第４節　開発行為等の許可、協議

４－１ 開発行為の許可（法第 29 条第１項、第２項）

鹿児島市内で開発行為（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）をしようとする者は、あらかじめ鹿児島市長の許可を受けなければなりません。（法第 29 条第１項、第２項）

※ 法第 29 条第１項は、都市計画区域内の開発行為の許可規定
※ 法第 29 条第２項は、都市計画区域外の開発行為の許可規定

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することはできません。（法第 37 条）

本市には、市街化区域、市街化調整区域、区域区分の定めのない都市計画区域内及び都市計画区域外の四つの区域があり、次のとおり、開発行為を行う区域によって、許可が必要な規模が異なっております。

なお、具体的な場所や土地利用計画がある場合において、その行為が開発許可の必要な行為かどうかについては、事前に土地利用調整課に相談してください。

４－１－１ 市街化区域内の開発許可

1. 市街化区域（鹿児島都市計画区域内）において、開発区域の面積が「1,000 ㎡以上」の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要となります。（法第 29 条第１項）
2. 許可を受けるためには、その開発計画が、道路、公園、下水道等の公共施設の整備や宅地の安全性、申請者の資力・信用、工事施行者の能力等について、法第 33 条の基準に適合していなければなりません。
3. 許可申請の内容を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。その際は変更時点の基準が適用されます。（法第 35 条の２）

４－１－２ 市街化調整区域内の開発許可

1. 市街化調整区域（鹿児島都市計画区域内）において開発行為を行う場合には、法第 33 条の基準のほか、法第 34 条の立地に関する基準にも適合していないといけません。
   なお、市街化調整区域には、面積要件はありません。
2. 許可申請の内容を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。その際は変更時点の基準が適用されます。（法第 35 条の２）
3. 開発区域内における建築物等の用途を変更する場合は、市長の許可を受けなければ行うことはできません。（法第 42 条）

4－1－3 区域区分の定めのない都市計画区域内の開発許可

1. 区域区分の定めのない都市計画区域内（吉田、喜入、松元、郡山地域）において、開発区域の面積が「3,000 ㎡以上」の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要となります。（法第29条第1項）
2. 許可を受けるためには、その開発計画が、道路、公園、下水道等の公共施設の整備や宅地の安全性、申請者の資力・信用、工事施行者の能力等について、法第 33 条の基準に適合していなければなりません。
3. 許可申請の内容を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。その際は変更時点の基準が適用されます。（法第35条の2）
4. 開発区域内における建築物等の用途を変更する場合（用途地域が指定されていない区域に限る）は、市長の許可を受けなければ行うことはできません。（法第42条）

4－1－4 都市計画区域外の開発許可

1. 都市計画区域外（吉田、桜島、喜入、松元、郡山地域）において、開発区域の面積が「10,000 ㎡以上」の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要となります。（法第29条第2項）
2. 許可を受けるためには、その開発計画が、道路、公園、下水道等の公共施設の整備や宅地の安全性、申請者の資力・信用、工事施行者の能力等について、法第33条の基準に適合していなければなりません。
3. 許可申請の内容を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。その際は変更時点の基準が適用されます。（法第35条の2）
4. 開発区域内における建築物等の用途を変更する場合は、市長の許可を受けなければ行うことはできません。（法第42条）

4－1－5 区域別の法適用内容

区域別の法の適用は、次の表のとおりとなります。

区域	鹿児島都市計画区域		吉田地域 喜入地域 松元地域 郡山地域	吉田地域 桜島地域 喜入地域 松元地域 郡山地域
法令	市街化区域	市街化調整区域	区域区分のない都市計画区域	都市計画区域外
法第29条 （開発許可）	開発区域が 1,000 ㎡以上に 適用	面積に関係なく 全てに適用 （別途基準あり）	開発区域が 3,000 ㎡以上に 適用	開発区域が 10,000 ㎡以上 に適用
法第33条 （技術基準）	適用	適用	適用	適用
法第34条 （立地基準）	－	適用	－	－
法第35条の2 （変更許可）	適用	適用	適用	適用
法第42条 （用途変更）	－	適用	適用 （用途地域のある場合は除く）	適用

