

## 2 都市計画区域の区分と開発行為の許可

### (1) 都市計画区域の区分

都市計画区域には次のような区分があります。

#### (ア) 市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が定められている都市計画区域

いわゆる「線引き都市計画区域」のことで、以下の市町の全域です。

熊本都市計画区域：合志市、菊陽町、益城町、嘉島町、（熊本市）

#### (イ) 市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域

いわゆる「非線引き都市計画区域」のことで、以下の市町の全域又は一部です。

荒尾都市計画区域：荒尾市  
八代都市計画区域：八代市  
人吉都市計画区域：人吉市  
水俣都市計画区域：水俣市  
玉名都市計画区域：玉名市  
本渡都市計画区域：天草市  
牛深都市計画区域：天草市  
山鹿都市計画区域：山鹿市  
菊池都市計画区域：菊池市  
宇土都市計画区域：宇土市  
宇城都市計画区域：宇城市  
長洲都市計画区域：長洲町  
大津都市計画区域：大津町  
阿蘇都市計画区域：阿蘇市  
御船都市計画区域：御船町  
芦北都市計画区域：芦北町

#### (ウ) 準都市計画区域

平成12年の都市計画法改正により創設されたもので、平成19年の法改正により、それまでの市町村による区域指定から県による区域指定に変更されました。現在、県内では玉東準都市計画区域及び西原準都市計画区域が指定されています。

### (2) 開発行為の許可が必要な開発行為（立地規制）

#### (ア) 市街化区域（法第29条第1項第1号、令第19条第1項）

1,000平方メートル以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ知事の許可が必要です。

市街化区域においては用途地域が定められており、建築基準法に基づき用途規制が行われますので、開発行為の許可においても予定建築物の用途が用途規制に適合していることが許可の条件となります（法第33条第1項第1号）。

#### (イ) 市街化調整区域（法第29条第1項、法第34条、法第43条、令第36条）

市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、土地利用に関して制限が加えられています。その内容は、当該区域で開発行為を行う場合は、開発区域の面積にかかわらず、あらかじめ知事の許可を受けなければなりません。法第34条各号の規定に該当するもの以外は許可の対象とならないというものです。

また、開発行為を伴わずに建築行為（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）を行う場合にも、あらかじめ知事の許可が必要で、許可対象となる建築物等が制限されています。

(ウ) 区域区分が定められていない（非線引き）都市計画区域及び準都市計画区域

（法第29条第1項、令第19条第1項）

3,000平方メートル（荒尾都市計画区域にあつては、1,000平方メートル）以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ知事の許可が必要です。

用途地域が定められている区域においては、予定建築物の用途が用途規制に適合していることが許可の条件となります（法第33条第1項第1号）。

(エ) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域（法第29条第2項、令第22条の2）

10,000平方メートル以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ知事の許可が必要です。

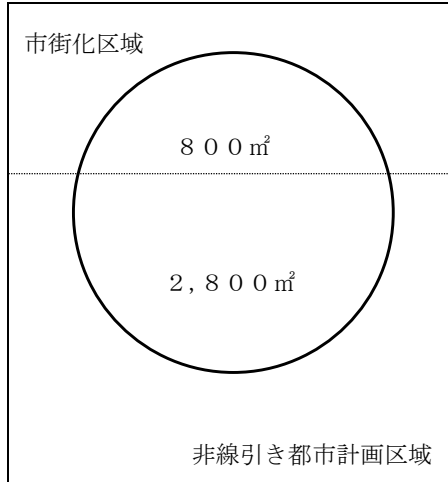
**開発許可が必要な開発行為の規模**

区域		規模
都市計画区域	市街化区域（ア）	1,000㎡以上
	市街化調整区域（イ）	全て
	非線引き都市計画区域（ウ） （荒尾都市計画区域）	3,000㎡以上 （1,000㎡以上）
準都市計画区域（ウ）		3,000㎡以上
都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域（エ）		10,000㎡以上

**(3) 開発区域が二つの区域にまたがる場合の取扱い（法第29条第2項、令第22条の3）**

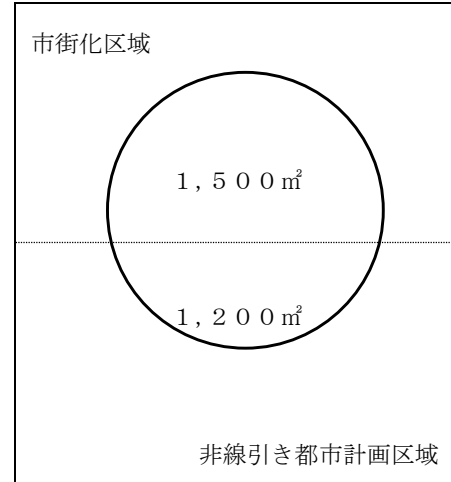
① 市街化区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域のいずれか二つの区域にまたがる場合には、以下のように取り扱います。

