

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 開発行為の定義に関する解釈基準（法第4条第12項） （令和5年4月1日一部改正）

（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。

（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、物理的状況等から一体と認められる土地について、その主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更自体は、開発行為には該当しません。

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）「土地の区画の変更」とは

土地の区画の変更とは、公共施設の新設又は改廃を伴う土地の分割又は統合をいい、単なる敷地の分割又は統合は区画の変更には該当しません。ただし、建築基準法第42条第2項の趣旨に則り、道路後退のために行われる土地の整備は、公共施設の新設ですが、区画の変更とはみなしません。（図解1参照）

また、河川及び水路の占用許可部分は、公共施設とはみなさないため、区画の変更には該当しません。

（3）「土地の形の変更」とは

土地の形の変更とは、次のいずれかに該当する土地の切土又は盛土とします。（図解2参照）

- ア 高さが2メートルを超える切土
- イ 高さが1メートルを超える盛土
- ウ 高さが2メートルを超える一体的な切盛土
- エ 切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートルを超える場合（（6）に掲げる宅地を除く）

（4）形の変更の適用除外

（3）の規定にかかわらず、次のいずれかに該当するものは土地の形の変更ではないものとみなす。

- ア 建築又は建設行為と不可分一体の基礎打ち及び土地の掘削等
- イ 凹凸となる前の地盤面に戻すための不陸整正で新たな地盤面を形成せず、宅地造成及び特定盛土等

規制法施行令第1条第1項に規定する崖を生じさせないもの

ウ 建築基準法第42条第2項の趣旨に則り、道路後退のために行われる土地の切土及び盛土

エ 既存建築物を除却した範囲内において行う埋戻し

(5)「土地の質の変更」とは

土地の質の変更とは、宅地以外の土地を宅地に変更すること及び特定工作物の用に供することを目的とする行為をいう。

(6)「宅地」とは

宅地とは、次のいずれかに該当する土地をいう。

ア 登記事項証明書における地目が、宅地である土地

イ 法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地

ウ 法第29条第1項第5号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、換地処分公告がなされた土地

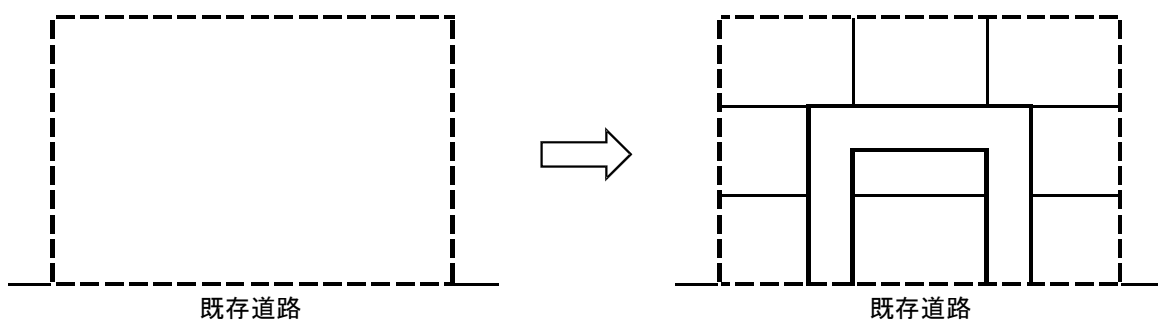
エ 法第29条第1項第9号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、告示がなされた土地

オ 法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物が未定である土地及び特定工作物の建設の用に供する土地を除く。）

