

# 開発許可制度の手引

(都市計画法第33条(技術基準)関係、  
第34条(立地基準)関係は別冊)

令和6年4月1日制定

千葉市都市局建築部宅地課



# 目次

はじめに	・・・	1
第1 開発許可制度の概要	・・・	2
第2 用語の定義（法第4条）	・・・	3
第3 開発行為の許可（法第29条）	・・・	13
第4 設計者の資格（法第31条）	・・・	23
第5 開発許可の特例（国等による開発行為）（法第34条の2）	・・・	26
第6 許可又は不許可の通知（法第35条）	・・・	27
第7 変更の許可等（法第35条の2）	・・・	28
第8 工事完了の検査（法第36条）	・・・	29
第9 建築制限等（法第37条）	・・・	30
第10 建築物の建蔽率等の指定（法第41条）	・・・	32
第11 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）	・・・	34
第12 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第43条）	・・・	37
第13 許可に基づく地位の承継（法第44、45条）	・・・	42

## はじめに

本市では、平成6年10月1日の行政手続法の施行に合わせ、「開発行為に関する審査基準」、「市街化調整区域内における開発行為等の基準」等を制定し、本市における開発許可制度についての基本的な考え方を明らかにしてきたところである。しかし、両基準においては、いずれの基準にも記載されている条項があったり、記載順が条文順になっていないこと等により、掲載箇所が分かりにくい点多々存在した。

そこで、「開発許可に関する審査基準」については、都市計画法第33条に係る部分以外を削除して「開発許可等に関する技術基準（都市計画法第33条関係）」に名称を改めるとともに、当該削除部分と「市街化調整区域内における開発行為等の基準」の記載内容を再編集して、新たに「開発許可制度の手引」を制定することとした。

これにより、「開発許可等に関する立地基準（都市計画法第34条関係）」（「都市計画法第34条の許可基準」より名称変更）、「千葉市開発審査会付議基準」及び「宅地造成工事技術指針」と合わせた5冊子により、本市における開発許可制度の基本的な考え方を網羅するものである。

# 第1 開発許可制度の概要

## 1 市街化区域内の開発許可

市街化区域において開発区域が500平方メートル以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要である。許可を受けるためには、その開発計画における道路、下水道、公園等の公共施設の設計や宅地の安全性、工事施工能力等について、都市計画法（以下「法」という。）第33条の基準に適合していなければならない。

なお、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発の設計は、国土交通省令に定める資格を有する者でなければならない。（法第31条）

また、開発区域内に宅地造成規制区域がある場合、宅地造成等規制法施行令に定める資格を有する者の設計によることが必要となることがある。（宅地造成等規制法第9条）

## 2 市街化調整区域内の開発許可等

市街化調整区域では、原則として、開発許可又は建築許可を受けなければ建築行為等を行うことができない。

### (1) 開発許可

市街化調整区域内において開発行為を行う場合には、法第33条の技術基準（以下「技術基準」という。）のほか、法第34条の立地規制に関する基準（以下「立地基準」という。）にも適合していなければならない。

また、許可の条件として、建蔽率・容積率・建築物の高さ等に関する制限を定めることがあり、この制限を越えて建築物を建築する場合には市長の許可が必要になる。（法第41条）

### (2) 建築許可

開発許可を受けた開発区域外の区域において、開発行為の伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可が必要となる。（法第43条）

（行政指導の一般的な基準）

市街化調整区域における、法第29条第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可にあたっては、次の行政指導を行う。

ただし、立地基準が千葉市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成18年千葉市条例第46号。以下「開発行為等条例」という。）又は千葉市開発審査会付議基準である場合はこの限りでない。

- (1) 建蔽率は、50パーセントを上限とする。
- (2) 容積率は、100パーセントを上限とする。
- (3) 高さは、10メートルを上限とする。

(注) 他の法令又は条例による制限がある場合には、それに適合しなければならない。

## 第2 用語の定義

### 1 建築物・建築

(法第4条第10項)

この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

#### (1) 建築物

「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいい、次のア及びイに掲げるものをいう。建築設備はア又はイに付属して設置されることにより建築物の構成部分となる。

ア 土地に定着する工作物のうち、(ア) 屋根及び柱又は壁を有するもの、(イ) 前記(ア)に付属する門若しくは塀、観覧のための工作物（競技場のスタンドなど）

イ 地下又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

#### 建築設備

(ア) 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙又は汚物処理の設備

(イ) 煙突、昇降機又は避雷針

#### 建築物でないもの

(ア) 鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設

信号所、運転操作室など直接運転保安に関する施設に限る

（車庫、駅舎又は検車場は建築物）

(イ) 跨線橋、プラットフォームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設

#### (2) 建築

「建築」とは、建築基準法第2条第13号に規定する建築をいい、建築物の新築、増築、改築、移転をいう。

建築基準法における「建築」の取扱いには、建築物の棟単位での取扱いと建築物の敷地単位での取扱いとがあるが、開発許可制度においては敷地単位で取扱う。

#### ア 新築

新築とは、新たに建築物を建築することをいう。

全く建築物のない敷地に新たに建築するときは、いずれの場合でも「新築」となる。

既存建築物の存する敷地内にそれと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、棟単位の取扱いでは「新築」、敷地単位の取扱いでは「増築」となる。

## 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、増加させる部分が同一棟であると別棟であるとを問わない。ただし、建築物の敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物の存する一団の土地をいうので、用途上可分の建築物はそれぞれ別敷地をもつことになる。

## ウ 改築

### (ア) 改築

改築とは、建築物の全部又は一部が除却され又は滅失した後、引続き同一敷地内において位置、用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物又はその部分を建て直すことをいう。材料の新旧を問わない。

### (イ) 建替

建替とは、従前の建築物の敷地の範囲内で行う建築物の建築をいう。

## エ 移転

移転とは、建築物を曳家等で移すことをいう。

※大規模の修繕及び大規模の模様替は、建築基準法の規定による確認を必要とするが、建築にはあたらない。

## 2 特定工作物

(法第4条第1項)

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。

(令第1条)

都市計画法（以下「法」という。）第4条第1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 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

2 法第4条第1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1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（学校教育法第1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、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに該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) 特定工作物の種類

特定工作物には第一種特定工作物と第二種特定工作物がある。

ア 「**第一種特定工作物**」には、コンクリートプラントその他周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物（アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物）が該当する。

イ 「**第二種特定工作物**」には、ゴルフコースその他大規模な工作物（敷地面積が1ヘクタール以上の野球場、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、墓園）が該当する。

※キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場は該当しない。

### (2) 第二種特定工作物の付帯施設に関する基準

第二種特定工作物については、当該第二種特定工作物の利用上及び管理上通常必要とされる最小限度の付帯施設を認めることとし、その延べ面積は、第二種特定工作物の区域面積の4パーセント以下とする。

※宿泊施設は付帯施設に含まれない。

### (3) 第二種特定工作物における建築敷地について

第二種特定工作物の区域において、開発区域と建築敷地については必ずしも一致する必要はない。開発区域と建築敷地が異なる場合の付帯施設の延べ面積は、第二種特定工作物の区域面積全体の4パーセント以下とする。



### 3 開発行為

(法第4条第12項)

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う土地の区画形質の変更をいう。

(1) 「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

ただし、土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為に該当しない。

#### ア 土地の「区画」の変更

法第4条第14項の公共施設に該当する道路、河川又は水路の新設改廃をいう。

建築基準法第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と既存道路との間の部分の土地における道路の拡張は、区画の変更には該当しない。

#### イ 土地の「形」の変更

高さが1メートルを超える切土又は盛土をいう（既存の第二種特定工作物については、建築物を伴わない造成の場合、切土で2メートル、盛土で1メートルを超える崖を生じさせる場合は形の変更には該当する。）。

ただし、次のいずれかに該当するものは、形の変更には該当しない。

(ア) 建築物の建築又は特定工作物の建設と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

(イ) 市の行政指導に基づき公共施設、公共用地又は公開空地を整備するために行うもの

(ウ) 建築基準法第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と既存道路との間の部分の土地において行うもの

