

開発許可制度の手引き

1 開発許可制度と手続きについて

(1) 開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、都市周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域において計画的に市街化を図るべき市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域に線引きし、都市計画に則った土地利用を図ること、また都市計画区域内の開発行為について公共施設等必要な施設の整備を義務付けし、良質な宅地水準を確保することの2つの役割を果たす目的で創設されたものです。

(2) 手続きの概要

開発行為を行おうとする者は、許可不要とされているものを除き、都市計画法に基づく開発許可の手続きを行い、あらかじめ市長の許可を得なければなりません。また、開発行為を伴わない場合でも市街化調整区域で建築物の建築等の行為を行おうとする者は、開発行為の場合と同様に市長の許可が必要です。

開発行為及び建築物の建築等の行為（以下「開発行為等」という。）は技術基準及び立地基準に適合している必要があります。開発行為等の可否について事前に市都市計画課窓口へご相談いただいた上で、都市計画法に基づく開発許可及び建築許可（以下「開発許可等」という。）の手続きを進めてください。

なお、開発許可制度は、山形県県土整備部都市計画課発行の「開発許可制度の手引き」及び「天童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」に基づいて運用しています。詳しくは山形県と天童市の公式ホームページから参照ください。

2 開発行為とは

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」（法第4条第12号）を指します。

区画の変更とは、道路、水路等の廃止、付替え又は新設により、一団の土地利用形態を変更すること、形の変更とは、概ね30cm以上の切土、盛土により土地を造成すること、質の変更とは、農地等を宅地に地目変更することを指します。

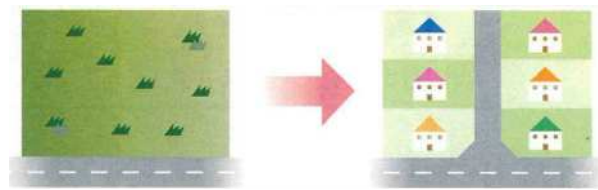


図 1-1 区画の変更

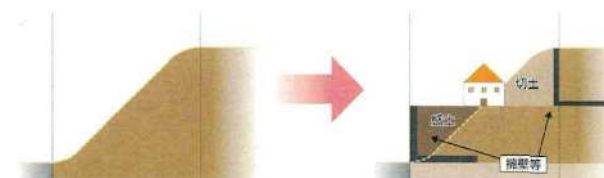


図 1-2 形の変更

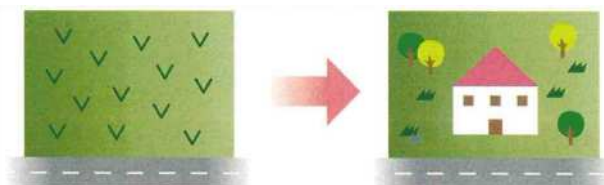


図 1-3 質の変更

3 都市計画法に基づく開発許可等の手続きの要否について

(1) 都市計画法に基づく開発許可等の手続きの区分表

都市計画法に基づく開発許可等の手続きの要否は、下表の区分に応じて判断します。また、区域区分については天童市の公式ホームページの「天童市地図情報」等から確認できます。なお、都市計画法の手続きの要否については、市都市計画課窓口へ必ずご相談ください。

表 1 都市計画法に基づく開発許可等の手続きの区分表

項目		区域	市街化区域 (住所が〇丁目の地域 大字山元地内の一部) 大字荒谷地内の一部)	市街化調整区域 (住所が大字〇〇の 地域)	都市計画区域外 (田麦野、上山口 等)
許可必要	建築物を建築する 目的で行う 開発行為 等		・開発区域が 1,000 ㎡ 以上の開発行為の場合	・面積にかかわらず 全ての開発行為等	・開発区域が 10,000 ㎡ 以上の開発行為の場合
	第 1 種特定工作物 を建設する目的で 行う開発行為 等				
	第 2 種特定工作物 を建設する目的で 行う開発行為 等		<ul style="list-style-type: none"> ・ゴルフコース ・次に掲げる工作物の開発区域が 10,000 ㎡以上のもの 野球場、テニスコート、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・ レジャー施設、墓園 		
許可不要		<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域が 1,000 ㎡ 未満の開発行為の場合 ・許可を要しない開発 行為 	・許可を要しない開発 行為等	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域が 10,000 ㎡ 未満の開発行為の場合 ・許可を要しない開発 行為 	

(2) 許可を要しない開発行為等

次に掲げるものは都市計画法に基づく開発許可等の手続きが不要です。

表 2 許可を要しない開発行為等

政令で定める規模未満のもの（法第 29 条第 1 項第 1 号） ※ 「(4)都市計画法の手続きの要否」で許可不要に区分されるものが該当します。
農業、林業、漁業の用に供する法令で定める建築物又はこれらの業務を営む人の居住の用に供する建築物の建築を目的とするもの（法第 29 条第 1 項第 2 号）
鉄道の施設、図書館、公民館等の公益上必要なものとして、政令で定める建築物の建築を目的とするもの（法第 29 条第 1 項第 3 号） ※ 法改正により、平成 19 年 11 月 30 日からは、それまで許可不要とされていた社会福祉施設、病院、学校等の建築を目的とする開発行為は、許可が必要となりました。
都市計画事業や土地区画整理事業の施行等で行うもの（法第 29 条第 1 項第 4 号～10 号）
仮設建築物、車庫や物置等の附属建築物の建設を目的とするもの 建築主及び敷地が同一の場合における増築や改築を目的とするもの 等 （法第 29 条第 1 項第 11 号）