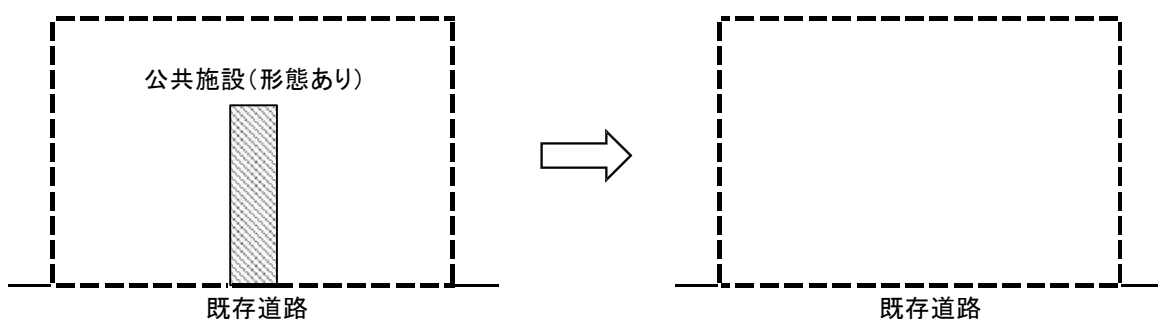
図解1 「土地の区画の変更」

 …開発区域
 …新設する公共施設
 …廃止する公共施設

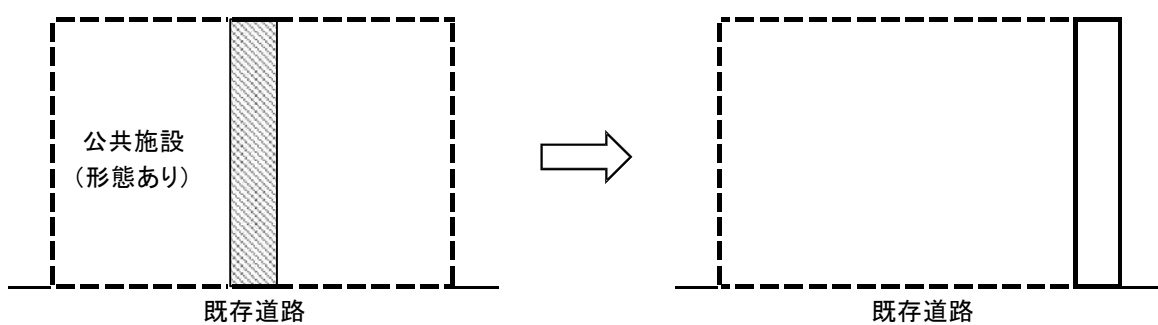
ア 公共新設の新設であり、区画の変更に該当する。



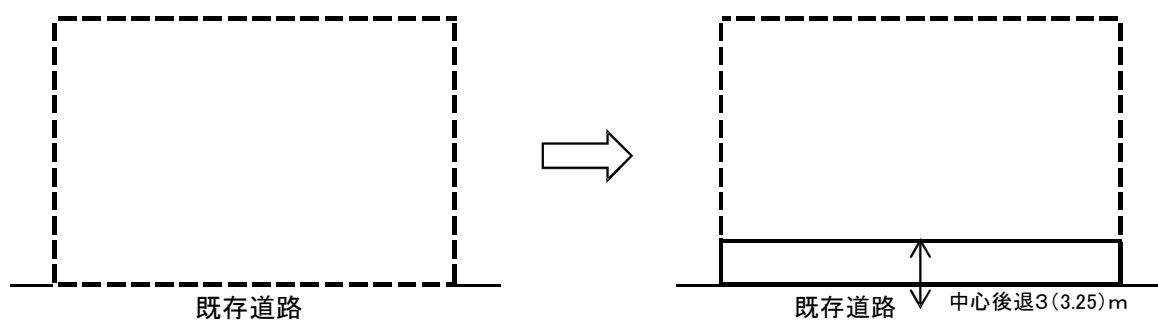
イ 公共施設の廃止であり、区画の変更に該当する。



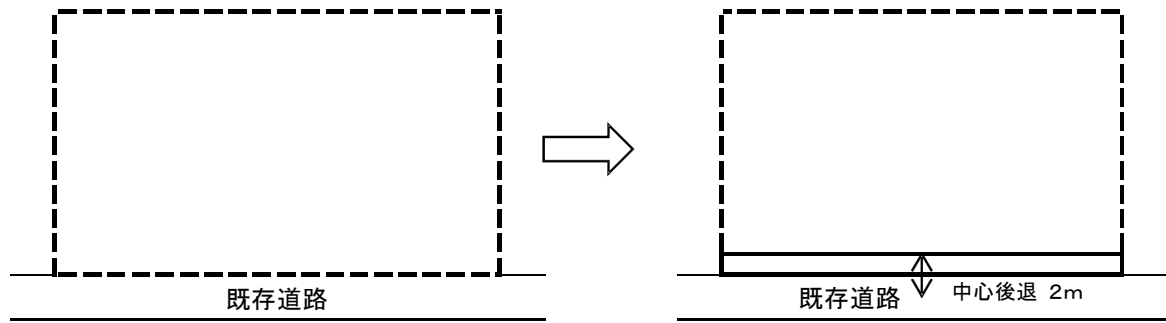
ウ 公共施設の付け替えであり、区画の変更に該当する。



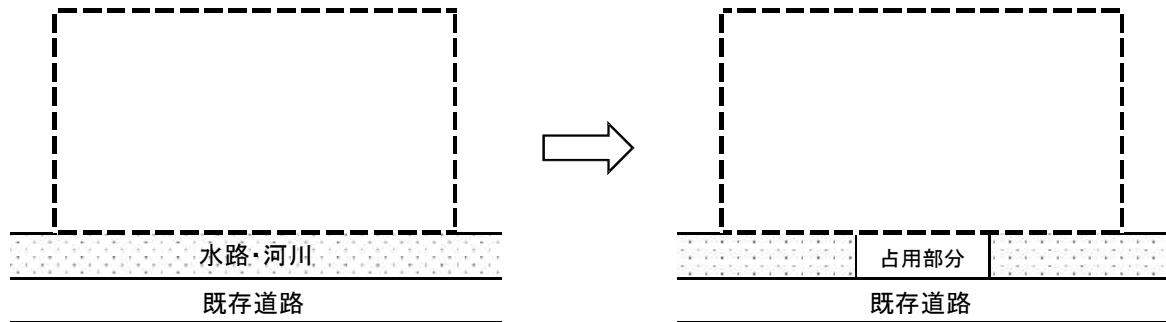