(エ) 「地下車庫」や「駐車スペース」の設置若しくは除却、又は敷地に入出入りするのための「階段」や「斜路」の設置若しくは除却に伴い行うもの(※)

※地下車庫の設置は、令第22条第2号の規定により開発行為の許可は不要である。

(オ) 適法な手続きを経て建築物を建築した後、引き続き5年以上建築物の敷地として利用されている土地における2メートル以下の切土で、盛土を伴わず、かつ、高さ（規則第23条第2項の規定により上下に分離された崖が一体の崖とみなされる場合は、それらの高さの合計）が2メートルを超える崖を生じないもの（当該切土により二段擁壁となる場合及び宅地造成等規制法第8条第1項の許可を要する場合を除く。）

#### ウ 土地の「質」の変更

宅地以外の土地を宅地とし、特定工作物以外の敷地を特定工作物の敷地とし、又は第一種特定工作物若しくは第二種特定工作物の敷地をそれぞれ他の特定工作物の敷地とする行為をいう。

この場合において、「宅地」とは、次の土地をいう。

(ア) 現に建築物の敷地として利用されている土地又はかつて建築物の敷地として利用されていた土地。ただし、建築物は適法に建てられたものに限る。

- (イ) 法第7条第1項に規定する区域区分を定める（以下、「線引き」という。）日より前に土地の登記簿等の地目が宅地である土地
- (ウ) 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が完了した土地
- (エ) 法による開発許可を受けて建築物の敷地として開発行為が完了した土地
- (オ) 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の区域内の土地で、建築物の敷地として完了した土地
- (カ) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の認可を受けた土地で仮換地又は保留地としての整備が終了して、使用収益が開始された後の土地（緑住土地区画整理事業（小中台牛尾榊、菅田一丁目土地区画整理事業）において、生産緑地として区分された土地を除く。）
- (キ) 公有水面埋立法に基づく事業が完了し、公有水面埋立法第22条第2項の規定による告示がなされ、建築物の敷地として計画された土地
- (ク) 千葉県宅地開発事業の基準に関する条例に基づき建築物の敷地として開発事業が完了した土地
- (ケ) 租税特別措置法に基づく優良宅地認定を受けた土地
- (コ) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の法第29条第1項第4号に該当する開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として完了した土地

※ 線引きの日

昭和45年7月31日（旧土気地区を除く）

昭和48年5月25日（旧土気地区）

（旧土気地区）…土気町、高津戸町、大高町、下大和田町、上大和田町、越智町、大木戸町、大椎町、板倉町、小山町、小食土町（すべて当時の地名）

※第一種特定工作物間又は第二種特定工作物間の変更は「質」の変更には該当しない。

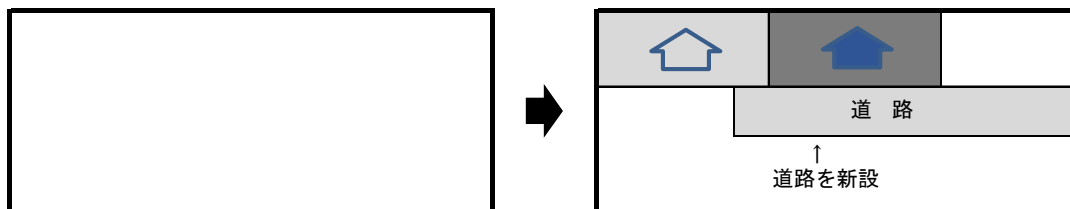
※第二種特定工作物や屋外施設の付帯建築物の敷地として建築確認を得た土地について、宅地性は認められず、これらの土地を「付帯建築物以外の建築物の敷地」として使用する際は、改めて「主として建築物の建築を目的とする開発行為」に該当する。

## (2) その他のケース

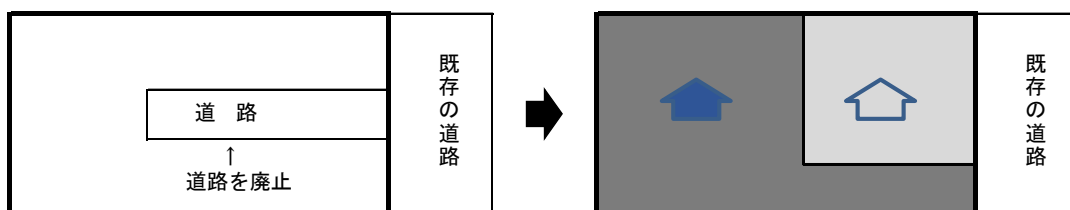
ア 宅地性が認められる土地で道路を新設改廃することにより敷地境界線の変更が生じ接道が変更となる際に、変更後の接道を使う予定が無いために区画の変更による開発区域に含まなかった土地について、開発行為の完了後に、新設改廃後の接道を用いて建築物の敷地として使用する場合は、その時点で区画の変更があるものとして扱う。

ただし、この場合の開発区域は建築物の敷地の部分とし、整備済みの道路を含まない。

### I 道路を新設する場合



### II 道路を廃止する場合



… 宅地性が認められる土地



… 道路を新設改廃することにより敷地境界線の変更が生じ、接道が変更となる区域



… 変更後の接道を使う予定が無いために、当初区画の変更による開発区域に含まなかった土地について、開発行為の完了後に、新設道路を接道とする場合、用いて建築物の敷地として使用する区域

イ 単なる造成（建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としないもの（例：屋外駐車場の建設））を行った場合でも、当該造成の完了後半年以内に、当該造成地を次のいずれかの使用に供する場合は、当該造成を建築物又は特定工作物の建設を目的とするものとみなす。（建築使用に供する先行造成の防止）

（ア）主として建築物又は特定工作物の敷地

（イ）主として建築物又は特定工作物の敷地に接する道路

ウ 建築物等を建築し、市街化区域内での500㎡未満の開発行為（法第29条第1項第1号）により「質」の変更が行われたとしても、「4 開発区域」（1）の表に定める開発完了日から半年以内に当該建築物を除却したときは、当該建築物の敷地において「質」の変更は行われなかったものとする。そのため、当該土地及び隣地にまたがって新たに建築物を建築する場合、当該土地及び隣地の開発区域の敷地面積が500㎡以上となれば許可（法第29条第1項）が必要となる。

## 4 開発区域

(法第4条第13項)

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。

(1) 「**開発行為をする土地の区域**」とは、次表の「開発行為の形態」に応じた各々の「開発区域」をいう。

ただし、申請された開発行為が、次表の「開発完了日」を経過していない開発行為（以下「先行開発行為」という。）に**関連**している場合は、当該開発行為と先行開発行為は一体の開発区域を構成するものとする。

	開発行為の形態	開発区域 ※1	開発完了日
A	法第29条第1項の許可を受ける開発行為	土地利用計画図にて開発区域と図示された土地（造成協力地 ※2を含む。）	法第36条第3項の規定による完了公告の日
B	建築基準法第6条第1項に規定する建築確認申請に係る開発行為	建築確認申請において図面に示された建築敷地	以下のいずれかの日 ①建築基準法第7条第5項の検査済証の交付日 ②検査済証の交付を受けていない場合は、建築確認の日から半年が経過し、かつ、建築物の主要構造部が完成した日 ③建築確認の日から1年間経過した日（建築敷地において、建築に必要な切土・盛土等の造成工事が完了している場合に限る。）
C	建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定に係る開発行為	道路位置指定の申請において図面に示された道路位置指定を受ける土地及び建築予定地	建築予定地における <u>すべての建築物の建築が完了した</u> 、以下のいずれかの日 ①建築基準法第7条第5項の検査済証の交付日（ただし、建築物の延べ面積が50㎡以下の場合は、建築基準法第7条第5項の検査済証の交付日から3か月を経過した日） ②建築確認の日から半年が経過し、かつ、建築物の主要構造部が完成した日 ③道路位置指定の日から1年間経過した日（ <u>すべての建築予定地</u> において、建築に必要な切土・盛土等の造成工事が完了している場合に限る。）
D	道路の新設となる寄附採納道路に係る開発行為	道路として寄附を受ける土地及び建築予定地	建築予定地における <u>すべての建築物の建築が完了した</u> 日（ <b>B</b> を適用）

