

第2章 開発許可制度の解説

2-1 開発行為の許可（法第29条第1項及び第2項）

開発行為の許可については、

- ①申請書が、法第30条に基づく適正な許可申請手続きがなされている。
- ②申請書のうち設計に係る設計図書が、法第31条に規定する資格（一定規模以上の開発行為のみ）を有する者により作成されている。
- ③法第32条に基づき開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意や協議等が適切になされている。
- ④当該申請に係る開発行為が同法第33条の技術基準に適合している。

（市街化調整区域内で行う開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く）については、さらに法第34条各号の立地基準のいずれかに該当している。）

場合にのみ許可し得ることとなっている。

ただし、表2-1～2-3に掲げる開発行為については許可不要の扱いとなっている。

表2-1 許可を要しない行為

区域 項目	都市計画区域			都市計画区域外	
	区域区分が定められている都市計画区域（線引き区域）		区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き）	準都市計画区域（愛媛県内なし）	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域
	市街化区域	市街化調整区域			
1	1,000 ㎡未満の開発行為 (法第 29 条第 1 項第 1 号) (政令第 19 条)	——	3,000 ㎡未満の開発行為(新居浜及び西条都市計画区域は 1,000 ㎡未満) (法第 29 条第 1 項第 1 号) (政令第 19 条)	3,000 ㎡未満の開発行為 (法第 29 条第 1 項第 1 号) (政令第 19 条)	1 h a 未満の開発行為 (法第 29 条第 2 項) (政令第 22 条の 2)
2	——	農林漁業の用に供する建築物（表 2－2 参照）及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為 (法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号)（政令第 20 条）			
3	公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物（表 2－3 参照）の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条各号） （政令第 21 条第 26 号） 国、都道府県等（法第 34 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で学校、社会福祉施設、病院、庁舎及び宿舍等を除く建築物 ※不特定多数の利用に供するために条例に基づき設置し管理運営する建築物				
4	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号まで）				
5	非常災害のための応急措置として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 10 号）				
6	通常の管理行為軽易な行為としての開発行為（法第 29 条第 1 項第 11 号、政令第 22 条） ①仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 ②車庫、物置等の附属建築物の建築 ③建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の床面積又は築造面積が 10 ㎡以内であるもの ④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をするもの ⑤用途の変更を伴う改築で、その床面積が 10 ㎡以内であるもの ⑥市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が 50 ㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が 100 ㎡以内のものであり調整区域居住者が自ら営むもの				

表 2-2 農林漁業の用に供する建築物（法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号、政令第 20 条）

1	畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
2	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農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
3	家畜診療の用に供する建築物
4	用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上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
5	以上のもののほか、建築面積が 90 ㎡以内の農林漁業の用に供する建築物

表 2-3 公益上必要な建築物（①～④は法第 29 条第 1 項第 3 号、1～30 は政令第 21 条）

番号	公 益 施 設	関 係 法	具 体 例
①	駅舎その他の鉄道施設	鉄道事業法 軌道法	駅舎、車庫、信号所、発電所、保線係員詰所等
②	図書館	図書館法	図書館
③	公民館	社会教育法	公民館
④	変電所	電気事業法	変電所
1	道路、一般自動車道、専用自動車道を構成する建築物	道路法 道路運送法 貨物自動車運送事業法	駐車場、料金徴収所、道路情報管理施設
2	河川を構成する建築物	河川法	ダム、水門、堰、堤防等の河川管理施設
3	公園施設である建築物	都市公園法	休憩所、野球場、陸上競技場、水泳プール、植物園、動物園、野外劇場、売店、軽飲食店、駐車場、便所、音楽堂、図書館、陳列館、簡易宿泊施設、管理事務所、倉庫、車庫等
4	索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設及び軌道若しくは無軌道電車の用に供する施設である建築物	鉄道事業法 軌道法	停車場、信号所、車庫、詰所、車輛等の修理工場、機械等の保管倉庫
5	石油パイプライン事業用施設である建築物	石油パイプライン事業法	石油輸送施設
6	一般乗合旅客自動車運送業若しくは一般貨物自動車運送事業のうち特別積合せ貨物運送の用に供する施設である建築物	道路運送法 貨物自動車運送事業法	営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫、休憩・睡眠施設他
	一般自動車ターミナルを構成する建築物	自動車ターミナル法	一般自動車ターミナル、誘導車路停留場所、乗降場、荷扱場等、管理事務所
7	港湾施設である建築物 漁港施設である建築物	港湾法 漁港漁場整備法	荷さばき施設、旅客施設、保管施設、港湾厚生施設等、廃油処理施設等、漁船漁具保全施設、補給施設等
8	海岸保全施設である建築物	海岸法	堤防、突堤護岸等海岸保全施設を構成する建築物
9	公共用飛行場の機能確保、公共用飛行場の利用者の利便確保の建築物、公共用航空保全施設である建築物	航空法	格納庫、整備工場、乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂
10	気象、海象、地象、洪水等の観測又は通報の用に供する施設である建築物	気象業務法	測候所、地震観測所