A 開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係る規制対象規模のうち大きい方の規模以上である場合



開発区域全体が開発許可を要する

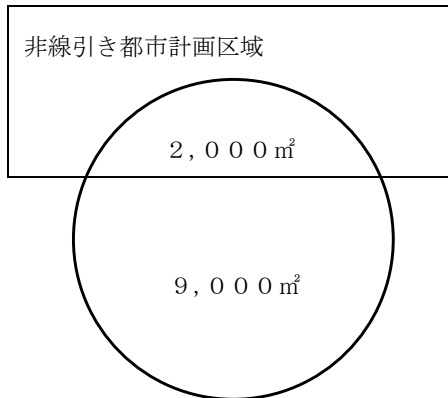
B それぞれの区域における開発区域の面積が当該区域における規制対象規模以上である場合



開発区域全体が開発許可を要する

② 市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域にまたがる場合には、以下のように取り扱います。

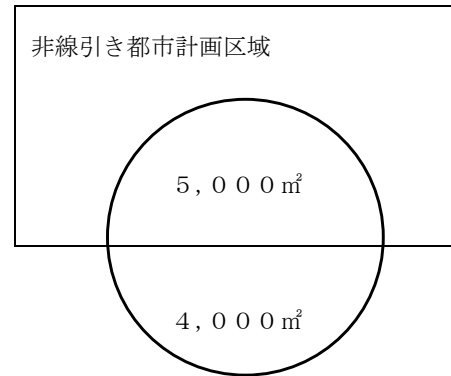
C 開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である場合



都市計画区域外

開発区域全体が開発許可を要する

D 開発区域の面積の合計が1ヘクタール未満であり、都市計画区域又は準都市計画区域における開発区域の面積が当該区域における規制対象規模以上である場合



都市計画区域外

非線引き都市計画区域内のみ許可を要する

③ 市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域にまたがる場合には、その開発行為の規模にかかわらず開発区域全体が許可を要します。また、

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域と市街化調整区域にまたがる場合には、市街化調整区域に係る部分についてはその規模にかかわらず許可を要しますが、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域に係る部分については、開発区域全体が1ヘクタール以上である場合に許可が必要となります。

許可基準については、それぞれの区域ごとにそれぞれの基準が適用されることとなりますが、予定建築物の規模や用途等で別個のものとして切り離すことが困難であるものについては全体で判断することとなります。

## 第2節 開発行為の許可

### 1 開発行為の許可

開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する前に知事の許可を受けなければなりません（法第29条）。

なお、宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域において行われる宅地造成に関する工事については、開発許可を受けて行われるものについては、宅地造成等規制法による許可は必要ありません。（宅地造成等規制法第8条）

### 2 制限対象外の開発行為

#### (1) 小規模開発（法第29条、令第19条、令第22条の2）

開発区域の面積が、次の表に該当する開発行為については許可を要しない開発行為となります。

都市計画区域 及び準都市計 画区域	市街化区域	1,000㎡未満
	区域区分が定められていない（非線引） 都市計画区及び準都市計画区域	3,000㎡未満
	荒尾都市計画区域のみ	1,000㎡未満
都市計画区域及び準都市計画区域外の区域		10,000㎡未満

断続的に開発行為を行う場合、複数の者が一団の土地の区画形質の変更を行う場合等、客観的にみて一体の行為であると認められるものについては、一つの開発行為となりますので注意が必要です（第2章第1節1(8)参照）。

#### (2) 農林漁業用施設のための開発行為（法第29条第1項第2号、第2項、令第20条）

「市街化区域外の区域」においては、農林漁業に従事している人たちが、業務や居住の用に供するために行う開発行為については許可を要しません（住宅の場合は他に住宅を所有していないことが必要です。）。

##### (ア) 農林漁業

日本標準産業分類A－農業林業、B漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当しますが、家庭菜園等の生業として行うものでないものについては該当しません。

##### (イ) 農林漁業用施設

令第20条第1号から第5号までに掲げる次の施設をいいます。

- ① 第1号に列記されている農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物（畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵ふ卵育雛すう施設、搾さく乳施設、集乳施設）のほか、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等
- ② 第2号に列記されている農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物（堆たい肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設）のほか、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等
- ③ 第3号の家畜診療用建築物
- ④ 第4号の農用地の保全若しくは利用上必要な施設（用排水機、取水施設等）の管理用建築物又は索道用建築物
- ⑤ 第1号から第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（建築基準法施行令第2条に定める建築面積）が90平方メートル以内のもの

