

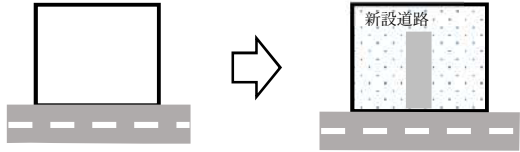
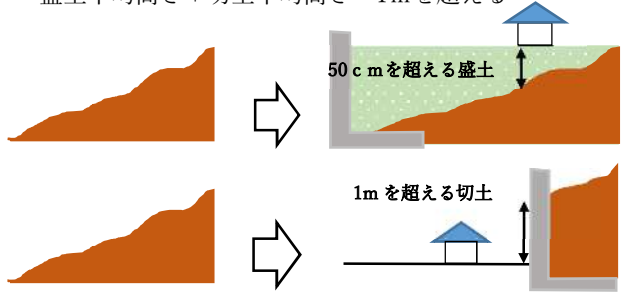
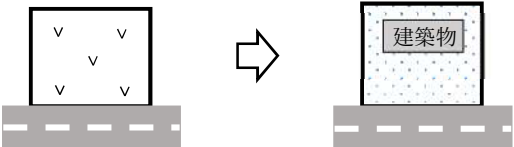
開発許可について

R7.4.1 土地政策課

○ 開発行為とは

建築物（建築基準法第2条第1号）の建築または特定工作物（都市計画法第4条第11項）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行うものを開発行為といいます。一定規模面積を超える開発行為を行う場合、開発許可が必要となります。

○ 区画形質の変更とは 表1

	判断基準	備考
① 区画の変更	道路等の整備、公道等の廃止、付け替えによる土地の物理的状況の区分の変更をするもの。 	・開発区域全体の面積で判断
② 形状の変更	以下のいずれかに該当するもの ・ 50 cmを超える盛土 ・ 1mを超える切土 ・ 盛土平均高さ+切土平均高さ=1mを超える 	・該当部分の面積で判断（予定建築物の建築面積は除く）
③ 性質の変更	宅地以外の土地を宅地とするもの（登記地目） 	・該当部分の面積で判断 ・土地区画整理済地内は宅地以外の地目であっても宅地に変更済みとして扱う

○ 浜松市における開発許可に要する規模及び該当する基準

市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外でそれぞれ開発許可を要する規模面積があり、該当する基準があります。

表2

		規模	技術基準 (法第33条)	立地基準 (法第34条)
都市計画区域	市街化区域	1000 m ² 以上	●	-
	市街化調整区域	500 m ² 以上※	●	●
都市計画区域外		10000 m ² 以上	●	-
備考		技術基準：HP「浜松市開発指導基準」（令和6年4月） 立地基準：HP「市街化調整区域における開発許可制度の運用基準（市街化調整区域の許可基準）」（令和6年4月）		

※市街化調整区域で500 m²未満の建築行為を行う場合は建築許可（法第43条第1項）が必要です。

○ 特定工作物（都市計画法第4条第11項）とは

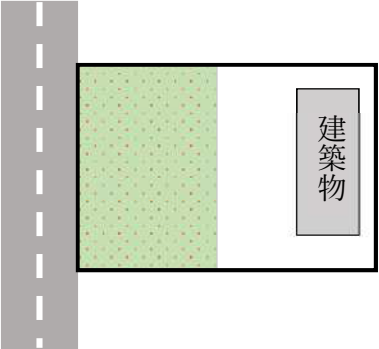
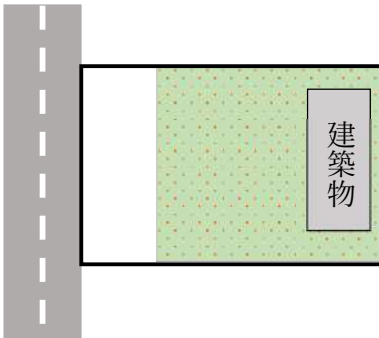
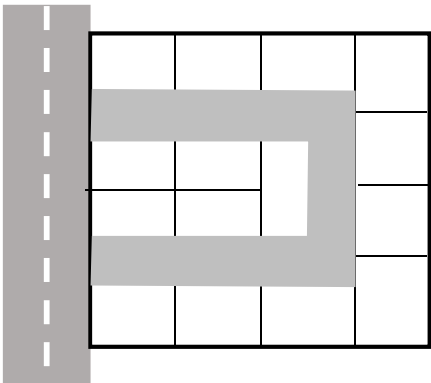
コンクリートプラントその他、周辺の地域環境の悪化をもたらす恐れがある工作物並びに1ha以上のゴルフコースや野球場等のものをいいます。

○ 開発許可不要

都市計画法第29条第1項各号、第2項によるもの。

○ 開発許可要否の判断例

区画の変更、形状の変更、質の変更いずれかを行うと、開発行為に該当します。

例① <u>形状の変更のみ</u>を行う場合 条件1 市街化区域で1200㎡の開発区域の場合 条件2  は300㎡で、 に60cmの盛土をする。 	建築物の建築の用に供する目的で50cmを超える形状の変更を行っているが、<u>市街化区域で300㎡未満の面積</u>で行っているため、開発許可は<u>不要</u>。
例② <u>質の変更のみ</u>を行う場合 条件1 市街化区域で1200㎡の開発区域の場合 条件2  は地目「田」で800㎡「宅地」が400㎡。地目「田」を「宅地」にする。 	建築物の建築の用に供する目的で宅地以外の地目を宅地に変更しているが、<u>市街化区域で1000㎡未満の面積</u>で行っているため、開発許可は<u>不要</u>。
例③ <u>区画の変更のみ</u>を行う場合 条件1 市街化区域で1200㎡の開発区域の場合（宅地分譲） コの字型の部分は開発行為による新設道路 	建築物の建築の用に供する目的で道路を新設しており、<u>市街化区域で1200㎡</u>であるため、開発許可を<u>要する</u>。 ※区画の変更の場合は、区画の変更を行った面積ではなく、<u>開発区域の面積が判断基準</u>となります。