4 市都市計画区域について

都市計画区域図は次の通りです。

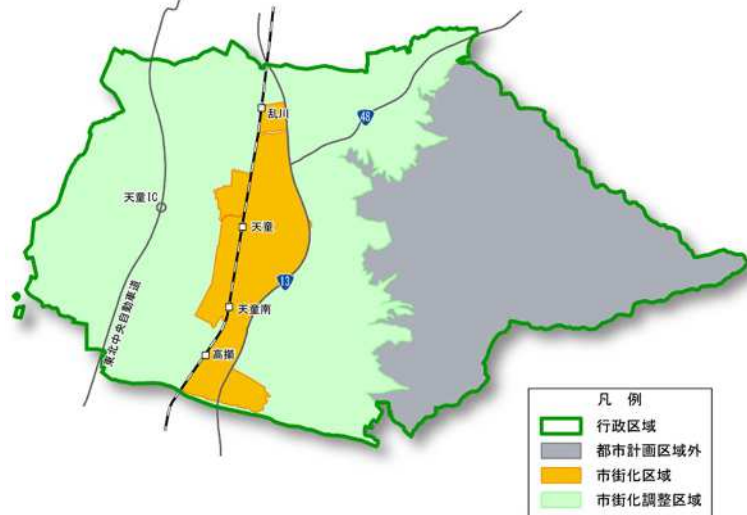


図 2 都市計画区域図

5 都市計画法に基づく開発許可等の手続きの流れについて

都市計画法に基づく開発許可等の手続きの流れは次の通りです。

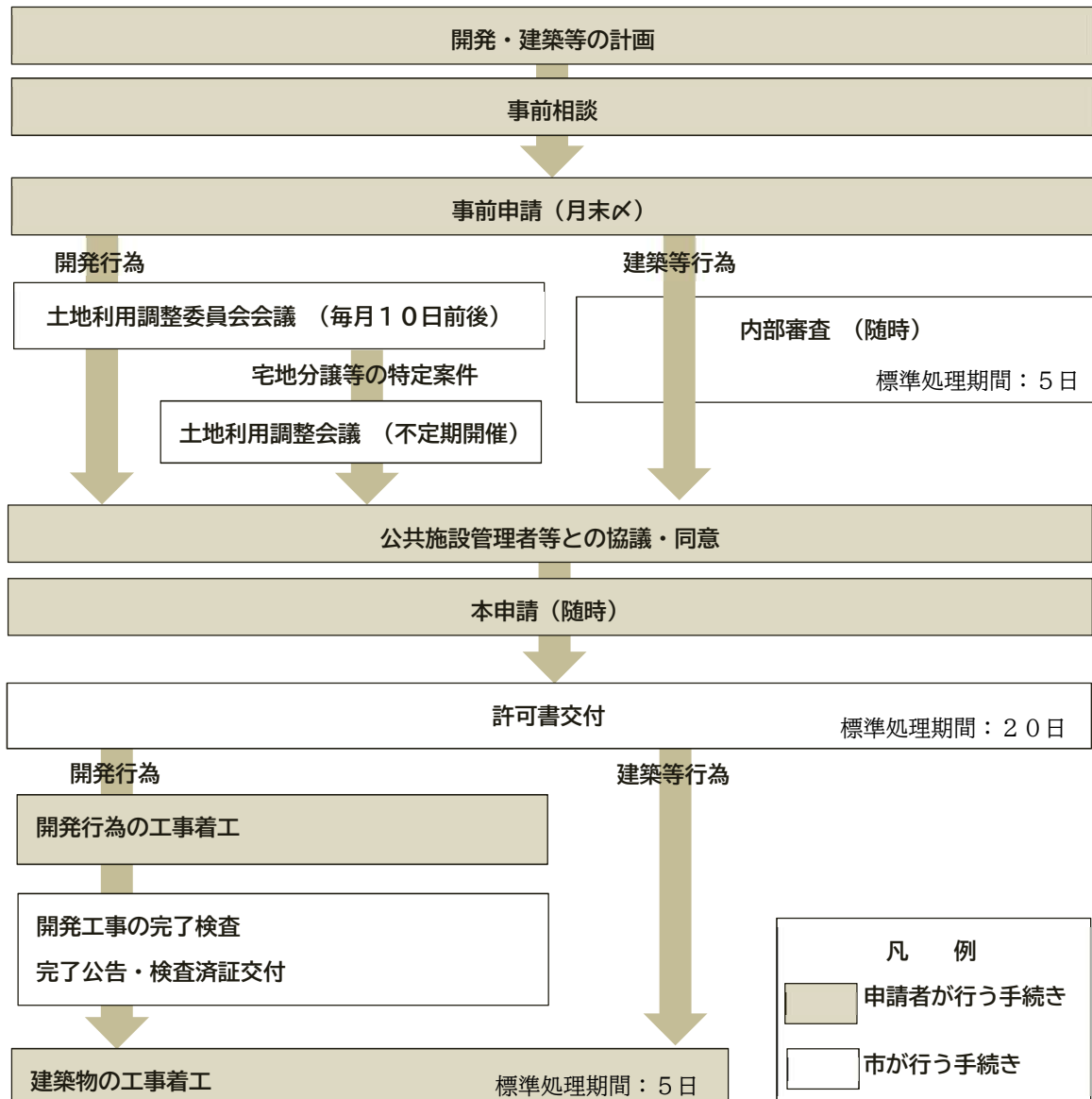


図 3 都市計画法に基づく開発許可等の手続きの流れ

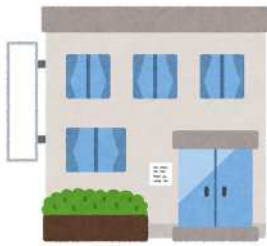
6 市街化調整区域において建築できるもの

市街化調整区域において建築できるものは、立地基準（法第34条1号～14号）に適合するものでなければいけません。市街化調整区域において主に建築できるものは次の通りです。

(1) 市街化調整区域に住んでいる人のための公益施設または店舗等（法第34条第1号）

周辺居住者が利用する公益上必要な施設（保育園、診療所、幼稚園等）

主に周辺居住者の利用に供される社会福祉施設、保育施設、医療施設、学校のうち、山形県開発審査会提案基準別表第1～3の「法第34条第1号該当」欄に○が付してある施設が該当します。詳しくは山形県公式ホームページから参照ください。



診療所



幼稚園

日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業その他の業務を営む店舗等（コンビニエンスストア、クリーニング店、美容室、喫茶店、自動車修理工場等）

県都市計画課発行の「開発許可制度の手引」第3章第3節の「法第34条第1号該当」欄に○が付してある店舗等が該当します。また、敷地面積が1,000㎡未満、延床面積250㎡以内でテナント方式にしないことを要件とします。



コンビニエンスストア



喫茶店

(2) 農林漁業用施設、農林水産物の処理加工等のための建築物（法第34条第4号）

法第29条第1項第2号に該当しない農林漁業用施設や市街化調整区域における生産物を主に対象とする処理加工等のための建築物が該当します。



食料加工場

(3) 主要道路沿線に立地する道路管理施設または沿道サービス施設（法第 34 条第 9 号）

道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、休憩所または給油所等（ガソリンスタンド等）が該当します。