4－2 開発許可を要しない開発行為

次の表のいずれかに該当する場合は、開発許可を受ける必要はありません。

ただし、このような場合でも、事前に土地利用調整課に相談して下さい。

<table>
<tr><th colspan="2">区　　域</th><th colspan="2">鹿児島都市計画区域</th><th>吉田地域
喜入地域
松元地域
郡山地域</th><th>吉田地域
桜島地域
喜入地域
松元地域
郡山地域</th></tr>
<tr><th>法令</th><th>項、号</th><th>市街化区域</th><th>市街化調整区域</th><th>区域区分のない
都市計画区域内</th><th>都市計画区域外</th></tr>
<tr><td>法29
（政令19）</td><td>1項1号</td><td>開発区域が1,000㎡未満の開発行為</td><td>―</td><td>開発区域が3,000㎡未満の開発行為</td><td>―</td></tr>
<tr><td>法29
（政令22の2）</td><td>2項</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td><td>開発区域が10,000㎡未満の開発行為</td></tr>
<tr><td>法29
（政令20）</td><td>1項2号
2項1号</td><td>―</td><td colspan="3">農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為</td></tr>
<tr><td>法29
（政令21）</td><td>1項3号
2項2号</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項4号
2項2号</td><td colspan="4">都市計画事業の施行として行う開発行為</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項5号</td><td colspan="3">土地区画整理事業の施行として行う開発行為</td><td>―</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項6号</td><td colspan="3">市街地再開発事業の施行として行う開発行為</td><td>―</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項7号</td><td colspan="3">住宅街区整備事業の施行として行う開発行為</td><td>―</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項8号</td><td colspan="3">防災街区整備事業の施行として行う開発行為</td><td>―</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項9号
2項2号</td><td colspan="4">公有水面事業の施行として行う開発行為</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項10号
2項2号</td><td colspan="4">非常災害のための応急措置として行う開発行為</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項11号
2項2号</td><td colspan="4">通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行う開発行為

ア　仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設
イ　車庫、物置等の附属建築物の建築
ウ　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の床面積又は増築面積が10㎡以内であるもの
エ　法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する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をするもの
オ　建築物の改築で当該部分の床面積が10㎡以内であるもの</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">カ　市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が50㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が100㎡以内のものであり、調整区域の居住者が自ら営むもの</td><td>※「カ」については、市街化調整区域にのみ適用</td></tr>
</table>

※　これらの行為の中には、他法令において都市計画上十分な監督のもとに行われるなどの理由で開発許可が不要とされているものがあることから、この趣旨を踏まえ、本指針の基準等が準用される場合があるので、各関係機関と協議を行ってください。

４－３ 市街化調整区域内の建築許可（法第 43 条第１項）

市街化調整区域で、開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、開発行為（「土地の区画形質の変更」）を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可が必要となります。

なお、本市においては、都市計画法第 43 条に基づく建築許可が必要でない建築物（許可不要の物件、若しくは許可を受けた物件の軽微な変更）についても、建築確認申請を提出する前に、事前協議の手続きを書面により行うようにしております。

（詳細は、「第8節　市街化調整区域内の建築許可の手続き」を参照してください。）

４－４ 建築許可を要しない建築行為（市街化調整区域内）

次の表のいずれかに該当する場合は、法第 43 条の建築許可を受ける必要はありません。

ただし、このような場合でも、事前に土地利用調整課に相談して下さい。

区域		鹿児島都市計画区域
法令	項、号	市街化調整区域
法43	1項本文	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための建築物の建築（法29条第1項第2号）
法43	1項本文	公益上必要な建築物の建築（法29条第1項第3号）
法43	1項1号	都市計画事業の施行として行う建築等の行為 （※建築等の行為＝新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設）
法43	1項2号	非常災害のための応急措置として行う建築等の行為
法43	1項3号	仮設建築物の新築
法43 （政令34）	1項4号	法第29条第1項第4号から第9号に規定された開発行為の区域内で行う建築等の行為及び旧住宅地造成事業に関する法律に基づき認可を受けた住宅地造成事業として行われた開発区域内の建築等の行為
法43 （政令35）	1項5号	通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行う建築等の行為 ア　既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置等の附属建築物の建築 イ　建築物の改築又は用途の変更で、当該部分の床面積の合計が10㎡以内であるもの ウ　市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が50㎡以内のものの新築であり、調整区域の居住者が自ら営むもの エ　土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