番号	公 益 施 設	関 係 法	具 体 例
11	郵便の業務の用に供する建築物	日本郵便株式会社法	郵便の業務の用にのみ供する施設
12	認定電気通信事業者がその事業の用に供する施設である建築物	電気通信事業法	電信電話局、研究施設、電気通信施設、訓練施設、修理施設
13	放送事業の用に供する放送設備である建築物	放送法	放送局
14	電気事業用の電気工作物を設置する施設である建築物	電気事業法	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業及び発電事業用の発電、変電、送電若しくは配電所等（小売電気事業用及び特定卸供給事業用を除く）
	ガス事業用のガス工作物を設置する施設である建築物	ガス事業法	一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業用のガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備及び附属設備等（ガス小売事業用を除く）
15	水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	水道法	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設等
	工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法	工業用水の取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設及び配水施設
	公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法	終末処理場、ポンプ場
16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	水防法	水防用倉庫
17	図書館、博物館の用に供する建築物	図書館法 博物館法	図書館、博物館
18	公民館の用に供する建築物	社会教育法	公民館
19	公共職業能力開発施設である建築物	職業能力開発促進法	公共職業能力開発施設
	職業能力開発総合大学校である建築物		職業能力開発総合大学校
20	火葬場である建築物	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場
21	と畜場である建築物	と畜場法	と畜場
	化製場若しくは死亡獣畜取扱場である建築物	化製場等に関する法律	化製場、死亡獣畜取扱場
22	公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設
	浄化槽である建築物	浄化槽法	浄化槽
23	中央卸売市場、地方卸売市場又は市町村が設置する市場の用に供する施設である建築物	卸売市場法	中央卸売市場、地方卸売市場
24	公園事業により建築される建築物	自然公園法	宿舎、避難小屋、休憩所、展望施設、案内所、野営場、運動場、水泳場、舟遊場、スキー場、スケート場、乗馬施設、運輸施設、給水施設、医療救急施設、公衆浴場、公衆便所、汚物処理施設、博物館、植物園、動物園、水族館、博物展示施設、野外劇場等

番号	公 益 施 設	関 係 法	具 体 例
25	住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法	改良住宅
26	国、都道府県等、市町村又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物	地方自治法	研究所、試験所、体育館、美術館等不特定多数の利用に供するために条例に基づき設置し、管理運営する建築物
27	独立行政法人日本原子力研究開発機構が業務研究の用に供する施設である建築物	独立行政法人日本原子力研究開発機構法	事務所、研究所、核燃料物質の再処理、生産、保管施設、探鉱施設
28	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	独立行政法人水資源機構法	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設、多目的用水路、専用用水路等
29	独立行政法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法	
30	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供するの施設である建築物	石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律及び独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法	

2-2 許可申請の手続（法第30条）

- 1 法第30条第1項の規定に基づき、法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を知事に提出しなければならない。
 - (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
 - (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
 - (3) 開発行為に関する設計（省令第16条参照）
 - (4) 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。）
 - (5) その他国土交通省令で定める事項（省令第15条参照）
- 2 法第30条第2項の規定に基づき、申請書には、次の書面及び図書を添付しなければならない。
 - (1) 法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面
 - (2) 法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書面
 - (3) その他国土交通省令で定める図書（省令第16条及び第17条参照）

注意

許可申請の手続詳細については、本手引き『第5章 開発許可等申請手続き』参照

2-3 設計者の資格(法第31条)

