

### Ⅲ [都市地域関係]

#### 1 開発許可制度

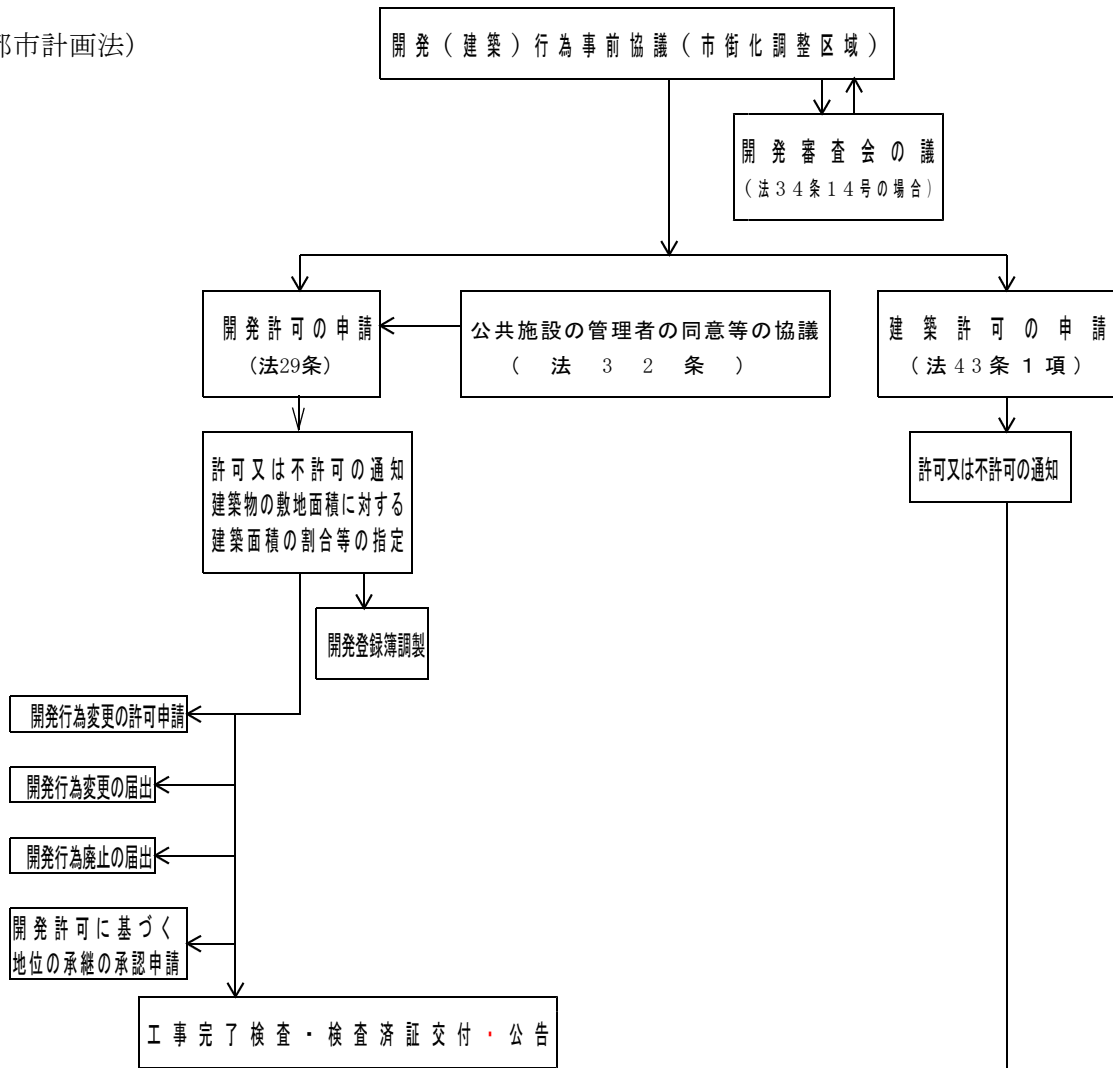
令和4年4月1日現在

| <b>根拠法令</b>  | 都市計画法(第29条、第33条、第34条)<br>開発許可制度等に関する審査基準集   | 担当課<br>担当係  | 建築安全推進課<br>開発指導係<br>開発審査係<br>0742-27-7573/7562 |       |  |                  |              |              |   |              |   |
|--------------|---|---|--|-------|--|------------------|--------------|--------------|---|--------------|---|
| <b>制度の概要</b> | 開発行為をしようとする者は、知事（開発区域が奈良市内の場合は、奈良市長）又は土木事務所長（事務委任を受けている範囲に限る。）の許可を受けなければならない。   |   |  |       |  |                  |              |              |   |              |   |
| <b>目的</b>    | 都市計画区域内の市街化区域における無秩序な開発を防止し、また市街化調整区域での開発を抑制することにより、都市の段階的かつ計画的な市街化を図る。<br>一方、都市計画区域外においても一定規模以上の開発行為については、宅地としての必要な水準を確保する。  |   |  |       |  |                  |              |              |   |              |   |
| <b>対象地域</b>  | 県内全域（奈良市内を除く。）<br>※奈良市内については、奈良市開発指導課にお問い合わせ下さい。  |   |  |       |  |                  |              |              |   |              |   |
| <b>規制内容</b>  | <p>1 <b>開発行為とは</b><br/>                 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<b>土地の区画形質の変更</b>をいう。<br/> <b>【建築物及び工作物の内容】</b></p> <table border="1" data-bbox="392 1048 1394 1469"> <thead> <tr> <th colspan="2">建 築 物</th> <th>建築基準法2条1号に定める建築物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">特 定<br/>工 作 物</td> <td>第一種<br/>特定工作物</td> <td>周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシュプラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物</td> </tr> <tr> <td>第二種<br/>特定工作物</td> <td>ゴルフコース、1ha以上の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等）、1ha以上の墓園</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 <b>許可が必要な開発行為</b><br/>                 (1) 市街化区域内における500㎡以上の開発行為<br/>                 (2) 市街化調整区域内における開発行為<br/>                 (3) 都市計画区域外における1ha以上の開発行為</p> <p>3 <b>適用除外（許可を要しない開発行為）</b><br/>                 (1) 市街化区域内における開発規模が500㎡未満のもの<br/>                 (2) 市街化調整区域内で行う農林漁業の用に供する特定の建築物又は農林漁業従事者のための住宅の建築を目的とするもの<br/>                 (3) 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの<br/>                 (4) 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の施行として行うもの<br/>                 (5) 公有水面埋立法の免許を受けた土地で、まだ竣工認可を受けていない場合において行うもの<br/>                 (6) 非常災害のため必要な応急措置、通常管理行為又は軽易な行為等<br/>                 (→「開発許可制度等に関する審査基準集(適用除外編)」)</p> |   |  | 建 築 物 |  | 建築基準法2条1号に定める建築物 | 特 定<br>工 作 物 | 第一種<br>特定工作物 | 周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシュプラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物 | 第二種<br>特定工作物 | ゴルフコース、1ha以上の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等）、1ha以上の墓園 |
| 建 築 物        |   | 建築基準法2条1号に定める建築物  |  |       |  |                  |              |              |   |              |   |
