

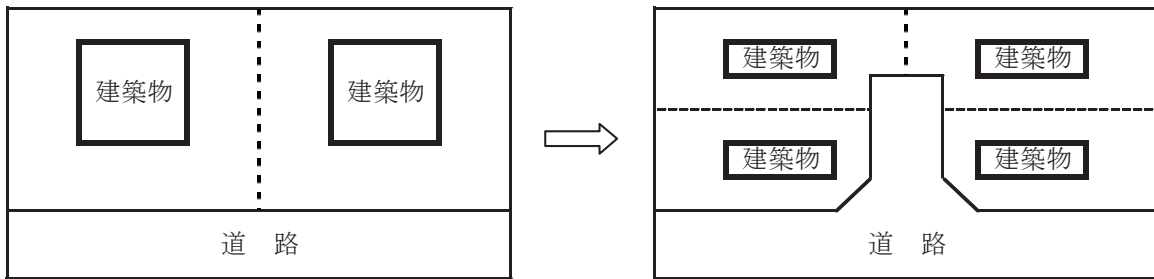
# I 開発行為の制限

## 1 開発行為とは：都計法第4条第12項

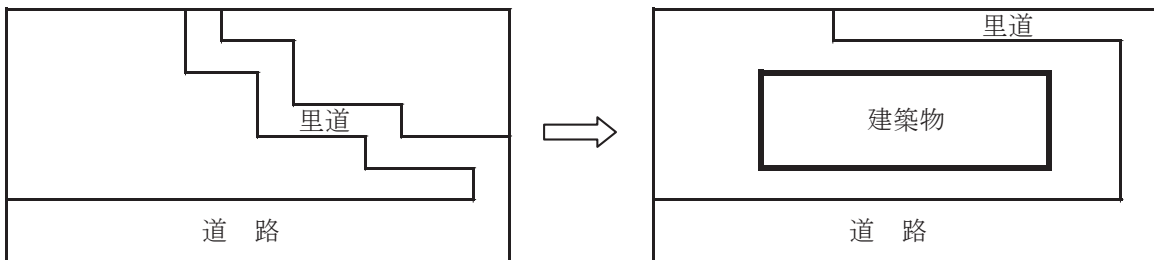
主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供される目的で行う，土地の区画形質の変更をいいます。

## 2 開発行為の事例

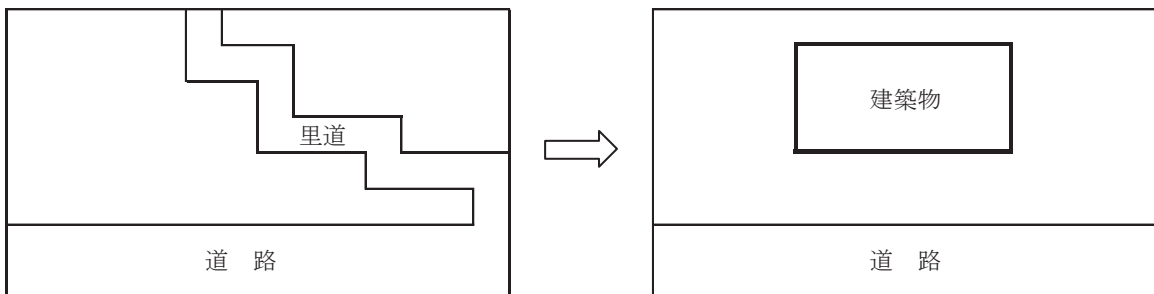
- (1) 道路（公共施設）を新設（改廃）する場合  
《区画の変更》・・・開発行為に該当する。



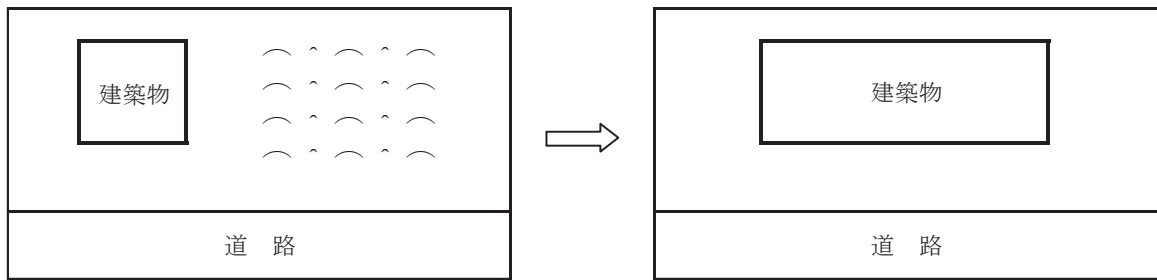
- (2) 里道（公共施設）を付替え（改修）する場合  
《区画の変更》・・・開発行為に該当する。  
(ただし，現に形態を有しているものに限る。)



