

## 第2 開発行為の許可

### 第1節 許可を要する開発行為

#### 1 面積要件（法第29条第1項第1号、第2項本文）

下表のそれぞれの区域ごとに定めた規模以上の開発行為（法令により許可不要及び協議が必要とされるものを除く。）を行おうとする者は、あらかじめ、知事の許可を受けなければなりません。

表－2 面積要件

区 域 の 区 分			規 模
都市計画区域	線引都市計画区域	市街化区域	開発区域の面積が1,000㎡
		市街化調整区域	面積の制限はなく全て対象
	非線引都市計画区域及び準都市計画区域		開発区域の面積が3,000㎡
都市計画区域外	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域		開発区域の面積が10,000㎡

#### 2 開発区域が2以上の区域にわたる場合の面積要件（法第29条第3項）

(1) 開発区域が、市街化区域(A)、非線引都市計画区域(B)、又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域(C)のうち2以上の区域にわたる場合においては、次に掲げる要件のいずれかに該当する開発行為について許可が必要です。

ア 当該開発区域の面積が1ha(10,000㎡)以上であること。

$$A + B + C \geq 1 \text{ ha}$$

イ 市街化区域、又は非線引都市計画区域の2以上の区域における開発区域の面積の合計が、3,000㎡以上であること。

$$A + B \geq 3,000 \text{ m}^2$$

ウ 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡以上であること。

$$A \geq 1,000 \text{ m}^2$$

エ 非線引都市計画区域及び準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡以上であること。

$$B \geq 3,000 \text{ m}^2$$

(2) 開発区域が、市街化区域(A)、非線引都市計画区域(B)と都市計画区域外の区域(C)とにわたる場合においては、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について許可が必要です。

$$(A \text{ 又は } B) + C \geq 1 \text{ ha}$$

(3) 開発区域が、市街化区域(A)、非線引都市計画区域(B)と市街化調整区域(D)と

にわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず開発区域全体が許可を要します。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域外の区域（C）とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となりますが、都市計画区域外にかかる部分については、開発区域が1ha以上である場合に許可の対象となります。

(A又はB) + D . . . . 開発区域全体の許可が必要

C + D < 1 ha . . . . 市街化調整区域の許可が必要

C + D ≥ 1 ha . . . . 開発区域全体の許可が必要

## 第2節 許可を要しない開発行為（法第29条第1項、第2項）

### 1 小規模な開発行為（法第29条第1項第1号、第2項本文）

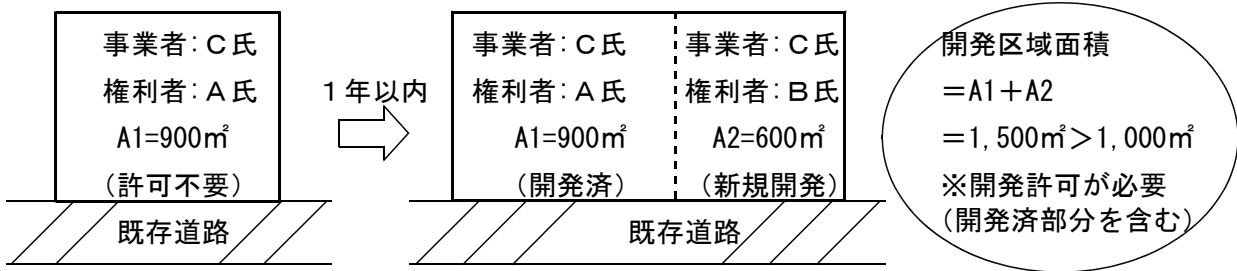
第1節に定めた面積要件未満の開発行為の場合は許可不要です。

ただし、それぞれの開発面積が第1節に定めた面積要件未満であっても、次のいずれかに該当する場合であって、その開発面積の合計が面積要件以上となる場合は、一体開発として全体の許可が必要です。（条例第3条）

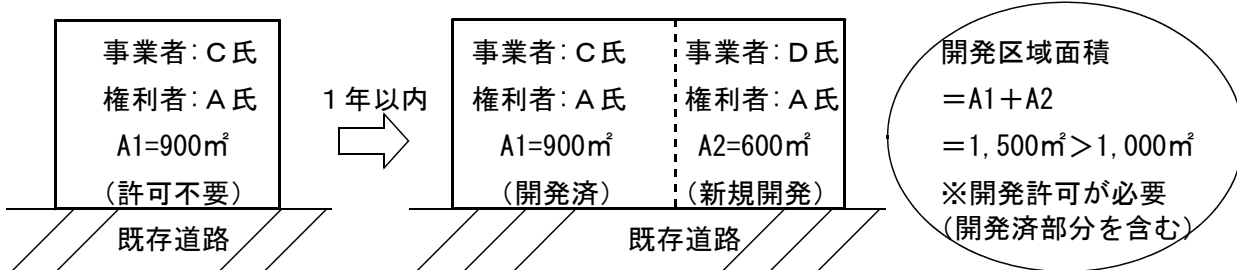
- (1) 同一の事業者（申請者）が、隣接地を1年以内に連続して開発行為を行う場合
- (2) 隣接する同一権利者の土地を、1年以内に連続して開発行為を行う場合
- (3) 公共施設の設置が機能的に一体と認められる隣接する土地の開発行為を5年以内に行う場合