開発区域の面積が1ha以上の開発行為では、設計に係る設計図書は、資格を有する者(表2-4参照)が設計をしなければならない。

表2-4 設計者の資格

開発区域の規模	設計者の資格(省令第18、19条)
1ha以上 20ha未満	(1) 大学(学校教育法、旧大学令)(短大を除く)において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、2年以上の実務の経験※ ₁ を有する者 (2) 短期大学(学校教育法)において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程(夜間において授業を行うものを除く)を修めて卒業した後、3年以上の実務の経験※ ₁ を有する者 (3) (2)に該当する者を除き、短期大学若しくは高等専門学校(学校教育法)、専門学校(旧専門学校令)において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、4年以上の実務の経験※ ₁ を有する者 (4) 高校若しくは中等教育学校(学校教育法)又は中等学校(旧中等学校令)による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、7年以上の実務の経験※ ₁ を有する者 (5) 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣の定める部門(建設、上下水道、衛生工学部門)に合格した者で、2年以上の実務の経験※ ₁ を有する者 (6) 建築士法による一級建築士の資格を有する者で2年以上の実務の経験※ ₁ を有する者 (7) 7年以上の実務の経験※ ₁ を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験者で、国土交通大臣の登録を受けた者※ ₂ が行う講習を終了した者 (8) 国土交通大臣が(1)から(7)までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者(大学の大学院又は専攻科(旧大学令による大学の大学院又は研究科)に1年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、1年以上の実務の経験※ ₁ を有する者)
20ha以上	(1) 上記(1)～(8)のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する総合的な設計※ ₃ にかかる設計図書の作成に関する実務の経験を有する者 (2) 国土交通大臣が(1)と同等以上の経験を有すると認めた者

(注) ※1 実務の経験とは、宅地開発に関する技術に関する経験のことをいう。

※2 平成27年7月10日現在で、(一財)全国建設研修センターが登録済

※3 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、擁壁の設計、排水の設計等、個々の施設の設計に関する設計図書を作成した経験を有する者は該当しない。

2-4 開発行為に関する公共施設(法第32条、39条、40条)

1 公共施設管理者の同意及び協議(法第32条)

開発許可を申請しようとする者は、事業が円滑に実施され、かつ新設又は改修された公共施設の管理が円滑に管理者に引き継がれるようにするため、あらかじめ開発行為に係る公共施設(開発区域外にあって、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設を含む)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を管理することとなる者と協議しなければならない。

(1) 同意を要するもの

既存の公共施設(排水施設、消防水利施設、道路、河川、水路等)の拡張、改修、占用及び排水を放流する場合等は管理者の同意が必要である。

(2) 協議を要するもの

新設の公共施設(道路、排水施設、公園緑地、消防施設等)について管理予定者(協議の結果開発者自らが管理する場合も含む)との協議が必要である。

なお、20ha 以上の開発行為については、あらかじめ次に掲げる者（40ha 未満の開発行為にあつては、③、④を除く）と協議が必要である。（政令第 23 条）

- ①当該開発区域内に居住することとなる者に関する義務教育施設の設置義務者
- ②当該開発区域を給水区域に含む水道法第 3 条第 5 項に規定する水道事業者
- ③当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第 2 条第 1 項第 9 号に規定する一般送配電事業者及び同項第 11 号の 3 に規定する配電事業者並びにガス事業法第 2 条第 6 項に規定する一般ガス導管事業者
- ④当該開発行為に関する鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

2 公共施設の管理及び公共施設の存する用地の帰属（法第 39 条、40 条）

- (1) 開発行為によって設置された公共施設は、法第 36 条第 3 項の工事完了公告（県報掲載）の日の翌日から、その公共施設の存する市町が管理することになる。

ただし、公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合、又は法第 32 条の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属する。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者自らが管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属する。

- (2) 開発行為によって、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、公告の日の翌日において許可を受けた者に帰属し、新たな代替施設の敷地は、その日においてそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

2-5 開発許可の技術的基準（法第 33 条）

開発許可申請にあたっては、その設計が表 2-5 に示す基準に適合する必要がある。ただし、開発行為の内容によって基準の適用項目は異なっている。

（詳細については「第 3 章 開発許可の技術基準」参照。）

表 2-5 技術基準の区分

技術基準	建築物		第一種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)	
	一般	自 己 用	一般	自 己 用	一般	自 己 用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等の空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用 × (□) 業務用小 × (□) 業務用大 ○	○	小規模 × (□) 大規模 ○	○	小規模 × (□) 大規模 ○
13 工事施行者	○	居住用 × (□) 業務用小 × (□) 業務用大 ○	○	小規模 × (□) 大規模 ○	○	小規模 × (□) 大規模 ○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○
市街化調整区域に おける立地条件 (法第 34 条)	○	○	○	○	×	×