ガソリンスタンド

(4) 空き家の建替え 等（法第 34 条第 12 号）

やむを得ないと認められる場合は、空き家（既に跡地になったものを含む）の建替えができます。また、その他「天童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」で定めた用途の建築物が該当します。



空き家






戸建て住宅

(5) 規制緩和区域内における住宅等（法第 34 条第 11 号及び第 12 号）

市街化調整区域の地域コミュニティの活性化を図るため、平成 30 年 4 月 1 日から規制緩和区域を設けて開発行為等の規制を次のとおり緩和しています。なお、規制緩和区域は天童市の公式ホームページの「天童市地図情報」等から確認できます。

表 3 規制緩和区域内で建築できる建築物等及び要件

項目		用途	戸建住宅	店舗等兼用住宅	宅地分譲	共同住宅
						
緩和区域の区分	市街化隣接・近接区域		○	○	○	○
	既存集落区域		○	○	○	×
	拠点集落区域		○	○	○	○
要件	敷地面積		原則として 200 m ² 以上 500 m ² 未満	原則として 200 m ² 以上 500 m ² 未満	1 区画 200 m ² 以上 開発区域 3,000 m ² 未満	開発区域 3,000 m ² 未満
	建蔽率		70%	70%	60%	60%
	容積率		200%	200%	100%	100%
	外壁後退距離		0.5m 以上	0.5m 以上	1.0m 以上	1.0m 以上
	絶対高さ制限		12m 以下	12m 以下	12m 以下	12m 以下
	道路 斜線	適用 距離	20m	20m	20m	20m
		勾配	1.5	1.5	1.25	1.25
	隣地 斜線	立上 がり	31m	31m	31m	31m
		勾配	2.5	2.5	2.5	2.5
	北側 斜線	立上 がり	-	-	5m	5m
		勾配	-	-	1.25	1.25
その他要件			延床面積の 50% 以上が居住用、 かつ店舗等の床 面積が 50 m ² 以下	農地転用する場 合は、期間内での建築 を条件に付す		

お問い合わせ

天童市 建設部 都市計画課 計画係

〒994-8510 山形県天童市老野森一丁目 1 番 1 号 023-654-1111 (内線 423)