○ 一体開発となる場合の参考例

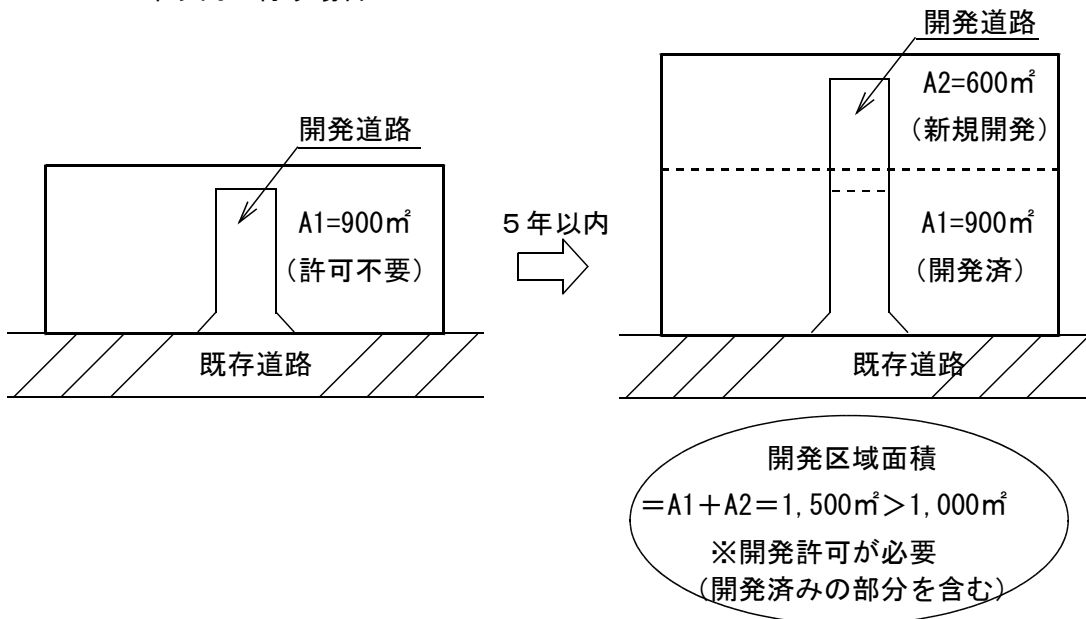
(例-1) 市街化区域で、同一事業者(申請者)が隣接地を1年以内に開発する場合



(例-2) 市街化区域で、隣接する同一権利者の土地を1年以内に開発する場合



(例-3) 市街化区域で、公共施設の設置が機能的に一体と認められる隣接する土地の開発を5年以内に行う場合



## 2 農林漁業用建築物及び農林漁業者用住宅（法第29条第1項第2号、第2項第1号）

市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域において、農林漁業者が、農林漁業を営むために農林漁業用建築物又は農林漁業者用住宅を建築することを目的とした開発行為は許可不要です。

なお、農林漁業を営むために必要な建築物であるので、その立地場所は、当該農林漁業者が事業を営んでいる場所と隣接・近接していることを要します。隣接・近接とは、原則として同じ大字にあることをいいます。