注 1 ○適用、×不適用、△開発行為の目的に照らし判断、□宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可の場合（P. 81 参照）に適用

2 業務用大、大規模とは 1 ha 以上 業務用小、小規模とは 1 ha 未満

2-6 市街化調整区域に係る立地基準（法第34条）

市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く）については、都市計画法第34条の各号の一（ひとつ）に該当しなければならない。（詳細は、「第4章 市街化調整区域に係る立地基準」を参照。）

2-7 工事着手の届出（都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則第4条）

法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手しようとするときは、工事着手届出書を知事に提出しなければならない。

2-8 開発許可の特例（法第34条の2第1項）

国、県、事務処理市町村又は県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等が行う都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く）又は都市計画区域外の区域内における開発行為（1ha以上に限る）については、知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

2-9 開発行為の変更の許可（法第35条の2第1項）

開発許可を受けた者は、開発許可後、完了公告前までに法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合は、許可が必要となる。ただし、当初の開発許可の内容と同一性が失われるような大幅な変更は、当該期間内であっても変更の許可ではなく新たな開発許可が必要となる。

許可に当たっては、法第35条の2第2項に基づき適正に提出された申請書の変更に係る事項の内容が、法第31条から第33条の基準に適合し、さらに、市街化調整区域にあつては法第34条の基準に適合することが必要である。（政令第31条、省令第28条の2～第28条の3参照）

2-10 開発行為の変更の届出（法第35条の2第3項）

開発許可を受けた者は、次に示す軽微な変更（省令第28条の4）をしたときは、遅滞なく知事に届出が必要である。

(1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更

ただし、予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うものや住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるものを除く。

例えば、敷地と敷地の間の境界線を変更する場合がこれに該当する。

なお、予定建築物等の敷地の形状の変更の多くは、法第30条第1項第1号〔開発区域の位置、区域及び規模〕や同項第3号〔開発行為に関する設計（設計説明書及び設計図）〕に関する事項の変更（いわゆる土地利用計画図、造成計画平面図、擁壁の断面図他等の変更）を伴うため、変更の届出で済むケースは稀である。

(2) 工事施行者の変更

ただし、非自己用の開発行為および開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限り不要となり、主体が変更される場合には変更の許可が必要である。

なお、自己居住用の開発行為及び開発区域の面積が1ha未満の自己業務用の開発行為については、工事施行者の主体が変更される場合であっても許可は不要である。

(3) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

2-1-1 工事完了の検査（法第36条）

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了した時は、その旨を知事に届け出、検査を受けなければならない。

また、防災上、一定規模以上の切盛土及び一定規模以上の擁壁等重要と判断されるものについては、原則として中間工事検査を許可条件として附されるので、これに従って中間工事検査を受けなければならない。

（詳細は第5章5-6「工事検査」を参照）

2-1-2 工事完了公告前の建築物の建築等の承認（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、原則として建築物の建築又は特定工作物の建設が禁止されている。

これは、開発行為が許可どおりに行われることを担保しようとしたものであるが、下記（1）（2）のように開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合等には知事の承認を受けて建築物等を建築することができる。

なお、民間工事等で工程上や施工上やむを得ない場合とは、いかなる工夫をしても手戻り工事が生じる場合等である。

（1）その開発行為に関係する工事用の仮設建築物又は特定工作物の建築又は建設、その他知事が支障ないと認めたとき。

具体的には、官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合、既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合、自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適当な場合等である。

また、第二種特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合も該当する。

（2）法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し又は特定工作物を建設するとき。

自己が権利を有する土地において、他の者が開発許可を受けた故をもって何らかの建築等の制限を課されることになるのは不当であるため、このような除外規定が設けられているが、当該者が権利の行使として建築等を行おうとする場合、別途開発許可を要するので注意のこと。

2-1-3 開発行為の廃止の届出（法第38条）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止する時は、遅滞なくその旨を知事に届け出なければならない。