E	租税特別措置法に基づく優良宅地認定に係る開発行為（土地区画整理事業の仮換地の指定又は換地処分に係る公告の後に新たな区画形質の変更がないものを除く。）	優良宅地認定を受ける区域	優良宅地認定を受けた日
F	開発区域及び工事の内容を申告により明らかにした開発行為	開発行為を行う範囲として申告により明示した区域	開発行為に関する工事が完了した旨を申告し、その確認をした旨の通知を受けた日から半年間経過した日
G	都市再生特別措置法第8条第1項又は第108条第1項に基づく届出に係る開発行為	設計図に示された開発行為を行う土地	A～Fの手続きによる開発完了日

- ※1 建築基準法第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と既存道路との間の部分の面積については、除外できるものとする。
- ※2 造成協力地とは、当該開発行為でできる宅地又は公共施設用地等に隣接した土地のうち、構造的又は工事の施行方法が一体的な造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行うことが望ましい土地をいう。

(2) 開発完了日から1年を経過していない新設道路を使用する場合

道路を新設した開発行為の開発完了日(※1)から1年以内に、当該開発行為の関連地において、当該道路を使用(※2)し、建築物を建築しようとする場合、当該建築物の敷地(※3)と道路を新設した開発行為の区域は一体の開発区域を構成するものとする。

ただし、「関連地の開発行為が法第29条第1項の許可を受ける場合」、または「道路を新設した開発行為の区域内全ての予定建築物の建築が完了しており、かつ関連地に建築する建築物が戸建住宅又は兼用住宅である場合」は別々の開発区域として扱う。

※1 道路位置指定に係る開発行為にあつては、当該道路の指定年月日

※2 この場合において、「当該道路を使用」とは、次のいずれかの場合をいう。

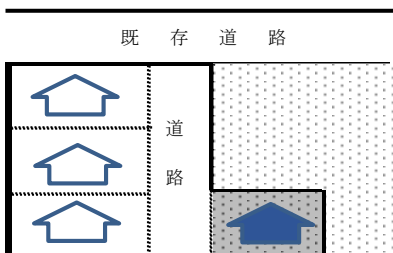
ア 予定建築物の敷地に接する道路として使用する場合

イ 新設する予定建築物の敷地に接する道路の接続先道路として使用する場合

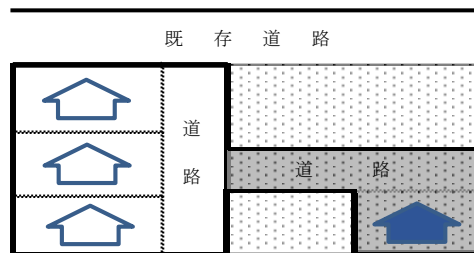
ウ 当該道路の污水管を予定建築物の敷地から排出される污水の排出先として使用する場合

※3 当該建築のために道路を新設する場合は道路の敷地部分を含む。

※2 アの図



※2 イの図



凡例

- ・道路を新設した開発行為の開発区域
- ・関連地
- ・一体の開発区域

(3) 関連に係る用語の定義は次のとおりとする。

ア 「関連」とは、次のいずれかに該当する場合をいう。

(ア) 開発行為の開発区域の全部又は一部が先行開発行為の開発区域又は関連地<sup>イ</sup>である場合

(イ) 開発行為を行う者が先行開発行為の開発関係者<sup>ウ</sup>であり、両開発行為の開発区域が隣接している場合

(ウ) 開発行為により建築される建築物等が、必然的に先行開発行為により配置される公共施設等の利用を要し、両開発行為が機能上不可分である場合

(エ) 形の変更を伴う開発行為で、開発行為の崖の安全措置についての設計が先行開発行為が行われることを前提としており、当該先行開発行為が行われなければ成立しない設計である場合

なお、開発行為の施行の際、先行開発行為の工事により、予定していた擁壁の築造等の工事が結果的に不要となったにすぎない場合は、関連には当たらない。

イ 「関連地」とは、開発区域（造成協力地の所有者が造成協力地以外の開発区域を所有しておらず、かつ、開発関係者に当たらないときは、当該造成協力地を除く。）に連なっている土地で次のいずれかに該当する土地をいう。

(ア) 開発行為の申請日において現に開発関係者が所有している土地

(イ) 開発行為の申請日の前日を起算日とする過去一年以内に開発関係者が所有していた土地（土地の整形化を目的とした境界の変更のために所有者が移転した土地で造成を伴わないものを除く。）

ウ 「開発関係者」とは、次のいずれかに該当する者をいう。

(ア) 開発行為の申請者又は工事施行者

(イ) 開発区域内の土地を現に所有する者（造成協力地のみ所有する者を除く）

(ウ) 開発行為の申請日<sup>エ</sup>の前日を起算日とする過去一年以内に開発区域内の土地を所有していた者（造成協力地のみ所有していた者を除く）

ただし、(ウ)に該当したとしても、次のすべてに該当する場合は、開発関係に該当しないものとして取り扱う。

a 開発行為の事業者（申請者）及び工事施行者が異なること。

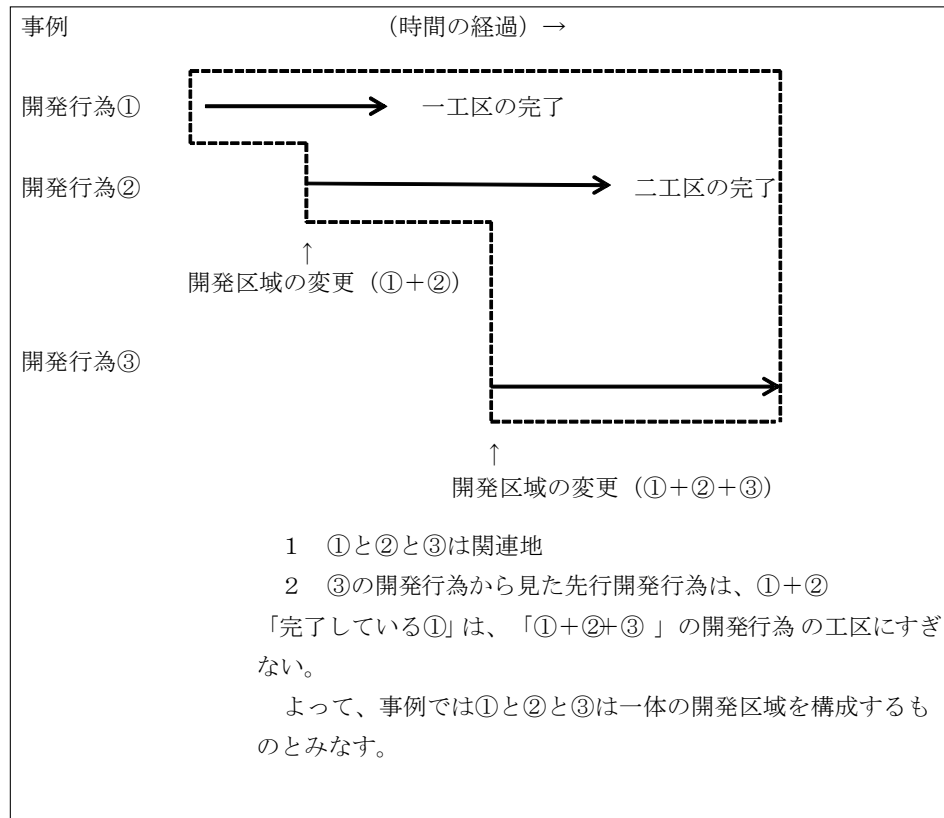
b 開発区域内の土地について現に所有する者が異なること。

c 開発区域内で区画又は形の変更を行わないこと。

d 予定建築物の用途が異なること。

エ 「開発行為の申請日」とは、(1)の表の「開発行為の形態」に掲げる開発行為の法令に基づく申請があった日をいう。ただし、法第29条第1項の許可を受ける開発行為であり、「千葉県開発行為等の規制に関する規則」（以下「規則」という。）第3条第1項により、第2項の事前審査願を提出する場合は、その提出があった日をいうものとする。

