

開発許可制度のあらまし

建物を建築したり、特定工作物を建設する目的で、土地の『区画形質の変更』を行うことを開発行為と言います。都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）では、宅地災害の発生防止と良好な環境確保のため、開発行為に一定の制限を加えています。

- * 特定工作物：コンクリートプラントやゴルフコースなど
- * 区画の変更：道路や水路を新設したり、付け替えたりして、土地の形を変えること。
- * 形質の変更：切土や盛土をして土地の利用状態を変えること。
- * 盛土等をどの程度行えば開発行為になるか疑問となりますが、これについては次のとおり取り扱っています。
 - ア 切土又は盛土を行う範囲が 300㎡以下で、なおかつ、切土の高さが1 m以下、盛土の高さが50cm以下（切土と盛土を合わせて行う場合のその高さの合計が1 m以下）の場合は開発許可の必要がない。
 - イ 農地のように、通常そのままでは宅地として使用できない土地（300㎡を超えるもの）を、宅地として使用するため、整地等の手を加える行為は開発行為に該当する。
 - ウ 建物の基礎工事、擁壁、調整池その他の工作物の設置のための掘削、埋め戻しは開発行為に該当しない。

1 開発行為の制限

(1) 市街化区域

1,000 ㎡以上の開発行為を行う場合は許可が必要です。

(2) 市街化調整区域

開発行為は原則として禁止されていますが、日用品店舗、農家の分家住宅など市街化区域では困難又は著しく不適当と認められる開発行為は許可されます。

- * 農業用施設や農家の住宅等は開発許可が必要ありません。（法29条）
- * 開発許可を受けていない土地での建築行為一例えば、駐車場に家を建てる場合などは建築することについての許可が必要です。（法43条）

開発許可制度のあらまし

建物を建築したり、特定工作物を建設する目的で、土地の『区画形質の変更』を行うことを開発行為と言います。都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）では、宅地災害の発生防止と良好な環境確保のため、開発行為に一定の制限を加えています。

- * 特定工作物：コンクリートプラントやゴルフコースなど
- * 区画の変更：道路や水路を新設したり、付け替えたりして、土地の形を変えること。
- * 形質の変更：切土や盛土をして土地の利用状態を変えること。
- * 盛土等をどの程度行えば開発行為になるか疑問となりますが、これについては次のとおり取り扱っています。
 - ア 切土又は盛土を行う範囲が 500㎡以下で、なおかつ、切土の高さが1 m以下、盛土の高さが50cm以下（切土と盛土を合わせて行う場合のその高さの合計が1 m以下）の場合は開発許可の必要がない。
 - イ 農地のように、通常そのままでは宅地として使用できない土地（500㎡を超えるもの）を、宅地として使用するため、整地等の手を加える行為は開発行為に該当する。
 - ウ 建物の基礎工事、擁壁、調整池その他の工作物の設置のための掘削、埋め戻しは開発行為に該当しない。

1 開発行為の制限

(1) 市街化区域

1,000 ㎡以上の開発行為を行う場合は許可が必要です。

(2) 市街化調整区域

開発行為は原則として禁止されていますが、日用品店舗、農家の分家住宅など市街化区域では困難又は著しく不適当と認められる開発行為は許可されます。

- * 農業用施設や農家の住宅等は開発許可が必要ありません。（法29条）
- * 開発許可を受けていない土地での建築行為一例えば、駐車場に家を建てる場合などは建築することについての許可が必要です。（法43条）