

開発許可制度の概要

1. 制度趣旨

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分(いわゆる「線引き制度」)を担保し、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的としています。

2. 開発行為の定義(法第4条第12項)

開発行為とは、主として、(1)建築物の建築、(2)第1種特定工作物(コンクリートプラント等)の建設、(3)第2種特定工作物(ゴルフコース、1ha以上の墓園等)の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいいます。

3. 許可権者

- ・都道府県知事、政令指定都市の長、中核市の長、特例市の長(法第29条)
- ・地方自治法第252条の17の2の規定に基づく事務処理市町村の長
 - ・[開発許可権者数](#)

4. 規制対象規模(令第19条、第22条の2)

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡(三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡)以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可	技術基準適用	
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		立地基準適用
	非線引き都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可		
準都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可			
都市計画区域及び準都市計画区域外		1ha以上の開発行為			

5. 規制対象外の開発行為(法第29条)

- ・図書館、公民館等の公益上必要な建築物のうち周辺の土地利用上支障がないものの建築のためのもの
- ・土地区画整理事業等の施行として行うもの 等

6. 開発許可基準

(1) 技術基準(法第33条)

道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準です。

→地方公共団体の条例で、一定の強化又は緩和、最低敷地規模に関する制限の付加が可能です。

(2) 立地基準(法第34条)・市街化調整区域にのみ適用されます。

市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、許可できる開発行為の類型を限定しています。

例
イ 周辺居住者の利用の用に供する公益上必要な施設又は日用品店舗等日常生活に必要な施設の用に供する目的で行う開発行為(第1号)

ロ 農林水産物の処理、貯蔵、加工のための施設の用に供する目的で行う開発行為(第4号)

ハ 地区計画等の内容に適合する開発(第10号)

ニ 市街化区域に隣接する一定の地域のうち、条例(開発許可権者が統轄す地方公共団体が定める。以下同じ。)で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を目的とする開発行為(第11号)

ホ 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、条例で区域、目的等を限り定めたもの(第12号)

ヘ 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの(第14号)

7. 建築等の制限(法第43条)

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、開発許可権者の許可を受けなければ一定の建築行為をしてはなりません。

(1) 技術基準(令第36条第1項第1号)

排水施設の確保、防災上の措置に関する基準。

(2) 立地基準(令第36条第1項第3号)

市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、6. (2)と同様に許可できる施設の類型を限定。

ページ
先頭に帰る

る許可基準)

8. 参考・その他

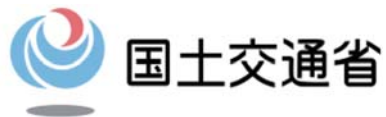
- ・[開発許可件数・許可面積](#)
- ・[設計者資格講習事務を実施する者の登録制度及び登録方法のご案内](#)

都市計画

国土交通省都市局都市計画課

電話 :03-5253-8111

ファックス :03-5253-1590



法人番号2000012100001 [アクセス情報・地図](#)

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

(代表電話) 03-5253-8111