所在地が同一若しくは取締役が重複している法人又はグループ企業等は同一とし、その他客観的に判断して同一と認められる場合も同一とみなす。また、土地所有者は、後発の開発行為を着手する時期からさかのぼって１年以内の所有者も含む（所有の時期は登記日付により判断する）。

（２）公共施設を共用するとは、隣接開発区域の公共施設（道路、水路等）を利用しないと開発できない場合をいう。

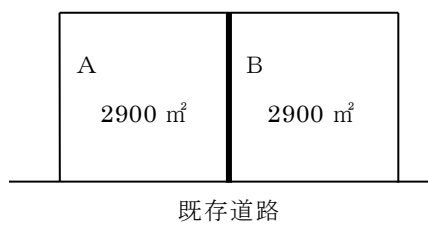
（３）造成時期が近接しているとは、先行する開発行為の完了日から１年を経過せずに後発の開発行為に着手する場合とする。なお、開発行為の完了日は、都市計画法第２９条による開発許可を受けている場合は検査済証交付日、建築基準法第４２条１項５号による道路位置指定による開発行為の場合は道路位置指定の公告日、市の宅地開発等指導要綱による開発行為の場合は覚書締結日、その他の場合は客観的に開発行為が完了したと判断できる日とする。

ただし、先行する道路位置指定による開発行為における開発区域の予定建築物に建築基準法の規定による建築物の検査済証が交付等されている場合は、道路位置指定の公告日から１年を経過せずに後発の許可を要しない規模の開発行為を行う場合でも一体の開発行為とは扱わない。

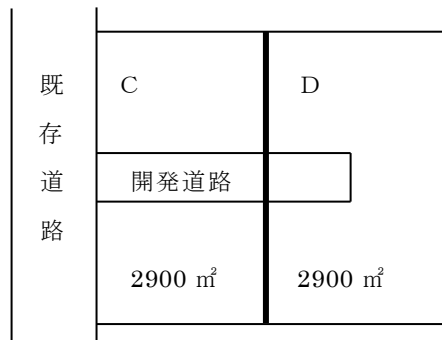
（４）既存公共施設（どちらの開発区域にも含まれないものに限る）で開発区域が隔てられている場合は一体の開発行為とは扱わない。

（５）一体の開発行為として取り扱う例

開発者等が同一で造成時期が近接

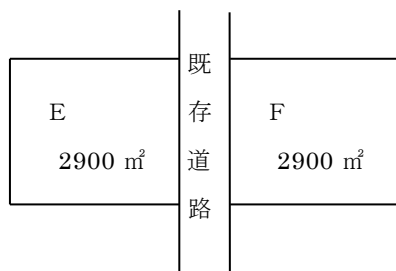


道路等公共施設を共用する場合で造成時期が近接

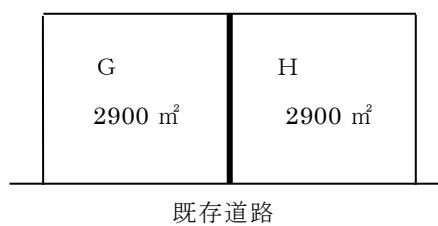


（６）別々の開発行為として取り扱う例

既存の公共施設（道路、水路等）で隔てられている場合



開発者、土地提供者、工事施工者のいずれも異なる場合



8 制度のあらまし

(1) 開発行為の許可（法第29条）

都市計画区域、準都市計画区域内又は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の開発行為をしようとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。開発行為の許可を受けようとする場合には、都市計画法、同法施行令、同法施行規則、前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例、同条例施行規則及び前橋市開発行為等の規制に関する規則に基づき所定の図書を市長に提出しなければなりません。

(2) 公共施設管理者の同意等（法第32条）

開発許可の申請をしようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設の管理者となる者と協議しなければなりません。

(3) 許可基準

ア 技術基準（法第33条）

予定建築物が用途規制に適合していること、排水施設が適切な構造及び能力で配置されていること、開発区域内の土地について安全上必要な措置が講じられていること、開発行為をしようとする土地等について工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意があること等、開発の目的に従った基準に適合していなければ許可されません。

イ 市街化調整区域における開発行為の許可基準（法第34条）

アの技術基準のほか、法第34条に定められた許可基準に適合していなければ許可されません。

(4) 工事完了検査（法第36条）

開発許可を受けた者は、その工事が完了したときは、市長に届出なければなりません。市長は、届出があったときは工事の内容が許可の内容に適合しているかどうか検査し、適合していると認めたときは、開発許可を受けた者に検査済証を交付の上、工事完了の公告をします。

(5) 公共施設の管理及び敷地の帰属（法第39条、第40条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他法令で管理者が定められている場合を除き、工事完了の公告の翌日から市の管理に属することとなります（特段の定めをした場合を除く）。

また、公共施設の用に供される土地は、原則として開発許可を受けた者自らが管理するものを除き、工事完了の公告の翌日に、公共施設の管理者に帰属することとなります。

(6) 建築等の制限

ア 工事完了公告前の建築制限（法37条）

開発許可を受けた土地においては、工事完了の公告があるまでは原則として建築物の建築はできません。ただし、市長が支障ないとして承認したときは、この限りではありません。

イ 開発許可の時に定められた建蔽率等の制限（法第41条）

市長は開発許可をする時に開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができますが、この制限が定められた土地においては、市長の許可を受けなければ、その制限に適合しない建築物の建築はできません。

ウ 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

開発許可を受けた開発区域においては、工事完了の公告後は原則として市長の許可を受けなければ、当該開発許可の時に予定した建築物又は特定工作物以外の建築又は建設はできません。

エ 市街化調整区域の建築制限（法第43条）

市街化調整区域内では、開発許可を受けた開発区域外の区域では市長の許可を受けなければ農林漁業者住宅等一定の建築物以外の建築物の新築はできません。また、改築、建築物の用途変更をして一定の建築物以外の建築物にすることはできません。

（7）開発登録簿（法第46条、第47条）

建築指導課では、開発許可の内容について一定事項を記載した開発登録簿を備え付け、一般の閲覧に供しています。

（8）不服申立て（法第50条）

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書き、第42条第1項ただし書き若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分の審査請求については、開発審査会で処理されます。