

第2 開発行為の制限

1 開発許可申請の対象となる開発行為

「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が、この場合の「土地の区画形質の変更」とは、次に掲げるものが対象となる。

* 区画形質の変更については様々なケースがあるので、事前に各許可権者に相談すること。

(1) 土地の区画の変更

道路、水路等の新設や改廃を行うことにより土地の利用形態を変更する場合は、区画の変更として開発行為に該当する。

したがって、単なる分筆又は合筆による権利区画の変更の場合は、該当しない。

① 既存建築物の建替をする場合

切土、盛土等の造成工事を伴わず、単に塀、垣、柵等の除去又は設置による敷地区画の変更については、開発行為に該当しない。

(開発行為に該当しない例)

図1

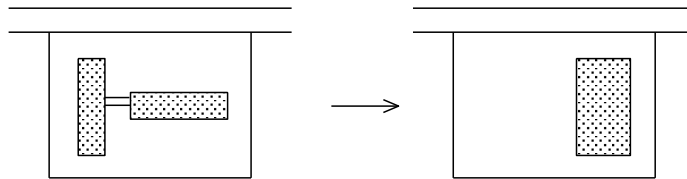


図2

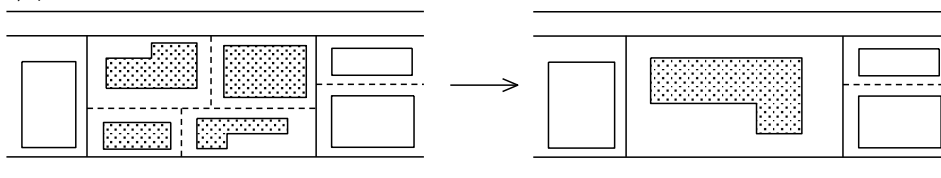
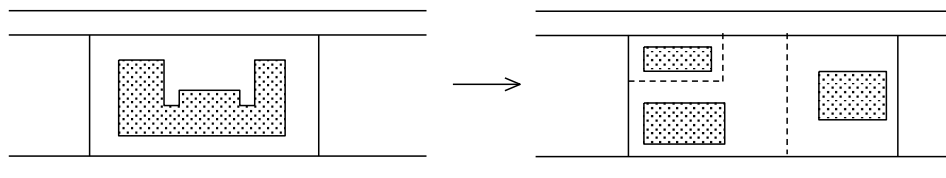


図3

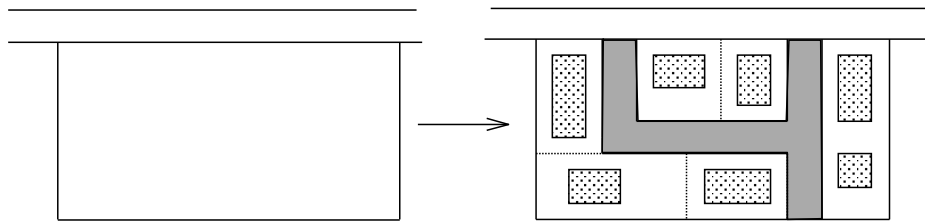


② 造成工事の完了している土地を分割する場合

a 土地区画の分割を道路、水路等の公共施設で行う場合は、開発行為に該当する。

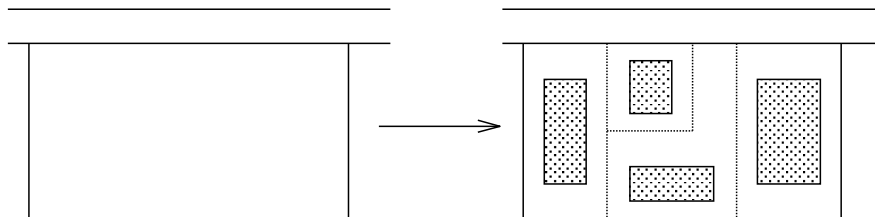
なお、この場合、道路等の公共施設を、あらかじめ土地の権利者が築造する場合、土地区画の分割後、各権利者が合意して築造する場合のいずれの場合であっても開発行為に該当する。