４－５ 開発行為等の協議

これまで、国、都道府県等が行う開発行為や市街化調整区域内での建築については、許可不要でしたが、都市計画法改正（平成 18 年 5 月 31 日公布、平成 19 年 11 月 30 日施行）により、開発許可等が必要となりました。

今後は、法第 34 条の 2 第 1 項及び法第 43 条第 3 項に基づき、市長（許可権者）と協議する必要があります。

国等が行う開発行為等で許可不要と協議が必要となるものは、おおむね次のとおりとなります。

許可不要	協議必要
周辺利用の庁舎	学校等
職員が常駐する宿舎	社会福祉施設
研究所	病院等
試験所	多数が利用する庁舎等
事務事業のための建築物	宿舎
	公営住宅（市営住宅、県営住宅等）
	公営の宅地分譲

※許可不要か協議が必要かについては、事前に土地利用調整課と協議するようにしてください。

４－５－１ 国等が行う開発行為の協議（法第 34 条の 2）

国、都道府県、鹿児島市が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と許可権者（鹿児島市長）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します。（開発許可の特例）

【運用基準】

この協議においては、通常の開発許可と同様に、法第 32 条に基づく事前協議や法第 33 条の技術基準、法第 34 条の立地基準に適合する必要があり、また許可後、変更が生じた場合は、変更に関する協議（通常の変更許可）を行うことを基本とします。

なお、工事完了後は、法第 36 条に基づき完了検査を受ける必要があります。

【解説】

国等とは、国、鹿児島県、鹿児島市のほか

・独立行政法人空港周辺整備機構
・独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
・独立行政法人都市再生機構
・地方住宅供給公社
・土地開発公社
・日本下水道事業団　　となります。

4－5－2 国等が行う市街化調整区域内の建築等の協議（法第 43 条第 3 項）

国、都道府県、鹿児島市が行う市街化調整区域内における建築物の建築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、当該国の機関又は都道府県等と許可権者（鹿児島市長）との協議が成立することをもって、建築許可があったものとみなします。

4－5－3 都市計画法によるみなし許可

宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域において行われる宅地造成又は特定盛土等（以下、「宅地造成等」という）について、当該区域の指定（令和7年4月1日）後に都市計画法第29条第 1 項又は第2項の許可を受けたときは、当該宅地造成等に関する工事については、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下　盛土規制法）第12条第1項又は第30 条第1項の許可を受けたものとみなします。

これにより、許可後の手続き及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなります。

みなし許可の場合に適用される盛土規制法の規定については、表のとおりです。
（表に記載しているページをもとに、技術的基準や必要となる手続き等を確認してください。）

内容	盛土規制法	盛土規制法の条項	備考
住民への周知	－	法第 11 条・29 条	宅地開発等条例の規定に従う
工事の許可 ・土地所有者等の同意 ・許可の公表、通知　等	－	法第 12 条・30 条	都市計画法の規定に従う
工事の技術的基準等	**適用**	**法第 13 条・31 条（P－240）**	**都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号より引用**
許可証の交付又は 不許可の通知	－	法第 14 条・33 条	都市計画法の規定に従う
変更の許可等	－	法第 16 条・35 条	都市計画法の規定に従う
完了検査等	－	法第 17 条・36 条	都市計画法の規定に従う
中間検査	**適用**	**法第 18 条・37 条（P-350）**	
定期の報告	**適用**	**法第 19 条・38 条（P-334）**	
監督処分	**適用**	**法第 20 条・39 条**	
標識の掲示	**適用**	**法第 49 条**	

4－6 公共公益施設の取扱い

平成 19 年 11 月 30 日の改正都市計画法施行以前に、許可不要で建築された公共公益施設の増築等の取扱いについて、次のとおりとします。

1．用途が同じ場合

敷地の拡大		区画形質の変更		市街化区域	市街化調整区域
有り		有り		●都市計画法第２９条許可 開発区域は敷地拡大部分及び区画形質の変更に係る部分とする	●都市計画法第２９条許可 開発区域は敷地拡大部分及び区画形質の変更に係る部分とする
		無し		●許可不要	●都市計画法第４３条許可
無し		有り		●都市計画法第２９条許可 開発区域は区画形質の変更に係る部分とする。	●都市計画法第２９条許可 開発区域は区画形質の変更に係る部分とする。
		無し		●許可不要	●都市計画法第４３条許可

