

【開発行為の許可等に係る手続の流れ】

1 開発行為の許可等の手続について

参考 手続判定フロー

- (1) 市街化区域内における開発行為の場合
- (2) 市街化調整区域内における開発行為の場合
- (3) 市街化調整区域内における建築等の場合
- (4) 市街化区域及び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（非線引き区域）内における開発行為の場合
- (5) 都市計画区域外における開発行為の場合

1 開発行為の許可等の手続について

開発行為の許可等の手続は、開発計画地が含まれる区域や面積等により異なりますので注意してください。

また、開発行為の許可等の手続が不要な場合もありますので、個別に開発計画地を所管する土木事務所の建築住宅課と協議してください。

◆ 開発行為の許可等の権限区分の概要

		開発区域の面積 (㎡)		
		(注1) 500 1,000	3,000	10,000
都市 計 画 区 域	市街化区域			
	市街化調整区域			
	非線引き区域 (注2)			
都市計画区域外				

-  開発許可不要
-  土木事務所長許可
-  知事許可

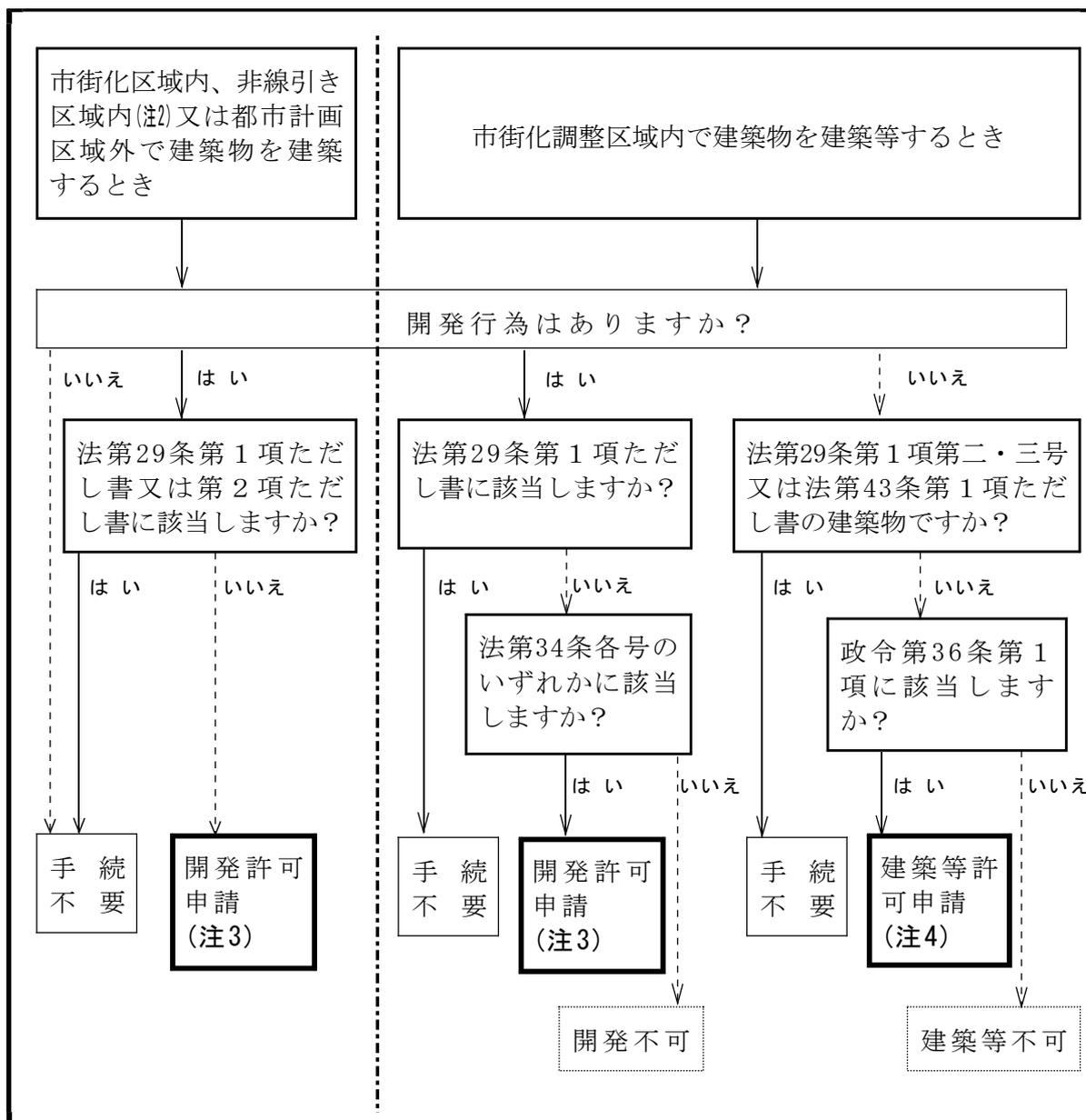
(注1) 法第29条第1項第一号の規定により定められた規模とは、宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、南丹市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町及び精華町の市街化区域内においては500㎡となり、福知山市及び舞鶴市の市街化区域においては1,000㎡となります。