エ 本法の規定による後退は、区画の変更に該当する。



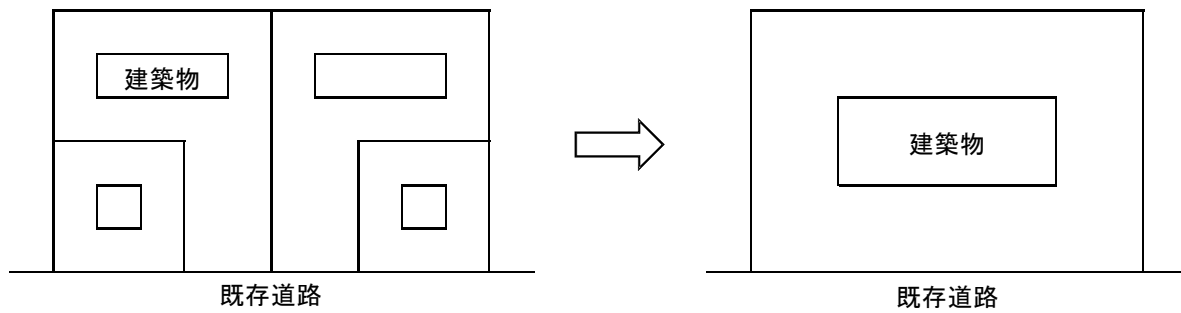
オ 建築基準法の趣旨による後退は、区画の変更に該当しない。



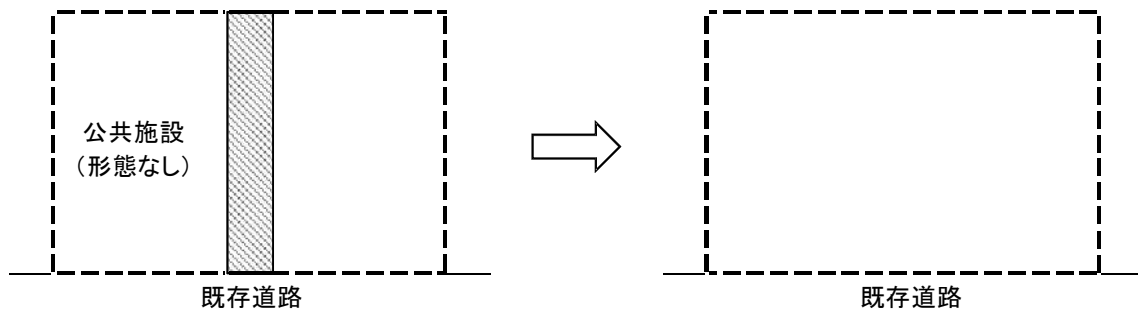
カ 占用許可部分は、公共施設とはみなさず、区画の変更に該当しない。



キ 単なる宅地の統合であり、区画の変更に該当しない。



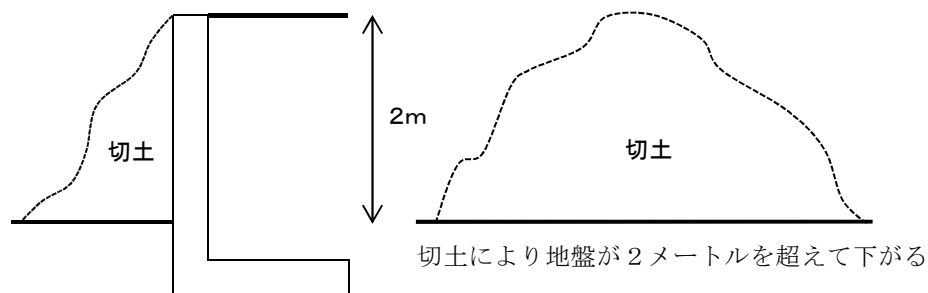
ク 形態のない公共施設の廃止であり、土地の区画変更には該当しない。(注：質の変更に該当する場合があります)