##### (ウ) 農林漁業を営む者

下表（1）～（5）のいずれかに掲げる者で、市町村の証明が受けられる者が該当します。この場合において、被傭者及び兼業者は含まれますが、臨時的従業者（従事する日数が年間60日以内の者）は含まれません。

なお、市街化調整区域においては、当該市街化調整区域内において農林漁業を営んでいる者に限られます。

表：農林漁業を営む者（「農林水産統計用語辞典」農林統計協会）

農業を営む者	(1) 10アール以上の農地につき、自らその耕作を経営する個人又は農業生産法人
	(2) 過去3年間、年間における自ら生産する農業生産物の販売に係る農業所得額が15万円以上である個人又は農業生産法人
林業を営む者	(3) 10アール以上の山林につき、自らその耕作を経営する個人又は林業生産法人
	(4) 過去3年間、年間における自ら生産する林業生産物の販売に係る林業所得額が15万円以上である個人又は林業生産法人
漁業を営む者 (遠洋漁業を除く)	(5) 過去3年間、年間における漁業所得額が15万円以上である水産動植物の採取、又は養殖の業務を営む個人又は法人

※ 建築確認申請においては、市町村等が発行する①各業を営む証明書及び②固定資産一覧表（名寄帳）の添付が必要です。

(3) 公益施設（法第29条第1項第3号、第2項、令第21条）

下表に掲げる施設は公益上必要不可欠なものであることから、これらの施設を建築するための開発行為については許可を要しません。ただし、設置等の根拠となる法令に基づいて設置されるものに限られます。

表：法第29条第1項第3号に定める施設

法令	号	公益施設	施設名	根拠法令
法第29条		駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所	鉄道事業法、軌道法
		図書館		図書館法
		公民館		社会教育法
		変電所	注) 企業独自のものを除く。	電気事業法
令第21条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道又は専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 注) サービスエリア内の売店を除く。	道路法、道路運送法
	2	河川法の河川管理施設	河川管理事務所、ダム、水門、堰	河川法
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業法の鉄道事業又は索道事業の施設、軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰め所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送用施設、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用施設	車庫、整備工場、バス停留所、待合所	道路運送法
		一般貨物運送自動車運送事業(特別積合せ貨物運送をするものに限る)用施設	営業所、荷扱所、積卸施設	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 注) 定期路線バスに限る。	自動車ターミナル法	

法令	号	公益施設	施設名	根拠法令
令第21条	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（労務者の休泊所、診療所）、廃棄物処理施設、公害防止施設、管理施設、補給施設、漁船漁具保全施設	港湾法 漁港漁場整備法
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の進入又は浸食防止施設（堤防、突堤）	海岸法
	9	航空法の公共用飛行場に建築される機能施設、飛行場利用者の利便施設、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、修理工場、管理事務所、駐車場、航空保安施設	航空法
	10	気象、海象、地象等の観測通報施設	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
	11	郵便業務施設	郵便局、郵便業務施設 注）日本郵便株式会社が設置するもので、住宅併用のものを除く。	日本郵便株式会社法
	12	電気通信事業法の認定電気通信事業者の事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
	13	放送法の基幹放送の放送施設	放送局	放送法
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	電気事業用施設（発電所、変電所、送電所、配電所）	電気事業法
		ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	ガス供給用施設（ガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送・圧送・整圧設備） 注）プロパンガスを除く。	ガス事業法
	15	水道法の水道事業、水道供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給及び水道事業者への用水供給のための取水・貯水・導水・浄水・送水・配水施設でその者が管理する施設	水道法
		工業用水道事業法の工業用水道施設	工業の用に供するための取水・貯水・導水・浄水・送水・配水施設でその者が管理する施設	工業用水道事業法
		下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
	17	博物館法の博物館 図書館法の図書館		図書館法、博物館法
	18	社会教育法の公民館	公民館	社会教育法
	19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	国、都道府県及び市町村並びに高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する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 注）事業内職業訓練所を除く。	職業能力開発促進法
	20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場		墓地、埋葬等に関する法律