ただし、廃止をするにあたっては、工事によって損なわれた公共施設の機能回復や交通、排水、水利上の支障回復又は土砂崩れの被害防止等、適切な措置を講じなければならない。

県では、上記措置が講じられていることを確認した上で廃止の届出を受理し、開発登録簿を閉鎖する。

2-1-4 建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）

市街化調整区域及び非線引きの都市計画区域内で用途地域が定められていない土地の区域内における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等に関する制限（形態制限）を定めることが

ある。

市街化調整区域の住居系建築物については、周辺の地域の状況に照らし建築物高さを10m以下としている。

この制限がある区域においては、制限に違反して建築物を建築してはならないが、環境保全上や公益上やむを得ないと認められる場合には、知事の許可を得て建築することができる。

2－15 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）

何人も、開発許可を受けた区域内において、工事完了の公告があった後は建築物の用途を開発許可に係る予定建築物等以外のものとするのは制限（用途制限）されている。

ただし、当該開発区域内の土地について用途地域等の指定のある場合、又は特に知事の許可を得たものについては、この限りでない。

次のいずれかに該当する場合に許可し得ることとしている。

①許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合

②当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合（市街化調整区域内のみ）

③許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号まで又は第14号に規定する建築物（市街化調整区域内のみ）でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

なお、本項による規制は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

また、開発許可があった開発区域内について、いかなる用途の建築物等が予定されているかは、公衆の閲覧に供する開発登録簿に登録することによって知らしめていることから、開発許可不要な建築物（農家住宅や公益上必要な建築物等）に用途を変更しようとする場合も予定建築物等の用途の変更許可を受ける必要がある。

（予定建築物等の用途変更許可の特例）

国又は都道府県等が行う行為については、当該国又は都道府県等の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなす。（法第42条第2項）

2－16 開発許可を受けていない土地に関する建築等の制限（法第43条第1項）

何人も、市街化調整区域内の開発許可を受けていない土地において、知事の許可（建築許可）を受けなければ、法第29条第1項第2号若しくは第3号（表2－2、2－3に掲げる建築物）に規定する建築物以外の建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設をしてはならないとされている。

ただし、既存建築物の建替については、従前の建築物の敷地の範囲内で都市計画法上の用途変更を伴わず構造及び規模がほぼ同一（建築後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下）であれば、建築許可を要しない「改築」として取り扱うこととしている。

市街化調整区域に関する都市計画が決定される前までに造成された宅地（線引き前宅地）については、原則として本許可を受け建築物を建築する必要があるが、主として建築物の建築の用に供する目的で土地の区画形質の変更を行う場合は、本許可ではなく法第29条第1項の規定に基づく開発許可が必要である。

法第 43 条第 1 項の許可基準は政令第 36 条に規定されており、次のとおりである。

ア) 排水施設が適正配置され、かつ安全措置が講ぜられた土地であること。

イ) 法第 34 条各号のいずれかに該当する土地であること。

ただし、次の場合は許可が不要である。

- (1) 都市計画事業の施行として行う場合（法第 43 条第 1 項第 1 号）
- (2) 非常災害時の応急措置として行う場合（法第 43 条第 1 項第 2 号）
- (3) 仮設建築物の新築（法第 43 条第 1 項第 3 号）
- (4) 次に掲げる開発行為が行われた土地の区域内において行われる場合（法第 43 条第 1 項第 4 号、政令第 34 条）
 - ①都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第 22 条第 2 項の告示がないもの。
 - ②旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受けた開発行為
- (5) 通常管理行為、軽易な行為で次のようなもの（法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 35 条）
 - ①既存の建築物の敷地内で行う車庫、物置等その他これらに類する附属建築物の建築
 - ②建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 m²以内であるもの
 - ③市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が 50 m²以内（かつ業務用部分が過半であること）の新築で、市街化調整区域居住者が自ら営むもの
 - ④土木事業等に一時使用するための第一種特定工作物の新設

（建築許可の特例）

国又は都道府県等が行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、当該国の機関又は都道府県等と知事との協議が成立することをもって、許可があつたものとみなす。（法第 43 条第 3 項）

2-17 地位の承継（法第 44 条、45 条）

1 一般承継（法第 44 条）

法第 29 条の規定に基づく開発許可又は法第 43 条の規定に基づく建築許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する場合は知事に届出が必要である。一般承継人とは次のようなものをいう。