図解2 「土地の形の変更」

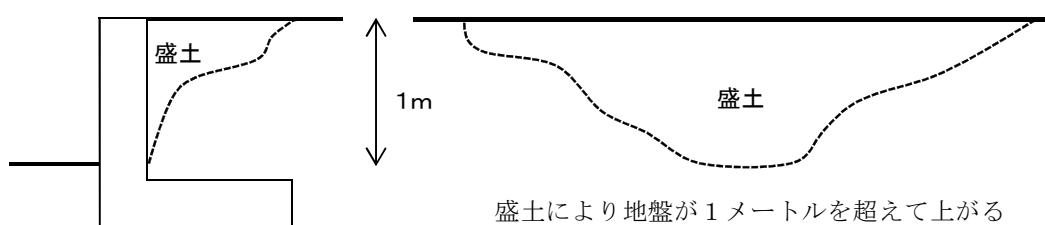
----- ……現況地盤面 ————— ……造成後の地盤面

ア 高さが2メートルを超える切土



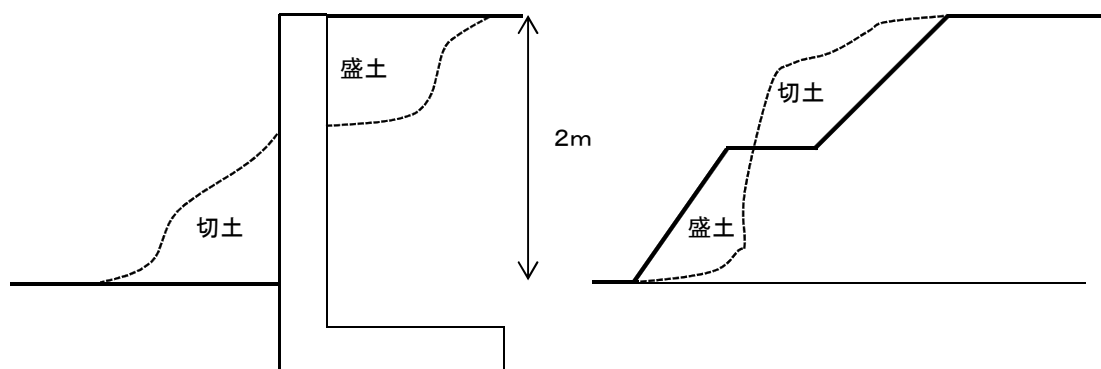
切土により2メートルを超える崖が生じる

イ 高さが1メートルを超える盛土

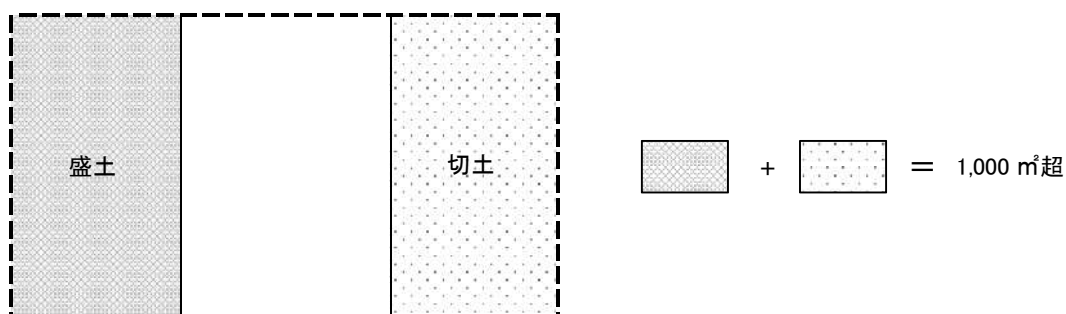


盛土により1メートルを超える崖が生じる

ウ 高さが2メートルを超える一体的な切盛土



エ 切土又は盛土をする面積が1,000平方メートルを超える場合（宅地は除く）



3 開発区域の定義に関する解釈基準（法第4条第13項） （令和7年6月1日一部改正）

（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。

法第4条第13項に規定する開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいいます。また、開発行為をする土地の区域に隣接し、不可分となる造成工事を行う区域、区画形質の変更を行う区域、一敷地となる区域についても開発行為をする土地の区域と合わせて開発区域とみなします。