(4) 先行開発行為の関連する土地において開発行為が行われ、両開発行為により一つの開発区域を構成することとなった場合においては、一方の開発行為が完了しても、他方の開発行為の完了前に、当該両開発行為の関連地において開発行為が開始されたときは、既に完了した開発行為の区域も含めて一体の開発区域を構成する。



※ 平成28年3月31日までに、先行開発行為が開始された場合の開発区域の取り扱いは、(4)の規定に関わらず、なお、従前の例による。

### 第3 開発行為の許可

(法第29条第1項本文)

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「政令指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。

※ 法第29条第1項本文にいう「この節」とは、法第3章「都市計画制限等」のうち第1節「開発行為等の規制」（第29条～第52条）をいう。

#### 1 開発行為の適用除外

(法第29条第1項本文ただし書き)

ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

##### (1) 規制規模未満の開発行為の特例

(法第29条第1項第1号)

市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

(令第19条)

法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。（以下略）

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

一 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯  
(以下略)

千葉市は「近郊整備地帯」の区域内に存するため、市街化区域において開発許可を要しない開発行為の開発区域の面積規模は500㎡未満である。



(2) 農林漁業の用に供する建築のための開発行為

(法第29条第1項第2号)

市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

ア 市街化調整区域内の農林漁業用施設の建築のための開発行為（法第29条第1項第2号前段、令第20条）

本号にいう農林漁業の範囲は、日本標準産業分類（平成25年10月改定）に掲げる大分類A－農業、林業及び大分類B－漁業の範囲を基準とする。なお、農業を営む者が自身の農業生産施設を利用して観光農園を営む場合、当該事業は農業に含まれる。

令第20条に定める建築物は、一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からはこれを認めることはやむを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないので、次の表に掲げる施設の建築の用に供する目的で行う開発行為は許可の適用除外とする。

令第20条に定める建築物 (×印は該当しない例)

法 号	施 設	具 体 例
令 第 20 条	1 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	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、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設 <b>× 配送・卸売業務を行う集出荷施設（配送センター）</b>
	2 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	堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設 <b>× 農林水産物の貯蔵施設</b>
	3 家畜診療の用に供する建築物	<b>× 愛玩動物の診療所</b>
	4 農用地の保全もしくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物 索道の用に供する建築物	用排水機の管理用建築物、取水施設の管理用建築物 農業用リフトの管理用建築物 <b>× 観光用リフトの管理用建築物</b>
5	1号から4号までに掲げるものに該当しない農林漁業用の建築物で建築面積90平方メートル以内のもの	次に掲げるもので建築面積90平方メートル以内のもの 観光農園用建築物 (事務所、待合所、直売所(※)、手洗い場、トイレ等) <b>(× 処理・加工場、レストラン、売店等)</b> ※直売所 (観光農園を営む農家が、当該農園の農産物を自ら収穫し、処理・加工せずに自身で販売する施設) <b>(× 他の生産者の生産物を販売する施設、処理・加工後の商品を販売する施設、販売専門の従業員が運営する施設)</b>

## イ 農林漁業従事者の居住用建築物の建築のための開発行為（法第29条第1項第2号後段）

本号にいう「これらの業務を営む者」とは、当該市街化調整区域において前述の農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者であって、従事する日数が年間60日以上のをいう。被用者及び兼業者を含む。

この場合において、世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事する者であれば足りる。

「これらの業務を営む者」のうち、「農業」を営む者とは、次の各号に該当する者をいう。

(ア) 経営耕地面積が10アール（1,000㎡）以上の農業を行う世帯又は過去1年間における農業生産物の総販売額が15万円以上の規模の農業を行う世帯に属する者（これに該当することにより許可を得ずに開発行為又は建築に着手した者の相続人を含む（法第44条の規定を類推））

(イ) 農地所有適格法人の構成員で次のいずれかに該当する者

- a その法人の業務に必要な農作業に、主として年間60日以上従事する者
- b その法人が10アール（1,000㎡）以上の農地について、所有権もしくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事している者

建築する居住用建築物は、農地と近接し、かつ同一都市計画区域内（千葉市域は、全域が千葉都市計画区域）であること。

これらの内容の確認は、千葉市農業委員会が交付する「農地基本台帳記載事項証明書」及び「経営農地筆別表」により確認する。

(3) 公益上必要な建築物の建築のための開発行為（法第29条第1項第3号、令第21条）

(法第29条第1項第3号)

駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する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無いものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

令第21条に定める建築物は、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であるため、次の表に掲げる施設の建築の用に供する目的で行う開発行為は許可の適用除外とする。

開発行為に係る予定建築物が令第21条に定める建築物として使用される場合であって、当該予定建築物の使用者が、使用の権限を有し、かつ、当該建築物を設置できる法的地位を有しているときは、開発行為者が自ら当該開発行為に係る予定建築物の使用者とならない場合であっても、当該開発行為は、法第29条第1項第3号に該当する開発行為となる。

令第21条に定める建築物 (×印は該当しない例)

法 号	公益施設	具 体 例	根拠法令
令 第 21 条	1	道路(道路法)、一般自動車道又は専用自動車道(道路運送法)を構成する建築物 <b>×サービスエリア内の売店</b>	道路管理者が設ける駐車場、料金徴収所、道路の維持修繕用機械、器具、材料の常置場 道路法、道路運送法
	2	河川管理施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき 河川法
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、キャンプ場、野球場、運動場、プール、植物園、動物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所 都市公園法
	4	鉄道事業用施設又は索道事業用施設(一般の需要に応ずるもの)	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫 鉄道事業法
		軌道用施設又は軌道法が準用される無軌条電車用施設	同上 軌道法
	5	石油パイプライン事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機 石油パイプライン事業法
6	一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期的に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)又は貨物自動車運送事業の用に供する施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所、乗合バス営業所 特別積合せ貨物運送事業用施設(営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫、乗務員の休憩・睡眠施設) <b>×特別積合せ貨物運送の用に供しない施設</b>	道路運送法 貨物自動車運送事業法

	一般自動車ターミナル施設	一般自動車ターミナル、管理事務所 <b>×貸切バス用ターミナル</b>	自動車ターミナル法
7	港湾施設	荷さばき施設、旅客施設（旅客乗降用固定施設手荷物取扱所、待合所、宿泊所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）	港湾法
	漁港施設	漁船漁具保全施設、漁港厚生施設（漁港関係者の宿泊所・浴場・診療所等）、漁港管理施設、漁港浄化施設、廃油処理施設	漁港漁場整備法
8	海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸水又は浸食防止施設（堤防・突堤）、管理施設	海岸法
9	公共用飛行場の機能確保若しくは利用者の利便確保のための施設又は公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法
1 0	気象、海象、地象、洪水等の観測・通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法
1 1	日本郵便株式会社が設置する郵便業務用施設	郵便局その他の郵便業務の用に供する施設	日本郵便株式会社法
1 2	認定電気通信事業用施設	電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
1 3	基幹放送の用に供する放送設備	放送局	放送法
1 4	事業用の電気工作物を設置する施設	電気事業（小売電気事業及び特定卸供給事業を除く。）のための発電所、変電所、送電所、配電所 <b>×事務所、サービスステーション</b>	電気事業法
	事業用のガス工作物を設置する施設	ガス事業（ガス小売事業を除く。）のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製・排送・圧送・整圧設備 <b>×事務所、サービスステーション</b>	ガス事業法
1 5	水道事業又は水道用水供給事業の用に供する水道施設	一般需要者に対する供給又は水道事業者への用水供給のための取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設又は配水施設でその者が管理する施設	水道法
	工業用水道施設	同上 <b>×事務所</b>	工業用水道事業法
	公共下水道、流域下水道又は都市下水路の用に供する施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法
1 6	水害予防組合が水防の用に供する施設	水防用倉庫	水害予防組合法
1 7	図書館	地方公共団体、日本赤十字社又は民法第34条の法人が設置する図書館	図書館法