図4 開発行為に該当する例



b 土地の区画が単に複数に分割される場合は、開発行為に該当しない。

図5 開発行為に該当しない例



(2) 土地の形質の変更

① 形の変更

切土又は盛土によって土地の物理的形狀を変更する場合（a、bのいずれにも該当する場合をいう。）は、形の変更として開発行為に該当する。ただし、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等に伴う土地の掘削行為は、該当しない。

a 完成地盤高を基準として、50 cm以上の切土又は盛土を行う場合

b 50 cm以上の切土又は盛土を行う面積の合計が500 m²を超える場合

② 質の変更

農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合は、質の変更として開発行為に該当する。また、地目が山林や雑種地等の土地を宅地とする場合は、現地の利用状況、課税状況等（実質的に宅地と同等の状況にあるかどうか）をみて個別に開発行為に該当するかどうかの判断をする。

(3) 開発行為でない旨の届出

土地の区画形質の変更であっても、その目的が農地造成、資材置場、土捨て場、太陽光発電施設（建築物が無いものに限る）など、主として建築物の建築又は特定工作物の建設でないものは、開発行為に該当しないので開発許可は不要であるが、この場合には開発行為でないことを明確にするため、「開発行為でない旨の届出」を提出すること。

2 開発許可が必要とされる開発行為の面積（法第 29 条）

（1）都市計画区域内において、次の表に掲げる開発行為は、知事（委任市町長）の許可が必要である。

開発行為の目的	都 市 計 画 区 域 内		
	線引都市計画区域内		非線引都市計画区域内
	市街化区域	市街化調整区域	
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域の面積が 1,000 m ² 以上の場合	開発区域の面積による除外はない	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積が 3,000 m²以上の場合 ・ただし、周南東、宇部、山口、山陽小野田（旧小野田市に限る）、柳井、田布施、平生、下関北、岩国南の各都市計画区域については、1,000 m²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	<ul style="list-style-type: none"> ①ゴルフコースについては、開発区域の面積による除外はない。 ②ゴルフコース以外の工作物に係るものについては、開発区域の面積が 1ha 以上の場合 		

（2）都市計画区域外の区域においては、開発行為の目的がいずれの場合も、開発区域の面積が 1 ha 以上の開発行為をしようとする者は、知事（委任市町長）の許可が必要である。

3 開発許可不要の開発行為（法第 29 条）

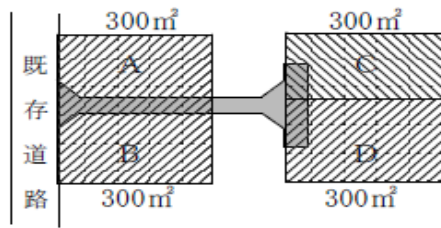
次に掲げる開発行為を行うものについては、許可は不要である。

（1）一定の規模未滿の開発行為（法第29条第1項第1号、第2項）

開発区域の面積が次に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ①～④に掲げる開発行為については、開発行為の許可は不要である。

- | | |
|--|-------------------------|
| ① 市街化区域内 | 1,000 m ² 未滿 |
| ② 非線引都市計画区域内 | 3,000 m ² 未滿 |
| ただし、周南東、宇部、山口、山陽小野田（旧小野田市に限る）、柳井、田布施、平生、下関北、岩国南の各都市計画区域内 | 1,000 m ² 未滿 |
| ③ 準都市計画区域内 | 3,000 m ² 未滿 |
| ④ 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域 | 1 ha 未滿 |

(例2)



(例2) A・B・C・Dのそれぞれが行う300 m²の区域の合計1,200 m²と新設道路部分を合わせた面積を一体の開発行為として取り扱う。

(2) 市街化区域以外の区域における農林漁業の用に供する一定の建築物又は農林漁業従事者の居住の用に供する建築物の建築を目的とする開発行為 (法第29条第1項第2号、第2項第1号、政令第20条)

次に掲げる建築物の建築を目的とする開発行為については、開発許可は不要である。

①	畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、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(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(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	前記①から④までに掲げるもののほか、農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、その建築面積が90 m ² 以内の建築物 (注) 農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類A-農業、B-林業・狩猟業、C-漁業・水産養殖業の範囲を基準とし、季節的なものであってもこれに含めるものとするが、家庭菜園等生業として行うものでないと認められるものは含まない。
⑥	農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物 (注) 農業、林業又は漁業を営む者には、専業者はもとより兼業者及び被用者(臨時に従事する者を除く。)も含まれるものとするが、当該市街化調整区域内において農業、林業又は漁業の業務に従事していることが必要である。 なお、世帯員のうち1人以上の者が、これらの業務に従事していれば足りる。