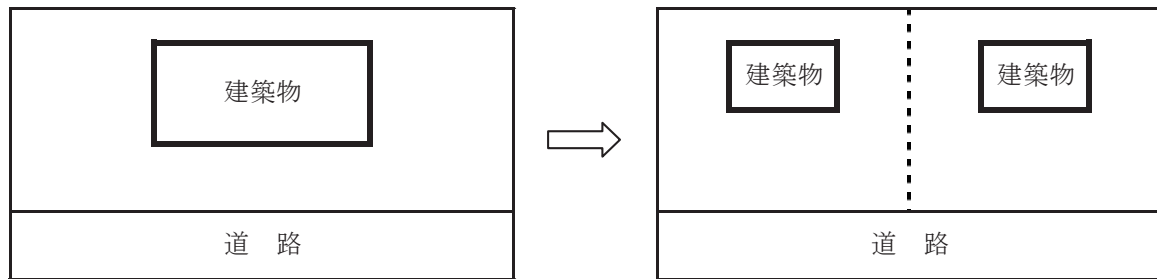
- (3) 里道（公共施設）を廃止する場合  
《区画の変更》・・・開発行為に該当する。  
(ただし，現に形態を有しているものに限る。)



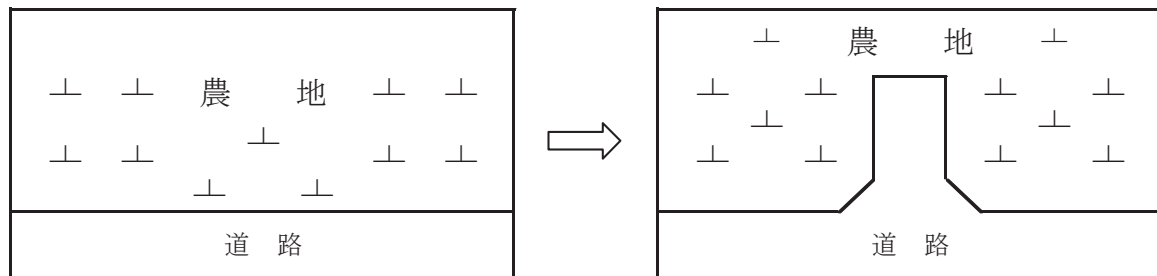
(4) 不陸整正(切盛30センチメートル以下)の範囲を超えて、土地の切土、盛土を行う場合《形の変更》・・・開発行為に該当する。



(5) 建築物の敷地として分割(単なる区画の変更)する場合  
 ・・・開発行為に該当しない。  
 (ただし、公共施設の新設・廃止がなく、切盛がないこと。)



(6) 建築物等の建築を目的としない場合・・・開発行為に該当しない。



### 3 開発行為の許可対象

| 項 目                      | 市 街 化 区 域*            | 市 街 化 調 整 区 域* |
|--------------------------|-----------------------|----------------|
| 対象地域                     | 旧呉市の一部                |                |
| 建築物* を建築する目的で行う開発行為      | 開発区域が1,000平方メートル以上の場合 | 面積による除外規定なし    |
| 第一種特定工作物* を建設する目的で行う開発行為 |                       |                |
| 第二種特定工作物* を建設する目的で行う開発行為 | 面積による除外規定なし           |                |

| 項 目                      | 非線引都市計画区域*            | 都 市 計 画 区 域 外                            |
|--------------------------|-----------------------|--|
| 対象地域                     | 音戸町の一部，川尻町の一部，安浦町     | 旧呉市の一部，音戸町の一部，蒲刈町，川尻町の一部，倉橋町，下蒲刈町，豊浜町，豊町 |
| 建築物* を建築する目的で行う開発行為      | 開発区域が3,000平方メートル以上の場合 | 開発区域が10,000平方メートル以上の場合                   |
| 第一種特定工作物* を建設する目的で行う開発行為 |                       |  |
| 第二種特定工作物* を建設する目的で行う開発行為 | 面積による除外規定なし           |  |

**市 街 化 区 域：** 無秩序な市街化を防止し，計画的な市街化を図るため，都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分（「区域区分」という。）して定めることができるものであり，すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。