	博物館	地方公共団体、民法第34条の法人、宗教法人、日本赤十字社又は日本放送協会が設置する博物館	博物館法
18	公民館	市町村が設置する公民館、公民館設置を目的とする法人が設置する公民館 <b>× 集落設置の準公民館（法第34条第14号）</b>	社会教育法
19	公共職業能力開発施設、職業能力開発大学校	職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法
20	火葬場		墓地、埋葬等に関する法律
21	と畜場		と畜場法
	化製場、死亡獣畜取扱場	<b>× 魚介類及び鳥類の処理場</b>	化製場等に関する法律
22	廃棄物処理施設	市町村が設置する一般廃棄物処理施設（公衆便所、し尿処理施設又はごみ処理施設） <b>× 産業廃棄物処理施設</b>	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	浄化槽		浄化槽法
23	卸売市場施設	中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果物卸売市場、200㎡以上の水産物卸売市場若しくは花き卸売市場又は50㎡以上の肉類卸売市場	卸売市場法
24	自然公園法の公園事業用施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、医療救急施設、博物館、水族館、動物園	自然公園法
25	住宅地区改良事業施設等	改良地区の整備、改良住宅	住宅地区改良法
26	国、都道府県等、市町村、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又は市町村が設置団体である地方開発事業団の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂 <b>× 学校、専修学校、各種学校、家庭的保育事業、小規模保育事業又は事業所内保育事業の用に供する施設、社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する施設、病院、診療所、助産所、庁舎（主として当該開発区域の周辺地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で省令で定めるもの、宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして省令で定めるものを除く。）</b>	地方自治法
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	量子科学技術に関する基礎研究のための施設、量子に関する基盤的研究開発のための施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設	原子力に関する基礎的研究・応用の研究のための施設、高速増殖炉の開発のための施設、核燃料物質の再処理技術の開発のための施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
29	独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設その他の水資源の開発又は利用のための施設	独立行政法人水資源機構法

30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務施設	宇宙科学技術及び航空科学技術に関する研究、人工衛星及び人工衛星打上げ用ロケットの開発、打上げ及び追跡に必要な施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	非化石エネルギーの製造・発生・利用のための技術開発施設、エネルギー使用合理化のための技術開発施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

(4) 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)

(5) 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)

(6) 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)

(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第7号)

(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第8号)

都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業は、それぞれ都市計画法、土地区画整理法(昭和29年法律第115号)、都市再開発法(昭和44年法律第38号)、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)において、都市計画上十分な監督のもとに行われるため、適用除外とされている。

土地区画整理事業、市街地再開発事業及び住宅街区整備事業については、地方公共団体の施行するものは第4号の都市計画事業として施行されることとなっているので、第5号から第7号までの規定によって適用除外となるものは、個人施行、会社施行等のものである。また、防災街区整備事業については個人施行以外のものは全て都市計画事業として施行されることとなっており、第8号によって適用除外となるものは個人施行のもののみである。

(9) 公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為(法第29条第1項第9号)

告示があるまでの間に工事用でない工作物を設置するには都道府県知事の許可を要するため(同法第23条第1項但書)、適用除外とされている。

## (10) 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）

本号にいう非常災害とは、単発的な火災等をいうのではなく、一定の区域をもって発生する災害をいうものとする。具体的には、原則として災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第1号の「災害」に含まれるものが該当する。

また、本号にいう開発行為は、建築基準法第85条第1項の規定に基づき特定行政庁が指定する区域内における、同項にいう建築物の応急の修繕又は応急仮設建築物の建築のためのものをいう。

※ 災害対策基本法第2条第1号の「災害」とは、次のいずれかの原因により生ずる被害をいう。

- (ア) 暴風、竜巻、豪雨、豪雪、洪水、崖崩れ、土石流、高潮、地震、津波、噴火、地滑りその他の異常な自然現象
- (イ) 大規模な火事もしくは爆発
- (ウ) 放射性物質の大量の放出、多数の者の遭難を伴う船舶の沈没その他の大規模な事故

※ 建築基準法第85条第1項

非常災害があった場合において、その発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものの内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号の一に該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

- (1) 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
- (2) 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が30平方メートル以内のもの

## (11) 通常の管理行為、軽易な行為等 (法第29条第1項第11号、令第22条)

これらの行為は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれがないため適用除外とされており、具体的には令第22条各号に規定されている。

(令第22条)

法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (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の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する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に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるもののように供する目的で行う開発行為
- (4) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の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の用に供する目的で行う開発行為
- (5) 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (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、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的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ために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

ア 令第22条第1号の「仮設建築物」とは、次に掲げるものをいう。なお、既存建築物を仮設建築物へ用途変更する場合は、新築に該当するものとする。

(ア) 工事施行用など短期間一時的に使用する目的で建築される建築物であり、建築基準法、千葉県土砂等の埋立等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例その他の法令又は条例により目的達成後に撤去することとされているもの

(イ) 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」第2条(5)アに定める最終処分場における管理事務所

イ 令第22条第2号の「附属建築物」とは、主たる建築物に対する補助的な機能を有し、主たる建築物と用途上不可分の建築物をいう。附属建築物の規模の適否は主たる建築物との均衡により判定する。また、その敷地の規模は必要最小限とする。

ウ 令第22条第3号については、建築基準法による建築主事の確認も要しないような小規模な行為であることから（同法第6条第1項、第2項）、適用除外とされている。なお、本号による増築部分の用途については、既存の建築物の用途と同一であることを問わないものとする。

エ 令第22条第4号は用途の変更を伴わない改築は従前の利用形態が変わるものではないということから、適用除外とされたものである。本号による改築については、既存の建築物又は特定工作物の敷地と同一の敷地において、改築に係る予定建築物の



延べ面積が当該既存の建築物等の延べ面積の1.5倍以下又は135㎡以下の改築とする。なお、既存建築物とは、適法に建築された当初の建築物（当該建物用途（立地基準）として最初に建築された建築物）をいうため、増改築ごとに1.5倍の延べ面積の増加を繰り返すことはできないものとする。

オ 令第22条第5号は建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為は小規模なものであることから、軽易な行為として適用除外とされている。「建築物の改築」とは、既存の建築物又は特定工作物の敷地と同一の敷地において、用途変更を伴う改築（増築を除く。）を行う場合をいう。

カ 令第22条第6号は法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外としたものである。

開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住していること（そこに生活の本拠を有することを意味する。）を要し、単に住民登録しているだけでは足りない。また、本号が主体を制限した趣旨に従い、立地については既存集落（都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。

業種については「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」に限られるため、理容業、美容業のように「物品」にかかわらないサービス業等は、本号には該当しない。

## 第4 設計者の資格

(法第31条)

前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

(規則第18条)

法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(規則第19条)

法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

(1) 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあっては、次のいずれかに該当する者であること。

- イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、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、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
  - ロ 学校教育法による短期大学において、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なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
  - ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、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、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
  - ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）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、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
  - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
  - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による1級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
  - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
  - チ 国土交通大臣がイからト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
- (2) 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあっては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

法第31条は1ヘクタール以上の開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるものや、設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期すこととしたものであることが規定されている。国土交通省令で定める資格を表にすると以下のとおりとなる。

資格を要する設計 資格	開発区域面積	
	1 h a 以上 2 0 h a 未満	2 0 h a 以上
イ 大学（短期大学を除く）で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土木、建築、都市計画、造園に関する課程</li> <li>・ 宅地開発に関する技術</li> </ul>	左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者
ロ 短期大学において右の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後、右の技術に関して、3年以上の実務経験を有する者		
ハ 上記のものを除き、短期大学、高等専門学校、旧専門学校において右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、4年以上の実務の経験を有する者		
ニ 高等学校、旧中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者		
ホ 技術士法による本試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者		
ヘ 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地開発に関する技術</li> </ul>	
ト 右の技術に関して、7年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画、又は造園に関する10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者（登録講習機関）が行う講習を修了した者		
チ 大学（短期大学は除く）の大学院、若しくは専攻科又は旧大学令による大学院若しくは研究科に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先行した後、右の技術に関して1年以上の実務の経験を有する者		

法第33条第1項第7号において開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成工事規制区域内であるときは、開発行為に関する工事が宅地造成等規制法第9条に適合するものであることと規定されている。よって、開発区域内に宅地造成工事規制区域がある場合は開発区域の面積が1ヘクタール未満であっても、高さが5メートルを超える擁壁の設置又は1500平方メートルを超える切土又は盛土を行う場合は、宅地造成等規制法施行令第17条に規定する資格を有する者の設計でなければならない。