(1) 農業者とは、次に掲げる要件のいずれにも該当するものをいいます。

ア 各市町の農業委員会が発行する農業経営証明書において、耕作面積が1,000㎡(10アール)以上で、年間60日以上従農していることが確認できること。

イ 年間15万円以上の農業収入のあることが各市町の税務担当課が発行する所得証明書又は所得税確定申告書(申告期間内の受付印のあるもの)の写しで確認できること。

(2) 農林漁業用建築物に該当するのは、次に掲げるものとする。

ア 畜舎、温室、育種苗施設その他これらに類する生産又は集荷の用に供する建築物

イ 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

ウ 家畜診療の用に供する建築物

エ 用排水機、取水施設等農用地の保全や利用に必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

オ その他、農林漁業の用に供する建築面積が90㎡以内の建築物

(3) 農林漁業者用住宅については、以下のとおり取り扱いです。

ア 一つの農林漁業世帯について1戸の自己用住宅に限り認められます。ただし、貸家、二世帯住宅、長屋住宅、共同住宅等は認められません。

イ 農林漁業者本人及び世帯構成員が他に自己用住宅を所有している場合は認められません。

## 3 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号、第2項第2号）

## 4 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号）

ただし、市街化調整区域で施行される個人施行及び組合施行の事業については、あらかじめ開発審査会の議を経ることが必要です。

## 5 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第6号）

## 6 告示のない公有水面埋立地において行う開発行為（法第29条第1項第9号、第2項第2号）

## 7 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号、第2項第2号）

## 8 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号、第2項第2号）

- (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設目的で行う開発行為
  - ア 仮設建築物とは、一時的、臨時的に使用された後に除却されることが明らかな建築物であり、建築基準法第85条第5項の許可を受けたものが認められます。その具体例としては、工事現場の事務所、本店舗の改装工事等に伴う仮店舗、短期間のイベントに伴う仮設店舗等が掲げられます。
  - イ 住宅展示場が仮設建築物に該当するためには、次に掲げる要件に適合し、知事の事前審査を受けなければなりません（条例第15条）。
    - (ア) 展示期間が5年以内（延長、更新は認められない。）であること。
    - (イ) 展示期間中に人が居住しないこと。
    - (ウ) 展示期間終了後、速やかに除却できること。
    - (エ) 当該住宅展示場を分譲可能な状態に造成しないこと。
    - (オ) 汚水・生活雑排水の処理並びに水道施設のための配管を接続しないこと。
    - (カ) 住宅を10戸以上集めて展示し、その付近に十分な来客用駐車場を確保すること。
    - (キ) 2車線以上の歩道付き道路に接しており、土地利用計画に支障がないことが市町村の発行する書類で確認できること。
    - (ク) 住宅展示場内の管理棟は延べ面積が50㎡以内であって、便所は仮設のものであること。
- (2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築目的で行う開発行為
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築・増設に係る延べ面積又は築造面積が10㎡以内であるものの開発行為
- (4) 合法的な建築物（「確認済建築物」又は「線引き前建築物」）の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築目的で行う開発行為（法第29条第1項第11号、政令第22条第4項）

改築とは、従前の建築物の敷地内において従前の建築物とほぼ同一の規模（合法的な建築物の延べ面積の1.5倍を超えない改築）、階数（増減が1階以内）で、従前の建築物に対して用途の変更がないこととされています。
- (5) 建築物の改築で、当該改築に係る延べ面積が10㎡以内であるものの開発行為
- (6) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他の建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（業務部分が延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営む開発行為で、そ

の敷地の規模が100㎡以内であるもの。対象業種等については、別表－3（42～47頁）を参照してください。

### 第3節 協議を要する開発行為

都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域外の区域において行う開発行為でその規模が次表に定める規模以上であるもののうち、法第34条の2又は条例第4条に規定する開発行為をしようとする者は、知事に協議を行わなければなりません。

表－3 面積要件

区 域 の 区 分			規 模
都市計画区域	線引都市計画区域	市街化区域	開発区域の面積が1,000㎡
		市街化調整区域	面積の制限はなく全て対象
	非線引都市計画区域及び準都市計画区域		開発区域の面積が3,000㎡
都市計画区域外	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域		開発区域の面積が10,000㎡

また、開発区域が2以上の区域にわたる次の場合は、協議の対象とします。

- (1) 市街化調整区域と市街化調整区域以外の区域とにわたる場合
- (2) 非線引都市計画区域と都市計画区域外の区域とにわたる場合で、非線引都市計画区域内の面積が3,000㎡以上のもの
- (3) 非線引都市計画区域と都市計画区域外の区域とにわたる場合で、面積の合計が1ha以上のもの

#### 1 公益上必要な建築物の建築目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号、条例第4条）

駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館などの公益上必要な建築物の建築を目的とした開発行為は、法第29条第1項第3号に該当するものとして、法では、開発許可は不要とされています。

しかし、高知県は、そのような場合でも、宅地の安全性等に一定の水準を保たせる必要があることから、条例第4条に基づく協議を義務付け、技術基準を満たしているかどうかを審査しています。

なお、公益上必要な建築物の詳細については、別表－1（37頁～40頁）に掲載しています。

#### 2 国、県等が行う開発許可の特例（法第34条の2）

次に掲げる者が行う開発行為は、法により協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされるものです。協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準にかんがみて行う必要があります。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様に工事完了の検査等が行われます。

- (1) 国、都道府県、指定都市等（政令指定都市、中核市、特例市）、事務処理市町村

- (2) 都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、  
広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局
- (3) 都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団
  - ア 地方住宅供給公社（都道府県、指定都市等又は事務処理市町村が設立したものに限る。）
  - イ 土地開発公社（都道府県、指定都市等又は事務処理市町村が設立したものに限る。）等