（1）開発区域

開発区域は開発行為をする土地の区域のほか、次に該当する土地を開発区域とします。

- ア 当該開発行為により新設する公共施設及び公益施設の用に供する土地
- イ 当該開発行為により付け替え、廃止及び払い下げが行われる道路並びに水路
- ウ 開発区域外の既存道路に接続させるための取付道路等の土地
- エ 開発行為をする土地の区域に隣接し、一敷地となる土地の区域
 - （例1）既存の敷地の区画を変更して敷地を増設する場合の既存の敷地
 - （例2）一体的に利用される駐車場、資材置場その他の用途の土地
 - （例3）一体的に利用される建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- オ 開発行為をする土地の区域に隣接し、不可分となる造成工事を行う土地の区域
 - （例1）一体的な造成工事をする若しくは現に行っている土地
 - （例2）一体の開発行為と判断される土地
- カ 開発行為をする土地の区域に隣接し、質の変更を行う土地の区域
 - （例）同時期に農地転用される土地（（3）一体の開発行為（一体開発の取扱い）参照）

（2）開発区域から除く土地

次のいずれかに該当する土地は原則として開発区域から除きます。

- ア 管理者の承認を受けて造成工事を行う既存公共施設の部分
- イ 開発行為により築造する道路に接しているが、開発行為許可申請の時点で、既に建築物（違反建築物は除く。）の敷地として利用されている土地
- ウ 開発行為により築造する道路に接しているが明らかに当該道路から土地利用を図ることがない土地

（3）一体の開発行為（一体開発の取扱い）

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、造成時期が近接し開発者等が同一の開発行為又は造成時期が近接し道路等の公共施設を共用している開発行為とします。

ア 造成時期が近接している場合

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します。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日、建築物の完了の場合は建築基準法第7条第5項による検査済証交付日、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します。また、後発の開発行為に着手するとは、都市

計画法第29条による開発許可の対象となる、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を行う場合はその申請日、その他の場合は工事に着手する日とします。

イ 開発者等が同一である場合

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します。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します。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みます（所有の時期は登記日付により判断する）。

ウ 公共施設等を供用する場合

公共施設等を共用するとは、先行する開発行為等により整備された公共施設（道路、水道、排水施設等）を利用する場合をいいます。

エ 一体の開発と取り扱わない例

（ア）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開発と扱いません。

（イ）開発区域に該当する土地と造成工事が行われず現況の土地利用に変更が無い隣接する土地との境界部分に、土地利用を明確に分けるため次に掲げるいずれかの措置が講じられており、物理的に人が容易に行き来できない場合は一体開発と扱わないことができるものとします。（有効幅1.2メートル以下の出入口を1か所のみ設置する場合は、これに適合しているものとみなす）