- ①相続人
- ②合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- ③合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利、義務のすべてをいい、次のような事項のことをいう。

- ①適法に開発行為又は建築行為（一般承継の場合のみ）若しくは用途変更を行いうる権能
- ②公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- ③土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- ④工事完了、工事廃止の届出の義務等

2 特定承継（法第 45 条）

一般承継を除き、法第 29 条の規定に基づく開発許可を受けた者から、土地の所有権そ

の他工事を施行するために必要な権原を取得し許可に基づく地位を承継する場合は、知事の承認が必要である。

地位の承継を承認する際には、承継の申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうか、また主として自己の居住の用に供する住宅の建築、又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設（１ヘクタール以上のものを除く）の用に供する開発行為以外の開発行為にあつては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうか等が判断基準となる。

開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりする恐れがあるため、地位を承継しようとする者が開発行為を遂行できる状況にあることの確認が必要となっている。

なお、特定承継については、開発許可についてのみ認められた行為であり、法第 43 条第 1 項の建築許可に基づく地位の承継についての規定はないため、地位を承継しようとする者が一般承継人に該当しない場合は、再度法第 43 条の建築許可を受けなければならない。

2-18 開発登録簿（法第 46、47 条）

開発登録簿は、開発登録簿閲覧所（各地方局建設部、土木事務所）において閲覧できる。また、請求があつたときは、登録簿（調書及び土地利用計画図をもって組成）の写しを交付する。

なお、開発登録簿の閲覧等に関しその他必要な事項は、「愛媛県開発登録簿閲覧規則（昭和 46 年 8 月 24 日規則第 45 号）」の定めるとおりである。

登録内容は次に掲げる事項となっている。

- (1) 調書（愛媛県が定める「都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則」第 11 条・様式第 11 号参照）
 - ①開発許可の年月日・開発許可番号
 - ②予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く）の用途
 - ③前①②に掲げるもののほか、開発許可の内容
 - ④法第 41 条第 1 項の規定による制限の内容
 - ⑤法第 41 条第 2 項ただし書若しくは第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可又は同条第 2 項の協議の内容
 - ⑥法第 45 条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名
 - ⑦法第 36 条の規定による完了検査年月日及び公告年月日
 - ⑧法第 81 条第 1 項の規定による処分又は法第 35 条の 2 の規定による変更許可等により登録事項に変動を生じた場合は修正された内容
 - ⑨法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書に該当するときは、その旨（調書備考欄に記載すること）
- (2) 土地利用計画図（A 判）

2-19 開発審査会（法第 78 条）

開発審査会は、都市計画法に基づき設置されるもので、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、知事が任命する 7 名の委員によって構成されており、事務処理市の案件も含め、以下の事項に関する業務を行っている。（松山市は、別途、開発審査会を有している。）

なお、法第 78 条第 8 項の規定に基づき、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、「愛媛県開発審査会条例（昭和 46 年 3 月 16 日条例第 6 号）」の定めるとおりである。

- (1) 法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 35 条の 2 第 1 項、法第 41 条第 2 項ただし

書、法第 42 条第 1 項ただし書若しくは法第 43 条第 1 項の規定に基づく処分若しくはこれにかかる不作為、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についての審査請求（法第 50 条第 1 項）に対する裁決

（2）市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第 34 条第 14 号の規定により、市街化調整区域において行われても支障のないもの又はやむを得ないものとして県が開発許可をしようとする案件の審議（なお、案件によって審査会への付議、包括の区別があり、詳細は第 4 章表 4－3 のとおり。）

（3）市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設のうち、政令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定により、市街化調整区域において行われてもやむを得ないものとして県が建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の許可をしようとする案件の審議（付議、包括の区分は（2）に同じ。）

2－20 許可等の条件（法第 79 条）

都市計画法の規定による許可又は承認については、都市計画の適正な施行を確保するため必要な条件を附することができます。

法第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づく開発許可では、特に必要がないと認める場合を除き、少なくとも工事施工中の防災措置、公共施設の機能保全、開発行為を廃止する場合には工事によって損なわれた公共施設の機能回復など、災害を防止するための措置のほか、開発行為の適正な施行を確保するため、工事施工状況の記録の提出や中間工事検査の実施など必要な条件を明記しています。