**市街化調整区域：** 市街化を抑制すべき区域をいう。  
 ※呉市の区域区分が定められたのは，昭和46年3月12日であり，以後定期的に区分の見直しが行われています。

**非線引都市計画区域：** 市街化区域と市街化調整区域とに分けられていない都市計画区域をいう。

**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，貯水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。

**特 定 工 作 物：** 都計法第4条第11項において当該定義がされた工作物をいい，主に次に掲げるものをいう。

(1) 第一種特定工作物

コンクリートプラント，アスファルトプラント，クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいう。

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコース，打席が建築物でないゴルフ打放し練習場，野球場，庭球場，陸上競技場，遊園地，動物園，観光植物園，サーキット場その他の運動・レジャー施設並びに墓園及びペット霊園で，その規模が1ヘクタール以上のものをいう。

#### 4 市街化調整区域における開発行為：都計法第34条

市街化調整区域では、次のいずれかに該当する場合でなければ、開発行為を許可することができません。

##### 都計法第34条

- 第1号 主として、開発区域の周辺地域の居住者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の用に供するための開発行為（例：食料品店、日用雑貨店、理髪店等）
- 第2号 市街化調整区域内の鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物等の用に供する目的で行う開発行為
- 第4号 農林漁業の用に供する建築物（開発行為の許可不要のものを除く。）又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等の用に供する目的で行う開発行為
- 第5号 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づく所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う開発行為
- 第6号 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の連携若しくは事業の共同化又は集積の活性化に寄与する事業の用に供するために行う開発行為
- 第7号 市街化調整区域内の既存工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等のための開発行為
- 第8号 危険物の貯蔵又は処理のための建築物等で市街化区域内に建築等を行うことが不適当なもののうち一定のもの用に供するための開発行為
- 第9号 道路の円滑な交通を確保するため適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所（ドライブイン、休憩施設を備えたコンビニエンスストア等）、給油所等のための開発行為
- 第10号 地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為
- 第11号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、呉市の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺における環境の保全上支障があると認められる用途として呉市の条例で定めるものに該当しないもの
- 第13号 市街化調整区域が定められた際、自己の居住用又は業務用のための建築物等の建築等の目的で土地又は借地権等を有していた者が、区域区分\* 後から6か月以内に届け出て、5年以内に当初の目的どおりに行う開発行為
- 第14号 上記以外に開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、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適当と認められたもの

##### 区域区分に関する都市計画の決定の日

呉市の区域区分が定められたのは、昭和46年3月12日であり、以後定期的に見直しが行われています。

- (注) 1 都計法第34条の基準への適合については、開発区域及び開発区域周辺の状況並びに市街化調整区域内に立地しなければならない合理的理由等により個別具体的に判断することになりますので、全てが許可になるとは限りません。
- 2 都計法第34条第14号は、個別に判断するもののほか、呉市開発審査会提案基準（後述参照）に該当するものが対象となります。

## 5 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：都計法第43条

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、建築物を新築し、改築し、若しくはその用途を変更し、又は第一種特定工作物を新設する場合は、許可が必要であり、許可基準は、開発行為の許可の基準の例に準じて、都計令で定められています。

都計令第36条第1項

第1号 敷地が技術基準に適合していること。

第2号 地区計画の区域又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該地区計画又は集落地区計画に適合していること。

第3号 建築物等が次のいずれかに該当すること。

イ 都計法第34条第1号から第10号までに規定する建築物等

ロ 都計法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において建築する建築物等で、同号の条例で定める用途に該当しないもの

ニ 既存権利を有する者がその土地に建築する建築物等（都計法第34条第13号）

ホ その他周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難なもの又は著しく不適当なものとして開発審査会の議を経て判断するもの（都計法第34条第14号）

## 6 許可の不要な開発及び建築（主なもの）

(1) 小規模な開発行為

市街化区域：1,000平方メートル未満

【都計法第29条第1項ただし書第1号】

非線引都市計画区域：3,000平方メートル未満

【都計法第29条第1項ただし書第1号】

都市計画区域外：10,000平方メートル未満

【都計法第29条第2項本文】

(2) 農林漁業の用に供する建築物（畜舎、温室、農機具収納施設等）及びこれらを営む者の住宅を建築するための建築及び開発行為：市街化調整区域、非線引都市計画区域  
【都計法第29条第1項ただし書第2号】

(3) 公益上必要な建築物の建築及び当該目的で行う開発行為（図書館、公民館等）

【都計法第29条第1項ただし書第3号】

なお、開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為は、都計法の改正（平成19年11月30日施行）により、許可を要することとなりました。

(4) 仮設建築物\*の建築を目的とするもの

【都計法第29条第1項ただし書第11号】

(5) 周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等でその延べ面積が50平方メートル以内（ただし、全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）のもの新築で、市街化調整区域内の居住者が自ら当該業務を営むために行う開発行為であり、その規模が100平方メートル以内のもの：市街化調整区域のみ

【都計法第29条第1項ただし書第11号】

**仮設建築物：** 短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条の許可を受けたもの又は工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物をいう。