法令	号	公益施設	施設名	根拠法令
令第21条	21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場	とさつ解体施設化製場、死亡獣畜取扱場 注)魚介類及び鳥類の処理場を除く。	と畜場法、化製場等に関する法律
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の公衆便所、処理施設、浄化槽法の浄化槽	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設(し尿処理施設又はゴミ処理施設)で5t/日以上処理能力を有するもの 注)産業廃棄物処理施設を除く。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律、浄化槽法
	23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果卸売市場・200㎡以上の水産卸売市場・150㎡以上の肉類卸売市場、市町村が設置する卸売市場	卸売市場法
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎・避難小屋・休憩所・案内所・公衆便所・救急施設・博物館・水族館・動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設		住宅地区改良法
	26	国、都道府県、市町村及び一部事務組合等が設置する研究所、試験所等	条例に基づく施設で、自ら設置し管理運営するもの 注)社会福祉施設、病院、学校、庁舎等並びに公営住宅、競馬場、競輪場、競艇場等を除く。	地方自治法
	27	量子科学技術研究開発機構の業務用施設		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
	28	日本原子力研究開発機構の業務用施設	原子力に関する研究施設、核燃料サイクル技術の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	29	水資源機構の業務用施設	ダム・水位調節施設等の水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法
	30	宇宙航空研究開発機構の業務用施設	人工衛星等の開発、打上げ、追跡等に必要施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
31	新エネルギー・産業技術総合開発機構の非化石エネルギー開発施設、地熱発電調査施設		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（法第29条第1項第4号、第2項）

都市計画施設の整備や市街地開発事業といった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は許可を要しません。

#### (5) 土地区画整理事業（法第29条第1項第5号）

土地区画整理法に基づく認可を受けて行う土地区画整理事業に関する開発行為は許可を要しません。言い換えると、土地区画整理法に基づく認可を受けた事業に関する開発行為以外の開発行為については許可を要することとなりますので、以下の点に注意が必要です。

- ① 土地区画整理事業に関する開発行為と認められる範囲は、土地区画整理法の認可申請書に記載され、認可を受けた内容で判断されます。
- ② 土地区画整理事業の完了後に行う土地の区画形質の変更は許可を要します(ただし、単なる地目の変更にとどまる場合を除きます。)



(6) 市街地再開発事業（法第29条第1項第6号）

(7) 住宅街区整備事業（法第29条第1項第7号）

(8) 防災街区整備事業（法第29条第1項第8号）

(9) 公有水面埋立事業（法第29条第1項第9号、第2項）

これら根拠となる法律に基づき施行される事業に関する開発行為については許可を要しません。前述の土地区画整理事業の場合と同様の注意が必要です。

(10) 災害時応急措置（法第29条第1項第10号、第2項）

原則として建築基準法第85条第1項の区域内における災害応急措置については許可を要しません。

(11) 通常管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号、第2項、令第22条）

通常管理行為、軽易な行為は、無秩序な市街化を防止するという見地から著しい弊害を生じるおそれのないものであることから許可を要しません。

(ア) 仮設建築物（第1号）

災害時に建築する停車場、官公署等公益上必要な応急仮設建築物、工事施工のための現場事務所等（建築基準法第85条第2項）安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、施工上必要と認める期間（一年以内）を定めてその建築を許可された仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗等の仮設建築物（建築基準法第85条第6項）が該当します。

(イ) 車庫、物置等の付属建築物（第2号）

主たる建築物の補助的な機能を有する用途上不可分の建築物で、その規模が過大でないもの（床面積の合計が50㎡以内）が該当します。

※「離れ」は付属建築物に該当しません。

(ロ) 建築物の増築（第3号）

既存建築物と用途上不可分である建築物を増築する場合で、増築に係る床面積の合計が10平方メートル以内である場合が該当します（敷地面積は建築基準法その他の法令の基準を満たすために必要な最小限度の規模であることが必要です。）。

(ハ) 既存建築物の改築（第4号・第5号）

用途の変更を伴わないで行う改築、及び改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内である場合が該当します。

(ニ) 周辺地域に居住する者の日常生活に必要な店舗（第6号）

法第34条第1号に該当する開発行為のうち、その開発行為の主体、立地、業種、及び規模を限定したものです。

具体的には以下のすべてに該当するものをいいます。

- ① 当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むもの（貸店舗等は該当しない。）であること。「居住している」とは、そこに生活の本拠が存在することをいう。
- ② 既存集落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立地されるものであること。
- ③ 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務であること。そのため、理容業や美容業等の物品に係わらないサービス業等は該当しない。
- ④ 建築物の延べ面積（同一敷地内に二つ以上の建築物を新築する場合はその合計）が50平方メートル以内で、かつ全体の延べ面積の50パーセント以上がその業務に供する部分であること。
- ⑤ 開発区域の面積は100平方メートル以内であること。