| 特 定<br>工 作 物 | 第一種<br>特定工作物  | 周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシュプラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物 |  |       |  |                  |              |              |   |              |   |
|              | 第二種<br>特定工作物  | ゴルフコース、1ha以上の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等）、1ha以上の墓園         |  |       |  |                  |              |              |   |              |   |

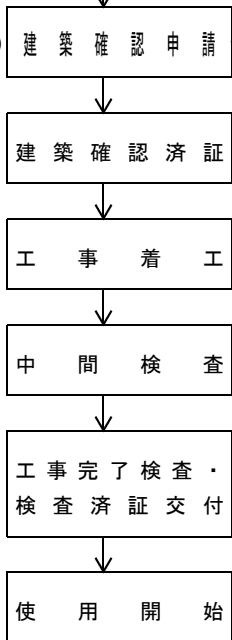
| 許可等の基準  | <p><b>1 技術基準（法33条）</b><br/>         良好な市街地の形成を図るため、用途、道路及び公園等の構造及び配置、排水及び給水施設の構造及び能力、公共公益施設及び予定建築物の用途の配分、防災安全措置、災害危険区域の有無、樹木の保存等及び緑地帯の配置による環境保全措置、申請者の資力及び信用の有無、工事施行者の能力の有無、関係権利者の同意等の各基準に適合していること。<br/>         （→「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」及び「宅地造成等規制法に関する技術基準」）</p> <p><b>2 市街化調整区域における開発行為の立地基準（法34条）</b><br/>         市街化調整区域においては、1の技術基準の外、別表に掲げるもののいずれか一つに適合しなければならない。<br/>         （主として第二種特定工作物を建設する目的の開発行為は除く。）</p>  |       |               |     |         |         |  |       |         |       |  |       |               |         |       |             |
|---------|---|-------|---------------|-----|---------|---------|--|-------|---------|-------|--|-------|---------------|---------|-------|-------------|
| 手続のフロー図 | <p>都市計画法の規定による開発許可申請</p> <p>1 申請先等</p> <table border="1" data-bbox="391 761 1396 1220"> <thead> <tr> <th colspan="2">区 域</th> <th>受 付</th> <th>審査・許可権者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">奈 良 市 内</td> <td>奈 良 市</td> <td>奈 良 市 長</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">奈良市以外</td> <td>郡山土木事務所、高田土木事務所及び中和土木事務所管内の都市計画区域（※）における市街化区域内で1,000㎡未満の開発行為</td> <td>市 町 村</td> <td>管 轄<br/>土木事務所長</td> </tr> <tr> <td>上 記 以 外</td> <td>市 町 村</td> <td>知事（建築安全推進課）</td> </tr> </tbody> </table> <p>※郡山土木事務所、高田土木事務所及び中和土木事務所管内のうち次の都市計画区域内市町村<br/>         郡山土木事務所・・・大和郡山市、生駒市、天理市、生駒郡<br/>         高田土木事務所・・・大和高田市、御所市、香芝市、葛城市、北葛城郡<br/>         中和土木事務所・・・橿原市、桜井市、磯城郡、高市郡</p> | 区 域   |               | 受 付 | 審査・許可権者 | 奈 良 市 内 |  | 奈 良 市 | 奈 良 市 長 | 奈良市以外 | 郡山土木事務所、高田土木事務所及び中和土木事務所管内の都市計画区域（※）における市街化区域内で1,000㎡未満の開発行為 | 市 町 村 | 管 轄<br>土木事務所長 | 上 記 以 外 | 市 町 村 | 知事（建築安全推進課） |
| 区 域     |   | 受 付   | 審査・許可権者       |     |         |         |  |       |         |       |  |       |               |         |       |             |
| 奈 良 市 内 |   | 奈 良 市 | 奈 良 市 長       |     |         |         |  |       |         |       |  |       |               |         |       |             |
| 奈良市以外   | 郡山土木事務所、高田土木事務所及び中和土木事務所管内の都市計画区域（※）における市街化区域内で1,000㎡未満の開発行為  | 市 町 村 | 管 轄<br>土木事務所長 |     |         |         |  |       |         |       |  |       |               |         |       |             |
|         | 上 記 以 外   | 市 町 村 | 知事（建築安全推進課）   |     |         |         |  |       |         |       |  |       |               |         |       |             |