- A 土地に定着し除却が容易でない連続する基礎を20センチメートル以上立ち上げ、フェンス等の工作物を設置
- B 擁壁等の構造物を築造
- C 自然法面等

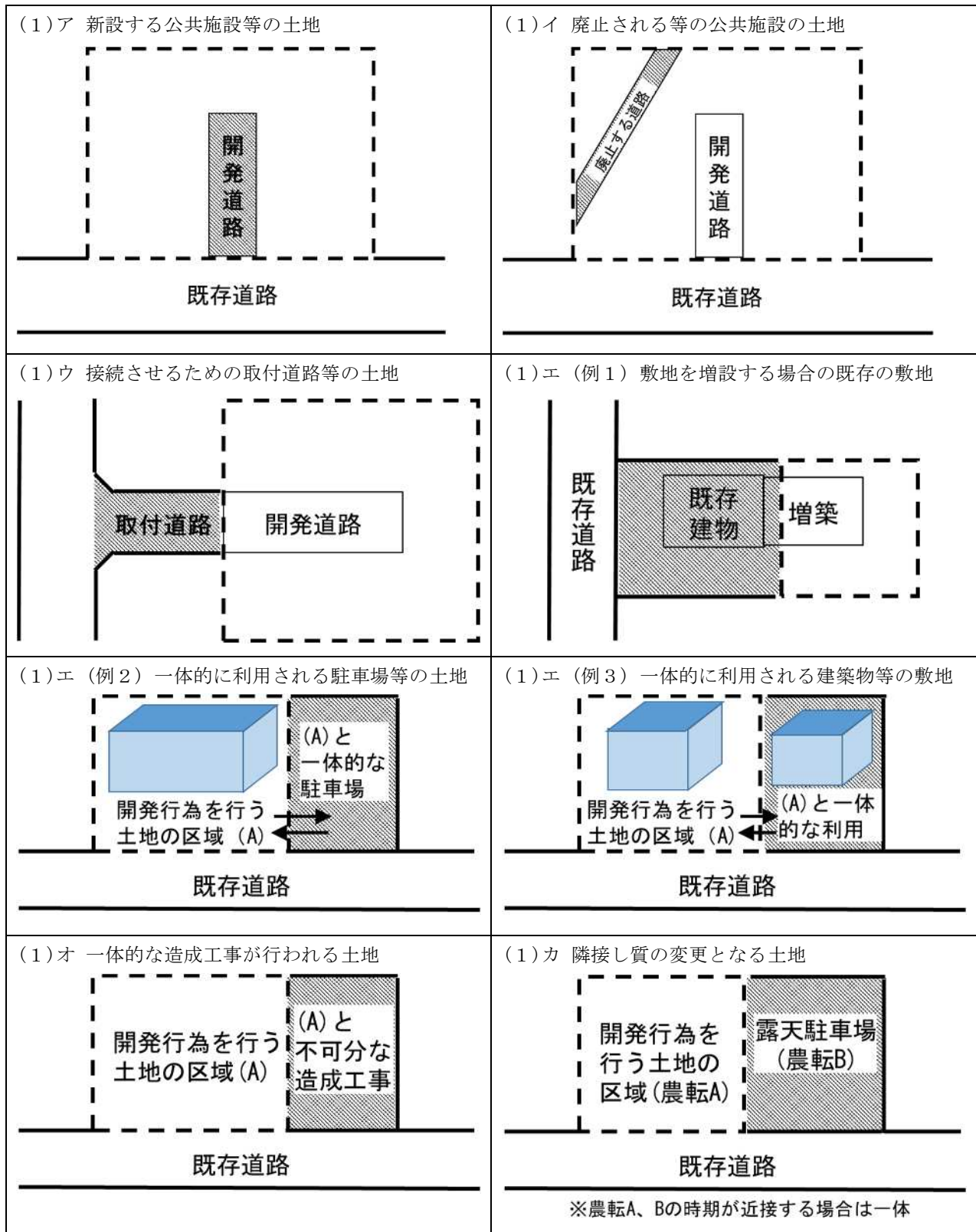
（ウ）自己の居住の用に供する一戸建ての住宅を建築する目的で行われる開発行為で次のすべてに該当する場合はア及びイに関わらず、個別の開発行為と扱うことができるものとします。（令和8年4月1日施行）

- A 隣接して行われる開発行為が、3,000㎡未満かつ10戸以下であること
- B 各計画が自己の居住の用に供する一戸建ての住宅を建築する目的で行う開発行為であること（農地転用を伴う場合は、受人が建築する者であること）
- C 隣地境界及び建築基準法に規定する道以外の官地の境界に沿って、擁壁や塀等の工作物で他の土地と明確に分断（（イ）に該当するいずれかの措置）し、他人の土地を利用せず成り立つ計画であること（市街化調整区域にあっては法第29条の申請の際は検査時、法第42条又は法第43条の申請の際は許可時に工作物が設置されていること）
- D 給水について、他人の敷地を通らず個別に本管から引き込みできること
- E 汚水について、他人の敷地を通らず個別に下水道本管又は合併浄化槽で処理し官地へ適切に排水できること