#### 宅地造成等規制法第9条

##### 1 略

2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

#### 宅地造成等規制法施行令第16条

法第9条第2項（法第12条第3項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の政令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 高さが5メートルを超える擁壁の設置
- (2) 切土又は盛土をする土地の面積が1,500平方メートルを超える土地における排水施設の設置

#### 宅地造成等規制法施行令第17条

法第9条第2項の政令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- (1) 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者であること。
- (2) 学校教育法による短期大学において、正規の土木又は建築に関する修業年限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、土木又は建築の技術に関して3年以上の実務の経験を有する者であること。
- (3) 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して4年以上の実務の経験を有する者であること。
- (4) 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者であること。
- (5) 国土交通大臣が前各号に規定する者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者であること。

#### 宅地造成等規制法施行規則第23条

令第17条第5号の規定により、国土交通大臣が同条第1号から第4号までの規定に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者は、次に掲げる者とする。

- 1 土木又は建築の技術に関して十年以上の実務の経験を有する者で、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第19条第1号トに規定する講習を修了した者
- 2 前号に掲げる者のほか国土交通大臣が令第17条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者

## 第5 開発許可の特例

(法第34条の2第1項)

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、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、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

次に掲げる者（法令により国等とみなされる独立行政法人等を含む。）が行う開発行為（許可を受けた開発行為の変更を含む。）については、許可権者と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。

- (1) 国
- (2) 都道府県
- (3) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）
- (4) 同法第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「事務処理市町村」という。）
- (5) 都道府県、指定都市等又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、又は港湾局（港湾法（昭和25年法律第218号）第4条第1項）
- (6) 法令により国等とみなされる独立行政法人等とは、次のとおりである。
  - ア 独立行政法人都市再生機構
  - イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備機構
  - ウ 独立行政法人空港周辺整備機構
  - エ 日本下水道事業団
  - オ 地方住宅供給公社
  - カ 土地開発公社

（法令により国等とみなされる独立行政法人等については44ページに一覧表あり。）

## 第6 許可又は不許可の通知

(法第35条)

都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

### 1 許可又は不許可の通知の方法

- (1) 開発行為の許可処分は、「開発行為許可通知書」(規則様式第6号)に所定の事項を記載し、必要な条件を付して通知する。
- (2) 開発行為の不許可処分は、「開発行為の不許可通知書」(規則様式第7号)に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ審査請求及び取消訴訟に関する教示を付して通知する。
- (3) 開発行為の変更の許可処分は、「開発行為変更許可通知書」(規則様式第9号)に所定の事項を記載し、必要な条件を付して通知する。
- (4) 開発行為の変更の不許可処分は、「開発行為変更不許可通知書」(規則様式第10号)に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ審査請求及び取消訴訟に関する教示を付して通知する。

### 2 許可の条件

都市計画法の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を付することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない(法第79条)。

具体的には、次に掲げる事項に関する条件を付することを標準として、必要に応じて他の事項に関する条件を付加する。

- (1) 当該許可にかかる工事に着手するときは、規則様式第29号により許可済みの標識を開発区域の見やすい場所に表示すること。
- (2) 当該許可にかかる工事に着手したときは、すみやかに「開発行為に関する工事着手届」(規則様式第12号)を千葉市長あてに提出すること。
- (3) 工事完了後すみやかに「工事完了届」を千葉市長あてに提出し、完了検査を受けること。

## 第7 変更の許可等

(法第35条の2)

- 1 開発許可を受けた者は、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においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為（中略）に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 2 略
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

### 1 変更につき許可を要する事項

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域又は規模
- (2) 予定建築物等の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 予定建築物等が自己業務用（開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合に限る。）又は非自己用である開発行為における工事施行者（氏名若しくは名称又は住所の変更を除く。）
- (5) 予定建築物等についての、自己居住用、自己業務用、その他の別
- (6) 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- (7) 資金計画

### 2 「軽微な変更」（変更につき許可を要しない事項）

法第35条の2第1項ただし書きの「軽微な事項」として変更につき許可を要しない事項とは次のものをいう。（ただし、同条第3項により遅滞なく市長へ届け出ることを要する。）

- (1) 設計のうち、予定建築物等の敷地の形状（敷地の数に増減がある場合は軽微な変更に当たらない）。ただし、次に掲げるものを除く。
  - ア 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
  - イ 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平方メートル以上となるもの
- (2) 工事施工者（ただし、非自己用の開発行為及び開発区域の面積が1ヘクタール以上の自己業務用の開発行為については、工事施工者の氏名、名称、住所の変更に限る。）
- (3) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日

## 第8 工事完了の検査

(法第30条)

前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 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  
（以下略）

(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行為に関する工事（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）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

法第30条第1項第1号に規定する「工区」とは、法第36条の規定に基づく工事完了の時期について分けるために開発区域を複数の部分に分けた場合の各部分をいい、工区分けについては次のいずれにも適合することを要するものとする。

- (1) 事業計画において完了を予定している順で工区番号が付されていること。ただし、許可後の事情によりやむを得ず完了の順を変更する場合はこの限りでない。
- (2) 工区において設置が必要な公共施設等が、当該工区、当該工区より先に完了する工区（以下「先行工区」という。）において確保されるように工区が分けられていること。
- (3) 工区における造成が、当該工区、先行工区によって完結するように工区が分けられていること。ただし、やむを得ず後に完了する工区に依存するような造成計画がある場合は、当該造成に関わる部分については、後に完了する工区であっても当該工区の完了時における検査の対象とする。
- (4) 「開発行為に関する工事の区域」についても、これが含まれるよう工区が分けられていること。



## 第9 建築制限等

(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、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。

ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 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。

### 1 「支障がないと認めたとき」

「支障がない」とは、次のすべての基準に適合している場合をいう。

(1) 次のいずれかに該当するものの建築又は建設であること。

- ア 専用住宅及び兼用住宅以外の建築物又は特定工作物（オからキまでを除く。）
- イ 開発許可を受けた者が住宅金融支援機構の融資を受けて建築する専用住宅
- ウ 土地付住宅分譲（いわゆる建売住宅）を目的とする開発行為の場合における展示用モデル住宅（原則として一つの開発行為につき一つの建築物を限度とする。）
- エ 自己の居住の用に供する住宅（自己兼用住宅も含む）
- オ 令第21条各号（公益上必要な建築物）に規定する建築物（16ページ参照）
- カ 地下車庫等の当該開発行為に係る造成工事と不可分である建築物  
なお、地下車庫を主たる建築物に先行して造成工事とあわせて建築する場合、地下車庫は1敷地毎において階数が1かつ延べ面積が30㎡以下であること。
- キ 特定行政庁が建築基準法第85条第5項の規定により許可した仮設建築物であつて、販売促進事務所その他の当該開発行為と密接に関連する用に供されるもの

(2) 法第33条第1項第12号に定める開発行為にあつては、申請者に当該建築行為を行うために必要な資力があること。

### 2 制限等

上記1（1）アからカまでに該当する場合は、法第36条第3項の規定による工事の完了公告のあるときまで建築物又は特定工作物を使用（上記1（1）ウに該当する場合にあつては専用住宅として使用）してはならない。

また、1（1）キに該当する建築物の場合は、当該建築物について、法第36条第1項の規定による工事の完了の届出の日までに除却しなければならない。

### 3 承認申請

本条による承認の申請は、「工事完了公告以前の建築（建設）承認申請書」（規則様式第13号）に、次に掲げる図書を添付したものを2部提出して行う。

なお、承認の申請は、「開発行為許可申請書」とあわせて提出できるものとする。

- (1) 当該建築物等の敷地の場所を表示する図面（縮尺1,000分の1以上）
- (2) 当該建築物等の敷地を明らかにする公図の写し
- (3) 都市図
- (4) 建築敷地求積図（縮尺500分の1以上）
- (5) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項に規定する配置図（縮尺500分の1以上）
- (6) 建築基準法施行規則第1条の3第1項に規定する各階平面図及び2面以上の立面図（いずれも縮尺200分の1以上）
- (7) その他市長が必要と認める図書