法第 43 条の建築許可でも、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を条件として明記しています。

また、法第 37 条、第 42 条、第 45 条等の適用の際にも、都市計画上必要な条件を附することがあります。

県では、一般的に開発許可の際、本手引き「5－5 工事中の留意事項」に記載しているような条件を附していますのでご注意願います。

2-21 監督処分等（法第81条他）

知事は、以下に該当する者に対して、許可、認可若しくは承認を取消し、変更し、その他違反を是正するため必要な措置を取ることを命ずることができる。また違反の内容によって罰則(表2-6)が定められている。

- (1) 都市計画法(以下「法律」という)若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- (2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む)又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
- (3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- (4) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

表2-6 罰則一覧表

条	罰 則	開発行為等に関する違反内容
法第91条	1年以下の懲役又は50万以下の罰金	・ 知事の命令に違反した者(法第81条第1項)
法第92条	50万円以下の罰金	・ 無許可で開発行為を行った者(法第29条) ・ 許可後、変更許可を受けずに開発行為を行った者(法第35条の2第1項) ・ 建築制限に違反して建築物を建築した者(法第37条、法第41条第2項、法第42条第1項、法第43条第1項) ・ 用途を違反して建築物を建築した者又は用途を変更した者(法第42条第1項、法第43条第1項)
法第93条	20万円以下の罰金	・ 報告若しくは資料の提出の拒否又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者(法第80条第1項) ・ 立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者(法第82条第1項)
法第96条	20万円以下の過料	・ 軽微な変更の届出若しくは開発行為の廃止の届出をしなかった者又は虚偽の届出をした者(法第35条の2第3項、法第38条)

なお、法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して法第91条から法第93条までの違反行為をしたときは、行為者を罰する他、その法人又は人に対して各本条の罰金刑が科せられます。

(法第94条)

2-2-2 他の法律との関係

都市計画法の開発許可とあわせて、他の法令に基づく許可が必要な場合がある。一般的なもの表2-7に示しているが、本表にない法律であっても、開発行為に関係する他の法律の規制がある場合には、本法の許可申請とは別に許認可等の申請を行うことが必要である。

表2-7 主な他法令の一覧表

主な関係法令名	原則として法等の規制の対象となる行為の概要	主な協議機関 () は県庁担当課
建築基準法	・開発許可に基づいて設置された道路は、改めて建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。また建築基準法第6条及び法第88条に基づく確認を要する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設が、都市計画法の承認、許可及び確認を必要とする場合は、次のいずれかの書面を添付しなければならない。 ①開発許可の検査済証（工事完了公告前の建築着工承認を受けた場合は承認証）（都市計画法第36条、37条） ②建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可証（都市計画法第41条） ③予定建築物以外の建築許可証（都市計画法第42条） ④市街化調整区域での建築物の建築許可証（都市計画法第43条）	地方局建設部又は土木事務所建築担当課(係) 特定行政庁 民間建築確認機関 〔・日本E R I (株) ・(株)愛媛建築住宅センター ・(株)西日本住宅評価センター 外〕 (建築住宅課)
	・建築基準法第39条第1項の災害危険区域である場合 (区域については急傾斜地崩壊危険区域と同一区域)	
農地法	市街化調整区域、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外の場合は、開発許可申請と同時に同法第4条又は第5条の規定に基づく農地転用許可申請が必要。	市町農業委員会 県地方局農業振興課 (農政課農地・担い手対策室)
農業振興地域の整備に関する法律	農用地区域内において開発行為を行う場合	市町農業委員会 県地方局農業振興課 (農政課農地・担い手対策室)
森林法	森林法に基づく地域森林計画の対象となっている民有林(公有林を含む)において開発行為を行う(その規模が1haを超える)場合は、林地開発許可申請が必要。	(森林整備課)
国有財産法	法定外公共用財産の用途廃止及び代替施設の寄付をしようとする者は、それぞれ用途廃止の申請及び寄付の申込み(都市計画法第32条の同意申請)をすること。また、法定外公共用財産との境界確認の協議をする場合は、官民地境界確定等の申請をすること。	市町担当課 (用地課)
国土利用計画法	一定面積以上の土地について売買などの取引をする場合には、契約を締結した日から2週間以内に、土地売買等の届出が必要。 届出対象面積〔都市計画区域(市街化区域) 2,000㎡以上 〃 (その他) 5,000㎡以上 都市計画区域外 10,000㎡以上	市町担当課 (都市計画課)
宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)	宅地造成等工事規制区域内及び特定盛土等規制区域内において一定規模以上の宅地造成工事を行う場合には、同法第8条の規定により許可を受けなければならない。(ただし、都市計画法の開発許可を受けた宅地造成等工事を除く) 造成宅地防災区域は、県内に指定された区域はない。	松山市道路河川整備課 地方局建設部又は土木事務所 (都市計画課)
大規模開発行為に関する指導要綱	原則として、開発許可の権限を有する事務処理市以外の市町で民間が行う5ha以上の開発行為(市街化区域及び用途地域を除く)	県地方局地域政策課 (都市計画課)