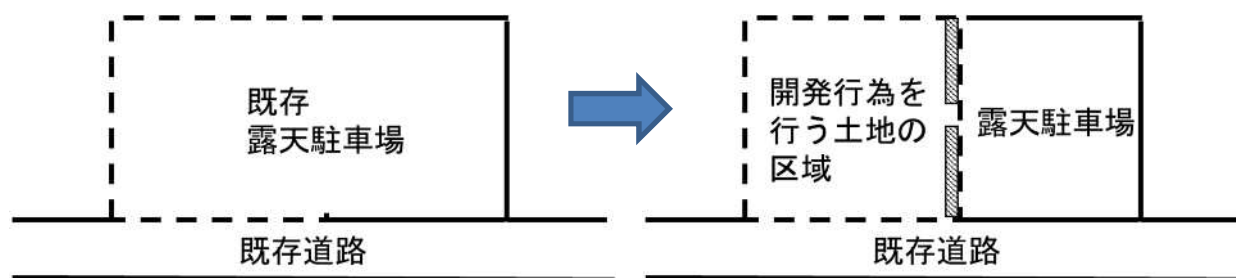
図解3 「開発区域」

--- 開発行為を行う土地

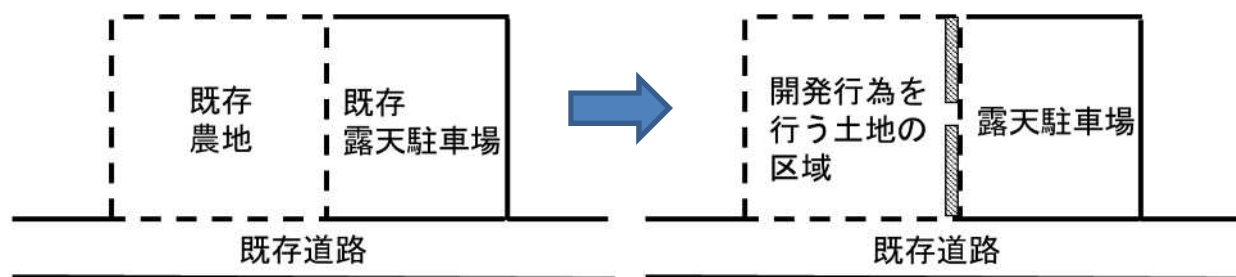
■ …対象の土地等



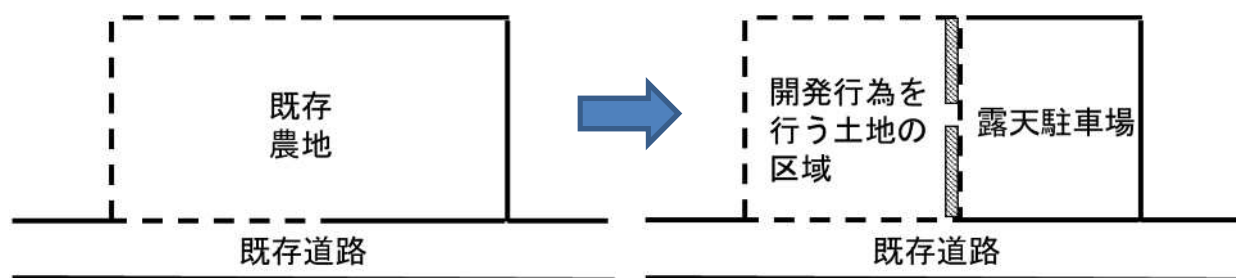
(3)エ(イ) 一体開発として取り扱わない例①



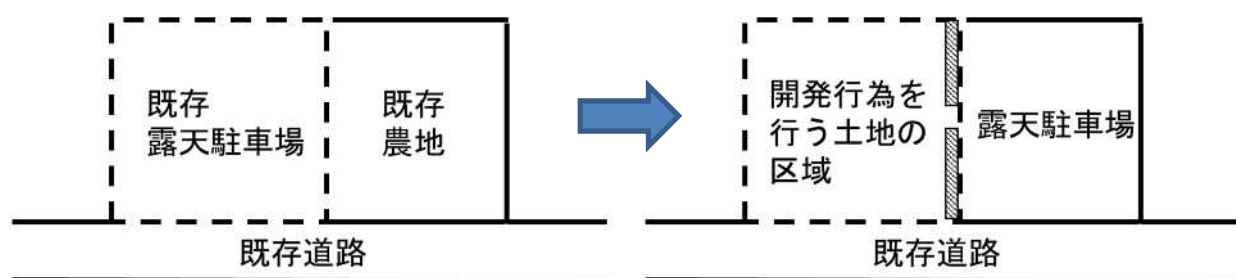
(3)エ(イ) 一体開発として取り扱わない例②



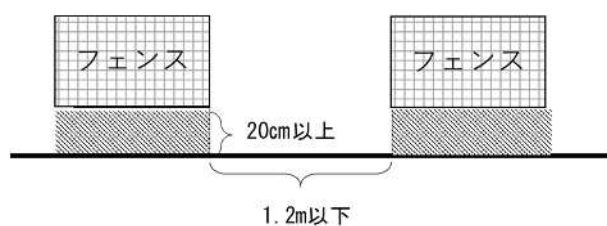
(3)エ(イ) 一体開発と扱う例①



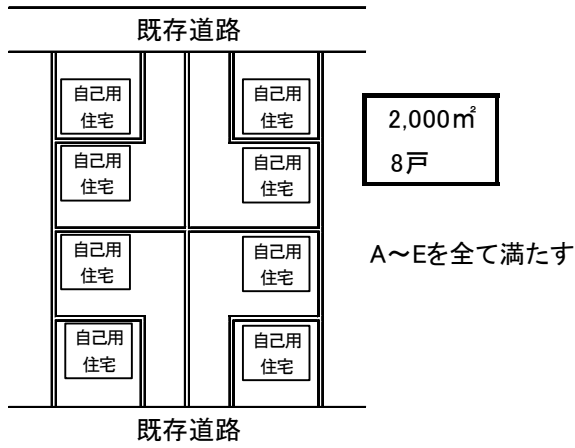
(3)エ(イ) 一体開発と扱う例②



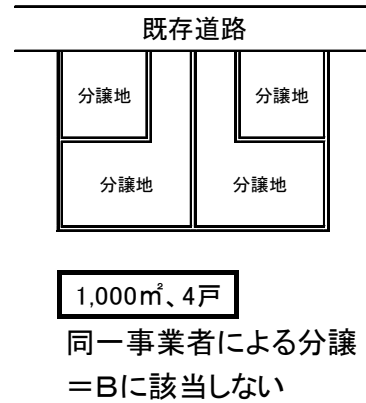
(3)エ(イ) A 連続する基礎+フェンスの例



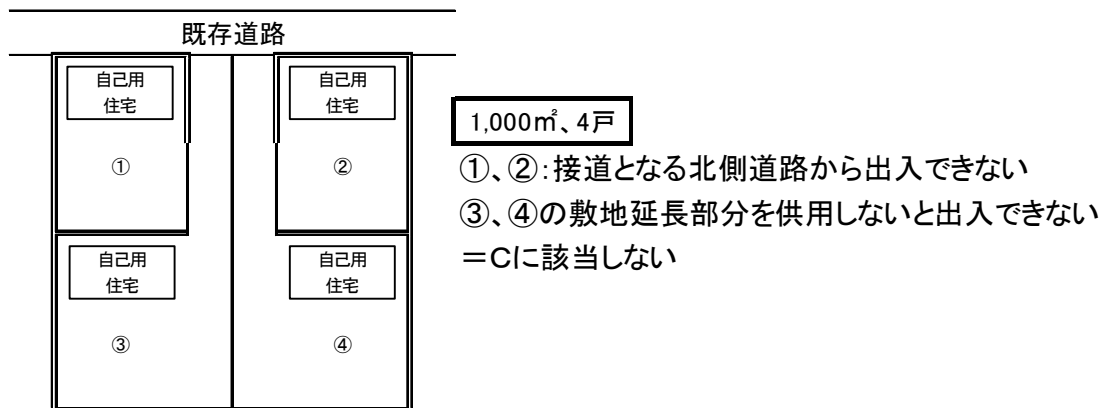
(3)エ(ウ) 一体開発として扱わない例①



(3)エ(ウ) 一体開発として扱う例①



(3)エ(ウ) 一体開発として扱う例②



(3)エ(ウ) 一体開発として扱う例③



5 建築物の定義（法第4条第10項）

（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、それぞれ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

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）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をいいます。

建築物の定義について、詳しくは建築指導課でご確認ください。

（2）建築の定義

建築とは、次のいずれかに該当するものをいいます。ただし、市街化調整区域における増築又は改築の取扱いは、第5章3の規定によります。

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。既に建築物が存する敷地内に、別棟で建築をするときは用途上可分か不可分かにより、新築とみなす場合と増築とみなす場合があります。可分不可分の判断は、建築指導課でご確認ください。

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。

（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存する建築物の用途の変更については、第5章4の規定によります。

6 特定工作物の定義(法第4条第11項)

(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)

令第一条 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、漁港漁場整備法（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百七十七号）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) 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）項第3号13の2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2.5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）項第1号21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かすを原料とする製造」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）項第3号13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

(2) 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ヘクタール以上のもの。

なお、この場合、運動・レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）、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。）、モトクロス場等は第二種特定工作物には該当しません。

ウ 墓園で1ヘクタール以上のもの。なお、墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園も第二種特定工作物に該当します。

(3) 特定工作物の建設

新設、増設、改築又は移転をいいますが、用途の変更については規定がなく、たとえばゴルフコースを墓園、アスファルトプラントをコンクリートプラントに変更する場合等は、それぞれ前者の廃止、後者の新設として扱います。

7 制度のあらまし

(1) 開発行為の許可（法第29条）

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、高崎市市街化調整区域におけ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高崎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 開発許可の技術基準（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 市街化調整区域内の立地基準（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、市長に届け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し、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（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、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、支障がないと認めたときは、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ぺい率等の制限（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。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）

開発指導課では、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、第42条第1項ただし書若しくは第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。

開発許可制度概要フロー