#### **4 承認又は不承認の処分**

- (1) 承認の処分は、「工事完了公告以前の建築（建設）承認通知書」（規則様式第14号）に所要の事項を記載し、かつ、必要な条件を付して通知する。
- (2) 不承認の処分は、「工事完了公告以前の建築（建設）不承認通知書」（規則様式第15号）に不承認とする理由を具体的に明示し、かつ、審査請求及び取消訴訟に関する教示を付して通知する。

## 第10 建築物の建蔽率等の指定

(法第41条)

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域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、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

### 1 制限の趣旨

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされており（法第7条第3項）、原則として用途地域を定めないこととされているため（法第13条第1項第7号後段）、用途地域を前提とした高度地区、高度利用地区等を定めることはできない。つまり、建蔽率、容積率、高さ等の制限を全般的に課することができない。

しかし、市街化調整区域であっても法第29条の規定により開発許可がなされ、建築物が建築される場合があるのであり、そのような場合にも都市計画の適正な実現が阻害されることのないよう、本条の制限が設けられている。

### 2 制限の内容

本市では、法第34条第11号に基づく開発行為については、原則として本条に基づく制限を定めることとしている。具体的な内容は次に掲げるものである。

- (1) 建蔽率（建築基準法第53条）は50パーセントを上限とする。
- (2) 容積率（建築基準法第52条）は100パーセントを上限とする。
- (3) 高さ（建築基準法第55条、第56条、第56条の2）は10メートルを上限とする。

壁面の位置（建築基準法第46条、第47条）、その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限については、必要と認める場合に課する。

### 3 開発登録簿との関係

本条の制限は、開発登録簿に登録される（法第47条第1項第5号）。また、本条の制限が課された区域が市街化区域に編入されたときは、その際に用途地域が定められ、本条の制限は必要がなくなるため撤回し、その部分の登録簿の記載を抹消する。

#### 4 例外許可（本市においては原則として認めない。）

- (1) 法第41条第2項ただし書の許可の申請は、「市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書」（規則様式第16号）に、法第37条の承認申請の際に添付すべき図書（規則第15条第2項、第13条2項）を2部添付したものを提出することにより行う。
- (2) 許可又は不許可の判断は、建築基準法第52条、第53条、第55条、第56条、第56条の2に規定する制限の例外の運用に準じて行う。

## 第 1 1 開発許可を受けた土地における建築等の制限

(法第 4 2 条第 1 項)

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第 3 6 条第 3 項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上もしくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第 8 8 条第 2 項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

### 1 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築等が行われる予定の建築物等の用途が申請書に記載され、その用途その他種々の条件から道路、公園、排水施設の規模等が決定される（法第 3 3 条第 1 項第 2 号、第 3 号、第 4 号等）。また、市街化調整区域内においては、法第 3 4 条の規定により、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されないこととされている。

従って、当該開発区域内に予定建築物等以外の建築物等が無制限に建築し又は建設されることとなれば、本制度による規制の効果は著しく失われることになるため、原則としてこれを認めないものとしたものである。

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

### 2 制限の効力

- (1) 本条の制限は法第 4 1 条の制限と同様に、開発登録簿に登録される。
- (2) 本条の制限は建築物等の新築・新設のほか、用途の変更も規制している。なお、従前の建築物と同一の用途での増築については制限がないため、本条ただし書の規定による許可を受けた後に増築を行う場合には許可を要しない。
- (3) 本条の制限は法第 4 1 条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅する。

### 3 予定建築物以外の建築等の許可

#### (1) 申請図書

法第 4 2 条第 1 項ただし書の許可の申請は、「予定建築物以外の建築等許可申請書」(規則様式第 1 9 号)に、次に掲げる図書を添付したものを 2 部提出して行う。

- ア 当該建築物等の敷地の場所を表示する図面（縮尺 1, 0 0 0 分の 1 以上）
- イ 当該建築物等の敷地を明らかにする公図の写し
- ウ 都市図

- エ 建築敷地求積図（縮尺500分の1以上）
- オ 建築基準法施行規則第1条の3第1項に規定する配置図（縮尺500分の1以上）
- カ 建築基準法施行規則第1条の3第1項に規定する各階平面図及び2面以上の立面図（いずれも縮尺200分の1以上）
- キ その他市長が必要と認める図書

#### (2) 許可の基準

「当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めるとき」とは、次のいずれかに該当する場合をいう。

ア 許可申請に係る建築物等が「法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項」又は「法第43条第1項第1号から第3号まで若しくは第5号」のいずれかの規定により建築される建築物等であること。

イ 法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準に適合し、かつ、次のいずれかに該当する建築物等であること。

(ア) 申請地が法第34条第10号により許可を受けた区域内の土地で、予定建築物の用途が地区整備計画に適合していること。

(イ) 申請地が法第34条第11号により許可を受けた区域内の土地で、予定建築物の用途が開発行為等条例第5条に定める用途以外の用途であること。

(ウ) 申請地が都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の法第34条第10号イにより許可を受けた区域内の土地で、予定建築物の用途が当初許可時における平成19年11月30日改正前の千葉市開発審査会付議基準第1章第2の1から8で認められていた用途であること。

ウ 上記イ以外の場合にあっては、上記イの技術基準及び立地基準に適合していること。

## 4 許可又は不許可の処分

許可又は不許可の処分は、文書をもって当該申請者に通知する。

(1) 許可の処分は、「予定建築物以外の建築等許可通知書」（規則様式第20号）に所定の事項を記載し通知する。

(2) 不許可の処分は、「予定建築物以外の建築等不許可通知書」（規則様式第21号）に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ、審査請求及び取消訴訟に関する教示を付して通知する。

## 5 予定建築物以外の建築等の許可の特例（国が行う場合）

（法第42条第2項）

国が行う行為については、当該国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、前項ただし書きの規定による許可があったものとみなす。

国（法令により国とみなされる独立行政法人等を含む。）が行う開発許可を受けた土地における当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は特定工作物の新設については、許可権者と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。

※ 法令により国等とみなされる独立行政法人等とは次のとおりである。

- （1）独立行政法人都市再生機構
- （2）独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備機構
- （3）独立行政法人空港周辺整備機構
- （4）独立行政法人緑資源機構
- （5）国立大学法人
- （6）独立行政法人国立高等専門学校機構

（法令により国等とみなされる独立行政法人等については44ページに一覧表あり。）

## 第 1 2 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

(法第 4 3 条)

何人も、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内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 2 9 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。(本項以下略)

2 前項の規定による許可の基準は、第 3 3 条及び第 3 4 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

(令第 3 6 条)

都道府県知事は、次の各号のいずれにも該当すると認められるときでなければ、法第 4 3 条第 1 項の許可をしてはならない。

(1) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等の被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(一) 当該地域における降水量

(二) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(三) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(四) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

(2) 地区計画又は集落築計画の区域(地区整備計画又は集落築整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該築計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

(3) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第 3 4 条第 1 号から第 1 0 号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第 3 4 条第 1 1 号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途の変更をする建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物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相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。



ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築士、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

## 1 趣旨

市街化調整区域は市街化を抑制すべき地域であるが、開発行為を伴わない、つまり、開発許可を必要としない建築行為等の建築があると十分な市街化の抑制は困難である。そのため開発行為の規制だけでは不十分であって、開発行為を伴わずに行われる建築行為等する場合も規制対象とすることが必要となる。そこで、市街化調整区域においては、開発許可を必要としない建築行為等についても、本条により規制することとした。

従って、開発許可を受けていない市街化調整区域内の土地において、次の行為をしようとする者は、原則として市長の許可を受けなければならない。

(1) 建築物（法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物を除く）の新築又は第一種特定工作物の新設

(2) 建築物を、改築・増築又は用途変更により、法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物とすること

(3) 土地の区画形質の変更の主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設でないため「開発行為」に該当しない区域（1ha未満の屋外運動場等）内における、建築物（クラブハウス、更衣室等）の新築