主な関係法令名	原則として法等の規制の対象となる行為の概要	主な協議機関 ()は県庁担当課
消防法	消防に必要な水利が十分であるかどうか	市町の消防本部等 (消防防災安全課)
土壌汚染対策法	3,000 m ² (有害物質使用特定施設が設置されている事業場の敷地等については 900 m ²) 以上の土地の形質の変更を行う場合	県保健所環境保全課 (環境・ゼロカーボン推進課)
愛媛県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生防止に関する条例	3,000 m ² 以上の土砂等の埋立て等については事前に知事の許可が必要。	県地方局又は支局の環境保全課 (循環型社会推進課)
水道法 (愛媛県水道条例)	専用水道の施設工事をしようとする場合等	市町の担当課 (環境・ゼロカーボン推進課)
自然公園法 自然環境保全法	自然公園や環境保全地区内で工作物の建築等を行う場合	県地方局総務県民課 (自然保護課)
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	産業廃棄物処理施設を設置する場合	県地方局又は支局の環境保全課 (循環型社会推進課)
水質汚濁防止法 瀬戸内海環境保全特別措置法 (愛媛県公害防止条例)	特定施設 (排水施設) を設置する場合 瀬戸内海の区域で特定施設を設置する場合	県保健所環境保全課 (環境・ゼロカーボン推進課)
大気汚染防止法 (愛媛県公害防止条例)	ばい煙発生施設、一般粉じん発生施設 (粉じん発生施設) を設置する場合、指定工場を設置する場合	県保健所環境保全課 (環境・ゼロカーボン推進課)
騒音規制法、振動規制法 (愛媛県公害防止条例)	同法又は同条例に基づく指定地域内で、特定施設 (騒音発生施設) を設置又は特定建設作業 (特定作業) を実施する場合	県保健所環境保全課 (環境・ゼロカーボン推進課)
大規模小売店舗立地法	大規模小売店舗 (1,000 m ² 以上の床面積) を新增設する場合は届出が必要。	— (経営支援課)
工場立地法	製造業等 (又は特定工場) の工場を新增設する場合 (その敷地又は建築物が一定規模以上) (※1 一部町: 上島町、松前町、内子町、鬼北町、松野町)	各市又は一部町※1の担当課 (企業立地課)
道路法 (国道, 県道, 市町道他)	道路区域において取付及び埋設等の工事を行う場合や継続して道路に埋設管等を占用させる場合	各道路管理者 (道路維持課)
河川法	河川区域において土地の占用や形状変更等の行為をする場合	各河川管理者 (河川課)
文化財保護法	周知の埋蔵文化財包蔵地で土木工事等を行う場合 開発行為により遺跡を発見した場合	市町教育委員会 (文化財保護課)
特定都市河川浸水被害対策法	特定都市河川流域内において 1,000 m ² 以上の開発行為を行う場合	地方局建設部又は土木事務所 (河川課)
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域である場合 土砂災害特別警戒区域内において「特定開発行為 (他人が居住する住宅、社会福祉施設、学校、医療施設等)」を行う場合には対策工事が義務付けられており許可が必要。	地方局建設部又は土木事務所 (砂防課)
地すべり等防止法	地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域である場合	地方局建設部又は土木事務所 (砂防課)
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域である場合	地方局建設部又は土木事務所 (砂防課)
都市計画法 (第 53 条、第 58 条の 2)	都市計画施設等の区域内で建築物の建築をしようとする場合	市町担当課 (都市計画課)