2．用途が変わる場合

敷地の拡大		区画形質の変更		市街化区域	市街化調整区域
有り		有り		●都市計画法第２９条許可 開発区域は敷地拡大部分、区画形質の変更に係る部分及び用途が変わる部分とする。	●都市計画法第２９条許可 開発区域は敷地拡大部分、区画形質の変更に係る部分及び用途が変わる部分とする。
		無し		●許可不要	●都市計画法第４３条許可
無し		有り		●都市計画法第２９条許可 区画形質の変更に係る部分及び用途が変わる部分とする。	●都市計画法第２９条許可 区画形質の変更に係る部分及び用途が変わる部分とする。
		無し		●許可不要	●都市計画法第４３条許可

【解説】

① 公共公益施設とは、学校、社会福祉施設、医療施設等となります。

② 用途が同じで敷地拡大をする場合の開発区域は敷地拡大部分となりますが、排水については既存敷地も含めた全体で検討する必要があります。

③ 用途が変わり土地の区画形質の変更が生じる場合は、既存敷地についても技術基準に適合する必要があり、場合によっては既存擁壁のやり変え等により基準に適合した敷地にしなければならないことも考えられます。

④ 市街化調整区域においては、既存施設の増築等が可能であるかについて事前に協議する必要があります。

4－7 開発行為を行う場合の規模別設計計画

開発行為を行う場合、次に示すとおり、規模に応じて設計計画が異なってきます。
国、都道府県等が行う開発行為も同様です。

開発面積	必要な内容（主な事項）
0 ㎡～	・市街化調整区域内の開発行為は許可が必要（法 29） ・宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域内で、盛土規制法の規制対象規模に該当する場合は盛土規制法の技術的基準が適用（盛土規制法 13、31） ・5mを超える擁壁の設計には盛土規制法に基づく設計者の資格が必要（盛土規制法 13、31、政令 21）
1,000 ㎡～	・市街化区域内の開発行為は許可が必要（法 29） ・特定都市河川流域内（甲突川流域、新川流域、稲荷川流域）の開発行為は雨水流出抑制対策について協議が必要（特定都市河川浸水被害対策法）
1,500 ㎡～	・排水施設の設計には盛土規制法に基づく設計者の資格が必要（盛土規制法 13,31 政令 21）
3,000 ㎡～	・区域区分のない都市計画区域内の開発行為は許可が必要（法 29） ・公園の設置が必要（法 33、政令 25） ・市街化調整区域では雨水流出抑制施設の設置が必要（宅地開発等条例 17） ・地区計画等について協議が必要（ただし風致地区内、宅地開発等条例 5）
5,000 ㎡～	・防災調整池の設置の協議が必要（流末河川が※稲荷川、甲突川、新川、脇田川、永田川、和田川、木之下川の場合）（法 32、県基準）
10,000 ㎡～（1ha）	・都市計画区域外の開発行為は許可が必要（法 29） ・地区計画等について協議が必要（宅地開発等条例 5） ・設計者の資格が必要（法 31、政令 18、19） ・樹木の保存、表土の保全の計画（法 33、政令 23 の 3） ・緩衝帯の計画（法 33、政令 23 の 4） ・自己業務用の建築物、特定工作物は申請者の資力・信用が必要（1ha 未満は不要） ・自己業務用の建築物、特定工作物は工事施行者の能力が必要（1ha 未満は不要） ・別途林地開発許可が必要な場合に防災調整池の設置が必要な場合がある
3ha～	・防災調整池の設置の協議が必要（流末河川が上記※以外の場合）（法 32、県基準）
5ha～	・公園に条件付加（法 33、政令 25）
20ha～	・設計者の資格に条件付加（法 31、政令 19） ・必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設、その他を配置（法 33、政令 27）
40ha～	・輸送施設の計画（法 33、政令 24）