法第29条第1項第2号及び第2項第1号にいう「農業、林業若しくは漁業を営む者」の範囲としては、下表に区分する事項のいずれかに該当する者として取り扱う。

農業を営む者	①	10 a 以上の経営耕地を有している者	経営耕地とは、自己所有耕地+借入耕地をいう。(貸付耕地は含まない。)
	②	年間における農産物販売金額が15万円以上ある者	
	③	①又は②に該当する業務に年間60日以上従事する者	
林業を営む者	①	1 ha 以上の保有山林を有している者	保有山林とは、自ら経営している山林をいう。(他人から借りて保有している山林を含む。)
	②	年間における林産物販売金額が15万円以上ある者	
	③	①又は②に該当する業務に年間60日以上従事する者	
漁業を営む者	①	年間における漁獲物販売金額が15万円以上ある者	
	②	①に該当する業務に年間30日以上従事する者	

(3) 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公益上必要な建築物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、第2項第2号、政令第21条)

公益上必要な建築物等としては、次表の施設が該当する。

公益施設	関係法	具体例	備考
鉄道施設	地方鉄道法	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所	
図書館	図書館法	図書館	
公民館	社会教育法	公民館	
変電所	電気事業法	変電所	
道路を構成する建築物	道路法 道路運送法	駐車場、料金徴収所、道路情報管理施設	高速自動車国道、一般国道、県道、市町村道又は道路運送法に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(一般旅客自動車運送事業又は一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)
河川を構成する建築物	河川法	ダム、水門、せき、堤防	河川法が適用され、又は準用される河川に係るものに限る
公園施設	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、水族館、野外劇場、体験学習施設、売店、飲食店、宿泊施設、駐車場、便所、管理事務所	都市公園の効用を全うするため都市公園に設けられる施設に限る。

索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設又は軌道若しくは無軌条電車の用に供する施設	鉄 道 事 業 法 軌 道 法		
石油パイプライン事業用施設	石油パイプライン事業法	タンク、パイプライン	
一般乗合旅客自動車運送事業若しくは一般貨物自動車運送事業の用に供する施設又は一般自動車ターミナル	道 路 運 送 法		タクシー、貸切バスに係るものは該当しない。
	貨物自動車運送事業法		特別積合せ貨物運送に係るものに限る。
	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	
港湾施設又は漁港施設	港 湾 法	荷さばき施設、旅客施設、保管施設、港湾厚生施設	
	漁港漁場整備法	防波堤、岸壁、輸送施設	
海岸保全施設	海 岸 法	堤防、護岸、突堤	
公共用飛行場の機能確保若しくは利用者の利便の確保に必要な施設又は公共用航空保安施設	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	
気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報施設	気 象 業 務 法	測候所、地震観測所	
郵便事業用施設	郵便事業株式会社法		郵便事業株式会社が設置する郵便の業務の用に供するものに限る。
第一種電気通信事業用施設	電 気 通 信 事 業 法	電信電話局	
放送施設	放 送 法	放送局	
電気事業用電気工作物又はガス工作物を設置する施設	電 気 事 業 法	発電所、変電所、配電所	一般送配電事業、配電事業、特定送配電事業又は発電事業に限る。 (小売電気事業及び特定卸供給事業を除く。)
	ガ ス 事 業 法	ガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備	一般ガス事業又は簡易ガス事業の用に供するものに限る。
水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する	水 道 法	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設	

水道施設、工業用水道施設、公共下水道施設、流域下水道施設又は都市下水路施設			
	工業用水道事業法	工業用水道	
	下水道法	公共下水道	
水害予防組合の水防施設	水害予防組合法	水防用倉庫	
博物館	博物館法	博物館	
公共職業能力開発施設又は職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法	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	国、都道府県及び市町村並びに（独）雇用・能力開発機構が設置するものに限る。
火葬場	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場	
と畜場、化製場及び死亡獣畜取扱所	と畜場法	と畜場	
	化製場等に関する法律	化製場、死亡獣畜取扱所	
公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設及び浄化槽	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	公衆便所、し尿処理場、ごみ処理場	
	浄化槽法	浄化槽	
中央卸売市場、地方卸売市場及び市町村が設置する市場	卸売市場法	中央卸売場、地方卸売場	
		地方公共団体が設置する市場	
公園事業により建築される建築物	自然公園法	宿舎、休憩所、展望施設、案内書、車庫、給油施設、医療救急施設博物館、植物園、動物園、水族館、野外劇場	
	山口県立自然公園条例		
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	
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が設置する研究所、試験所その他		研究所、試験所、体育館、研修センター 警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等 緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎	*以下は、該当しない。 学校、専修学校、各種学校 社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する建築物 病院、診療所、助産所 国の本省・地方支分部局の本庁舎、都道府県庁、都道府県の支