< 開発許可→建築確認の流れ >

(都市計画法)



(建築基準法)



別表 市街化調整区域における開発行為の立地基準

- 1 当該開発区域の周辺住民の日常生活に必要な物品の販売店舗等
- 2 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の利用上必要な建築物等
- 3 農林漁業の用に供する建築物及び農林水産物の処理等に必要な建築物等
- 4 特定農山村地域における農林業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
- 5 独立行政法人中小企業基盤整備機構法に基づく助成を受ける中小企業の事業の共同化等に寄与する事業の建築物等
- 6 市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等
- 7 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等（市街化区域内への立地が不適当なもの）
- 8 市街化区域で建築等することが困難な建築物等（いわゆる沿道サービス施設等）
- 9 地区計画等の区域内で当該計画に定められた内容に適合する建築物等
- 10 市街化調整区域内でおおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、条例で指定する土地の区域内において行う一定の開発行為
- 11 既存権利者（当該都市計画の決定又は変更の日以前から土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者）の届出をした自己用建築物等
- 12 次に掲げるもので、知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの  
周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの（個別具体的にその目的、位置、規模等を総合的に勘案し、開発審査会の議を経て許可する。）

次のとおり、開発審査会提案基準を定めている。

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 農家の分家住宅                            | 21 既存建築物の再活用                   |
| 2 旧住造法完了地における開発行為                    | 22 県南部地域における分家住宅               |
| 3 土地区画整理事業施行区域内における開発行為              | 23 調剤薬局                        |
| 4 開発完了地における再開発                       | 24 川上村白屋地区の代替建築物               |
| 5 既存建築物の増築等に伴う形質の変更                  | 25 工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場        |
| 6 既存宅地開発（廃止）                         | 26 地域振興産業の工場                   |
| 7 計画内容の変更                            | 27 農産物直売所                      |
| 8 収用対象事業等の施行による代替建築物等                | 28 使用済自動車の再資源化施設               |
| 9 既存建築物の建替等                          | 29 観光ゾーン等に位置づけられた区域内の宿泊施設      |
| 10 社寺仏閣及び納骨堂                         | 30 既存建築物（住宅、工場以外）の敷地増を伴う質的改善   |
| 11 公害等による移転                          | 31 工業地域等の周辺における工場建設            |
| 12 住環境の整備改善関係                        | 32 研究施設                        |
| 13 既存工場の事業の質的改善                      | 33 道路位置指定による既存住宅団地内の住宅建設       |
| 14 インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場       | 34 地区集会所等                      |
| 15 介護老人保健施設                          | 35 特定区域内における小規模敷地の開発行為等        |
| 16 コンクリート塊又はアスファルトコンクリート塊の再資源化施設（廃止） | 36 社会福祉施設                      |
| 17 看護師等の寮                            | 37 医療施設                        |
| 18 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設又は墓地に係る併設建築物    | 38 サービス付き高齢者向け住宅               |
| 19 属人性に係る用途変更                        | 39 激甚災害による罹災建築物の復旧・復興のための代替建築物 |
| 20 有料老人ホーム                           | 40 長屋建住宅の一戸建住宅への建替え            |

（→「開発許可制度等に関する審査基準集・立地基準編」）