### 3 太陽光発電設備や付属施設の設置に係る土地の区画形質の変更等について

太陽光発電設備やその付属施設の設置に関し土地区画形質の変更等を行う場合、開発許可が必要かどうかについては、安易に判断することなく、事前に、開発区域を所管する各広域本部土木部の開発許可担当窓口または県庁建築課（巻料参照）に相談されるようお願いいたします。

また、開発許可が不要な場合であっても、土地区画形質の変更等を伴う太陽光発電設備の設置工事にあたっては周辺関係者への周知及び周辺への影響等が無いような配慮をお願いします。

### 第3節 許可と許可の条件

#### 1 許可または不許可の処分（法第35条）

許可権者は開発許可の申請があったときは、開発区域の規模、内容等によって差はあるものの、遅滞なく処分（必ず文書で申請者に通知）を行わなければなりません。また、不許可の処分を行うときは、その理由を具体的に明示して通知しなければなりません。

#### 2 許可の条件

##### (1) 都市計画法上必要な条件（法第41条、法第79条）

許可権者は、用途地域の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許可を行う場合には、必要に応じて法第41条の規定に基づき建ぺい率、容積率、建築物の高さ、壁面の位置等について制限を定めることができます。

また、法第79条の規定に基づき、工事施工中の防災措置、開発行為の適正な施工を確保するための必要な条件、並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件や開発行為の着手時期等、その他都市計画上必要な条件を具体的に明示して付すことができます。

##### (2) 防災上の措置

宅地造成に伴う災害は工事施工中に多く発生することに鑑み、次のような条件を付すことがあります。

###### ① 工事施工の時期及び方法に関する制限

例：雨期を避けること、着手場所の順序に関する制限、公共施設の整備の順序に関する制限、工事管理者の設置等

###### ② 工事施工中の防災措置

例：仮排水路の設置、一時遊水施設の設置及び時期の指定等

#### 3 農地転用許可との調整

開発行為を行う土地が農地である場合には、別に農地法に基づく許可が必要となります。

したがって、両方の許可を受けなければ開発行為を行うことはできませんので、許可を行う場合は連絡調整を行い、原則として同時期に許可を行うこととします。また、森林法等による許可も同様です。

## 第4節 許可の承継

### 1 一般承継人（法第44条）

開発許可又は法第43条の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた許可に基づく地位を承継します。

- (1) 一般承継人とは、相続人の他、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ます。
- (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総体のことで、次のような事項をいいます。
  - ① 適法に開発行為又は法第43条に基づく建築を行うことができる権能
  - ② 公共施設の管理者等との協議によって定められている公共施設等の設置や変更の権能
  - ③ 法第40条第3項に基づく費用の負担を求めることができる権能
  - ④ 開発行為の完了及び廃止の届け出の義務
  - ⑤ 開発許可に付されている条件を履行する義務

また、一般承継人は被承継人が有していた許可に基づく地位を当然に引き継ぐこととなりますので、一般承継人が開発行為を継続する意思がない場合は法第38条に基づき廃止届を提出しなければなりません（この場合、廃止に伴う許可の条件は履行しなければなりません。）。

### 2 特定承継人（法第45条）

一般承継を除き、開発許可を受けた者から土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者（特定承継人といいます。）は、知事の承認を受けてその許可に基づく地位を承継することができます。地位承継が承認されなかった場合は、開発許可を受けた者が法第38条に基づき廃止届を提出する必要があります。

また、一般承継とは異なり、法第43条に基づく許可は承継できません。

なお、許可に基づく地位は一般承継と同様です。

- (1) 承継しようとする者は、熊本県都市計画法施行細則に定める申請書に、次の書類を添えて知事に申請しなければなりません。
  - ① 権原を取得したことを証する書類  
登記簿謄本、契約書、開発区域内の土地に係る権利者について同意を得たことを証する書類（法第33条第1項第14号）、開発許可を受けた者が地位承継について同意していることを証する書類等
  - ② 申請者の資力信用に関する書類（法第33条第1項第12号）
  - ③ 工事施行者の能力に関する書類（法第33条第1項第13号）
- (2) 承認に当たっての判断基準は次のとおりです。
  - ① 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。開発許可を受けた者が地位承継について同意していること。
  - ② 初の許可どおり開発行為を行うために必要な資力及び信用があること（申請者の資力及び信用が許可条件となる開発行為の場合）。
  - ③ 市街化調整区域にあっては、特定承継人が法第34条の基準を満たす者であること。