の直接その事務又は事業の用に供する建築物			庁・地方事務所、市役所、特別区の区役所、町村役場 警視庁・道府県警察本部の本庁舎 宿舎(職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものを除く。) 公営住宅
(独) 日本原子力研究開発機構の業務用施設	(独) 日本原子力研究開発機構法	研究所	
(独) 水資源機構の業務用施設	(独) 水資源機構法	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設	
(独) 宇宙航空研究開発機構の業務用施設	(独) 宇宙航空研究開発機構法		
(独) 新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設	(独) 新エネルギー・産業技術総合開発機構法 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		施設の建築予定地の選定に当たって、あらかじめ、県の開発担当部局と十分調整したものに限る。

(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、第2項第2号)

都市計画決定を経て、事業の認可等を受けて行う開発行為が該当する。

(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)

土地区画整理法の認可を受けて行う開発行為が該当する。

なお、市街化調整区域で施行される個人施行及び組合施行の土地区画整理事業を知事が認可しようとするときは、知事は、あらかじめ開発審査会の議を経ることが必要である。(土地区画整理法第9条第2項及び第21条第2項参照。)

(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)

都市再開発法の認可を受けて行う開発行為が該当する。

(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)

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の認可を受けて行われる開発行為が該当する。なお、山口県には、同法の適用がある地域はない。

(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)

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の認可を受けて行う開発行為が該当する。

(5) から (8) により適用除外となるのは、これらに掲げる事業そのものの内容として行われる開発行為であるので、これらの事業の施行区域であっても、事業の完了後に、又は事業の範囲外として行われる区画形質の変更は、開発許可が必要となる。

(9) 公有水面埋立法に基づく免許を受けた埋立地であって、まだ竣功認可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、第2項第2号)

竣功認可の告示後に行う区画形質の変更は開発許可が必要となる。

(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、第2項第2号)

(11) 通常管理行為又は軽易な行為として行う開発行為 (法第29条第1項第11号、第2項第2号)

通常管理行為又は軽易な行為として行う、次に掲げる開発行為は開発許可は不要である。

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 (注) 「附属建築物」とは、既存建築物に附属する建築物とみられ、かつ、小規模で既存建築物と用途上不可分な建築物をいい、その規模は既存建築物の3分の1以内とし、その面積は300㎡以内のものとする。
③	10㎡以内の建築物の増築又は特定工作物の増設を目的として行う開発行為
④	法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する農林漁業用建築物若しくは公益的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	④に掲げるもののほか、建築物の改築で、改築に係る床面積の合計が10㎡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は、その延べ面積の合計。) が50㎡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%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㎡以内であるもの。

4 開発許可の特例（協議）（法第34条の2）

（1）許可の特例

国、県、中核市、全部委任市町（以下県、中核市、全部委任市町を「県等」という。）、県等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又は県等が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為（開発許可不要の一定規模未満の開発行為を除く。）については、開発許可権者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される。

なお、次に掲げる者についても、国、県等と同等とみなされ、本条の特例が適用される。

- ① 独立行政法人都市再生機構
- ② 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ③ 日本下水道事業団
- ④ 独立行政法人空港周辺整備機構
- ⑤ 土地開発公社（中核市又は全部委任市町が設立したものに限る。）

（2）適用

本条の協議は、国、県等が行う開発行為であっても、一般の開発行為と同様に、立地の適切性を確保しようとするものであることから、原則として第33条及び第34条の基準（「第7 開発許可等の基準」を参照。）を準用して行う。

なお、協議が成立した後についても、一般の許可と同様に、工事完了検査（第36条）、完了公告があるまでの建築制限（第37条）、開発行為の廃止届（第38条）等の規定が適用される。