※ 法第29条第1項第2号に規定する建築物

・・・農林漁業用の施設、農林漁業従事者の住宅

同項第3号に規定する建築物・・・公益上必要な施設（16ページ参照）

## 2 建築物の用途

(1) 市街化区域

建築基準法の用途の区分と同様とする。

(2) 市街化調整区域

ア 一般的な場合

建築基準法の用途の区分のほか、都市計画法の立地基準上の項目が異なる場合は、別の用途の建築物とする。よって、例えば次の場合は別の用途に当たる。

(ア) 農家住宅、分家住宅等、属人性のある住宅を、別の者の住宅として使用する場合

(イ) 法第34条第1号により立地している店舗について、許可時と異なる業種の店舗として使用する場合

(ウ) 法第34条第1号により立地しているコンビニエンスストアを、同条第9号によるコンビニエンスストアとする場合

- (エ) 特別積合せ貨物運送の用に供する施設を、それに該当しない一般貨物自動車運送事業の用に使用する場合
- イ 線引きの日前から存する建築物又は既存宅地確認を受け、同確認制度の存続期間内（自己用建築物の場合にあっては、法附則による経過措置期間内を含む。）に建築された建築物の場合  
建築物基準法の用途の区分と同様とする。
- ウ 「収用対象事業による建築物の移転」、「災害危険区域等に存する建築物の移転」又はこれらの規定を準用して認められた建築物の移転の場合  
移転前の敷地における取扱いを継続する。
- エ 住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）に基づく民泊施設は「属人性の制限が無い居住用建築物」、国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）に基づく民泊施設は「賃貸使用に制限が無い居住用建築物」に該当する（「賃貸使用に制限が無い」とは、不特定の者が賃借し居住することが可能なことを言う。）。

### 3 許可の基準

令第36条第1項第1号は排水施設の基準と軟弱地盤の対策等につき、同項第3号は市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応するもので建築物及び第一種特定工作物につき、許可基準を定めている。

(1) 技術基準

「開発許可等に関する技術基準」によるものとする。

(2) 立地基準

「開発許可等に関する立地基準」及び「千葉市開発審査会付議基準」によるものとする。

### 4 標識の掲示

法第43条第1項の許可を受けた者は、「千葉市開発行為等の規制に関する規則」（以下「規則」という。）第21条に基づき、工事の期間中当該区域内の見やすい場所に許可済みの標識を掲示しなければならない。

## 5 適用除外

法第43条第1項ただし書は、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、適用除外としている。

※ 法第29条第1項第2号若しくは第3号に掲げる建築物の新築、又はこれらの建築物への改築若しくは用途の変更については、第43条第1項本文において適用除外とされている。

(法第43条第1項)

- (1) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- (3) 仮設建築物の新築 ※1
- (4) 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設 ※2
- (5) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

※1 仮設建築物の意義については、「第31(11)ア」(21ページ)を参照する。

※2 本号は行為の主体を問わないため、建築の主体を問わず適用除外となる。ただし、当該土地について新たな開発行為を行う場合は、開発許可を受けることを要する。

(令第34条)

法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- (2) 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(令第35条)

法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- (2) 建築物の改廃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平方メートル以内であるもの
- (3) 主として当該建築物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、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築で、当該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ために行うもの
- (4) 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新設

## 6 許可の特例（国等が行う場合）

（法第43条第3項）

国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

次に掲げる者（法令により国等とみなされる独立行政法人等を含む。）が行う法第43条第1項本文の建築物の新築、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、許可権者と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。

- （1）国
  - （2）都道府県
  - （3）地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）
  - （4）同法第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「事務処理市町村」という。）
  - （5）都道府県、指定都市等又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、又は港湾局（港湾法（昭和25年法律第218号）第4条第1項）
  - （6）法令により国等とみなされる独立行政法人等とは次のとおりである。
    - ア 独立行政法人都市再生機構
    - イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備機構
    - ウ 独立行政法人空港周辺整備機構
    - エ 日本下水道事業団
    - オ 地方住宅供給公社
- （法令により国等とみなされる独立行政法人等については44ページに一覧表あり。）

## 第13 許可に基づく地位の承継

### 1 一般承継人

(法第44条)

開発許可又は前条第1項の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。

法第44条は、開発許可や法第43条1項許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものである。

(1) 「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により設立された法人をいい、被承継人の有していた開発許可に基づく地位を当然に引き継ぐ。

(2) 「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と義務の全てをいう。例えば次のような事項がある。

ア 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為等を行うことができる権能

イ 公共施設の管理者の同意又はこの者との協議によって定められている公共施設を設置し、又はこれを再協議によって変更できる権能

ウ 法第40条第3項の規定により費用の負担を求めることができる権能

エ 工事につき土地所有者等の同意を得ているという地位

オ 工事の完了又は廃止の届出義務

(3) 一般承継のあったときは、その旨を、「許可承継届出書」（規則様式第24号）に次に掲げる書類を添付することにより、市長に届け出なければならない。

ア 相続の場合は、被相続人の戸籍（除籍）謄本及び承継人の戸籍謄本その他承継を証する書類

イ 法人の合併の場合は、合併後の法人の登記事項証明書その他承継を証する書類

(4) 一般承継人に事業を継続する意思のないときは、承継の届出とともに工事の廃止の届出も行わなければならない。この場合にも当然に、廃止に伴う防災工事等を行うことを要する。

(5) 属人性を要する立地基準による許可の場合で、一般承継人が属人性の要件を満たさないとしても承継は妨げられない。

### 2 特定承継人

(法第45条)

開発許可を受けた者から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た者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

法第45条は、開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継を規定したものである。

(1) 「開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得した者」を特定承継人という。

(2) 一般承継人と異なり、特定承継人は、市長の承認を得てその地位を承継することができる。

承継の承認の申請は、「開発許可承継承認申請書」(規則様式第25号)に、次に掲げる図書を添付したものを2部提出して行う。

ア 都市図

イ 規則第4条第2項各号に掲げる申請者の資力及び信用に関する書類

ウ 省令第16条第5項に規定する資金計画書及び自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類

エ 承認を受けようとする者が開発許可を受けた者から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たことを証する書類

オ その他市長が必要と認める図書

(3) 承認の基準

ア 承認を行うか否かの判断の基準は、主として申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得しているか否か、当初の許可に沿った開発行為を行うために必要な資力及び信用があるか否かによる。

イ 開発行為の許可を受ける者に属人性その他の要件が必要な場合は、申請者が当該案件を満たす者でなければならない。

(4) 承継を承認したときは、「開発許可承継承認通知書」(規則様式第26号)により通知する。

承継を不承認としたときは、「開発許可承継不承認通知書」(規則様式第27号)に不承認とする理由を具体的に明示し、かつ審査請求及び取消訴訟に関する教示を付して通知する。

(5) 処分後

ア 承認された場合で、許可済み看板を現地に掲示しているときは、看板に記載の施工者名を書き替えること。

イ 承継が不承認とされた場合で、当初に許可を受けた者に工事継続の意思がないときは当該工事の廃止届を提出しなければならない。

(参考資料)

法令により国等とみなされる独立行政法人等

団体名	みなされる主体	都市計画法			根拠規定
		第34条の2第1項 (第35条の2第4項に おいて 準用する場合を含む)	第42条第2項	第43条第3項	
独立行政法人 都市再生機構	国	○	○	○	独立行政法人都市再生機構法施行令 第34条第1項第9号
独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構	国	○	○	○	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令 第28条第1項第10号
独立行政法人 空港周辺整備機構	国	○	○	○	公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律施行令 第14条第1項第2号
独立行政法人 緑資源機構	国		○		独立行政法人緑資源機構法施行令 第46条第1項第4号
国立大学法人	国		○		国立大学法人法施行令 第25条第1項第23号
独立行政法人 国立高等専門学校機構	国		○		独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令 第2条第1項第11号
日本下水道事業団	県	○		○	日本下水道事業団法施行令 第5条第2号
地方住宅供給公社	県・市	○		○	地方住宅供給公社法施行令 第2条第1項第7号
土地開発公社	県・市	○			公有地の拡大の推進に関する法律施行令 第9条第1項第4号