なお、亀岡市域における開発許可等は亀岡市長が行います。

(注2) 非線引き区域とは、市街化区域と市街化調整区域との区分が定められていない都市計画区域をいいます。

(参照：『実務』第3章第1節3)

参考 手続判定フロー



(注2) 非線引き区域とは、市街化区域と市街化調整区域との区分が定められていない都市計画区域をいいます。

(注3) 法第34条の2第1項に該当する場合は開発行為の協議

(注4) 法第43条第3項又は法第42条第2項に該当する場合は建築等の協議

(1) 市街化区域内における開発行為の場合

開発区域の面積が、法第29条第1項第一号の規定により定められた規模(注1)以上の場合には、法第29条第1項の規定による許可又は法第34条の2第1項の規定による協議(以下「開発行為の協議」という。)が必要です。

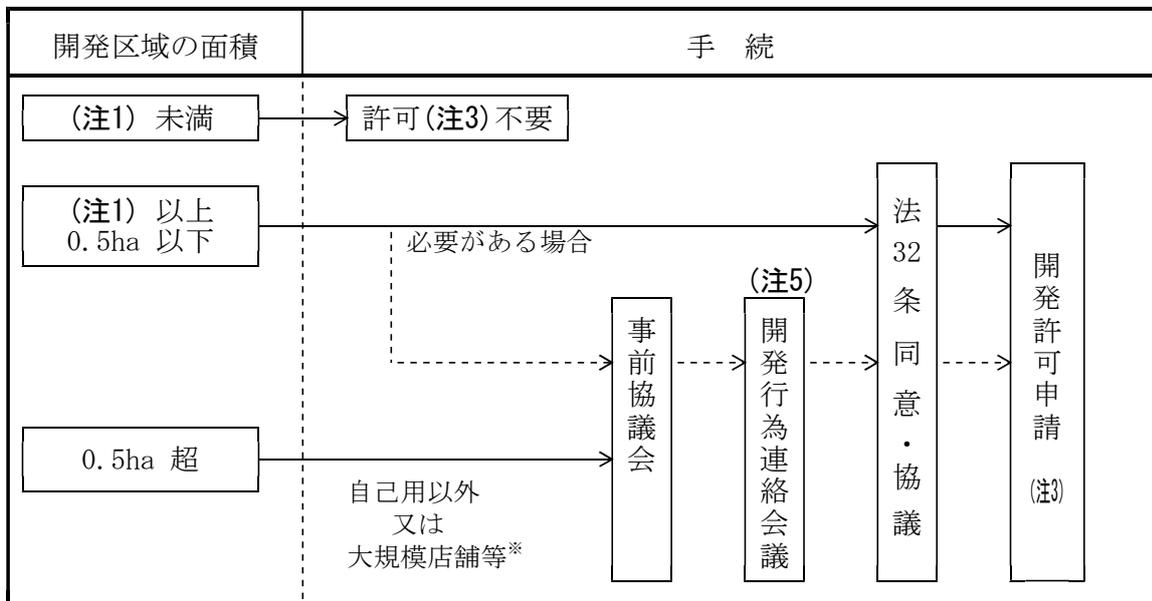
開発計画について、開発計画地を所管する広域振興局、保健所、土木事務所及び市町と十分協議の上で、必要な場合には、申請に先立ち法第32条第1項の規定による同意及び同条第2項の規定による協議を行ってください。

開発区域の面積が0.5ha(5,000㎡)を超え、かつ、開発目的が自己の居住又は自己の業務の用に供するもの以外の場合は、原則として開発(建築等)計画事前協議会(以下「事前協議会」という。)を開催し、そのうち、開発区域の面積が1ha(10,000㎡)以上の場合には、さらに開発行為連絡会議(注5)を開催しています。

なお、上記以外の場合でも、建築指導課長又は開発計画地を所管する土木事務所長が必要と認める場合は、事前協議会及び開発行為連絡会議を開催することがあります。

また、併せて『実務』第3章第2節を参照ください。

◆ 手続概念図



(注1) 法第29条第1項第一号の規定により定められた規模とは、宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、南丹市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町及び精華町の市街化区域内においては500㎡となり、福知山市及び舞鶴市の市街化区域においては1,000㎡となります。

なお、亀岡市域における開発許可等は亀岡市長が行います。

(注3) 法第34条の2第1項に該当する場合は開発行為の協議

(注5) 府庁内で行う会議であり、開発区域の面積が1ha(10,000㎡)以上の場合に開催することとなります。

なお、開発行為連絡会議への開発計画者の出席は不要です。

※ 『実務』第3章第2節2(1)ウを参照

(2) 市街化調整区域内における開発行為の場合

市街化調整区域内において行う開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であるため、**法第34条各号のいずれかに該当するものでなければ許可又は開発行為の協議成立ができませんので注意してください。**

また、開発区域の面積にかかわらず、許可又は協議の成立が必要です。

開発計画について、開発計画地を所管する広域振興局、保健所、土木事務所及び市町と十分協議の上で、必要な場合には、申請に先立ち法第32条第1項の規定による同意及び同条第2項の規定による協議を行ってください。

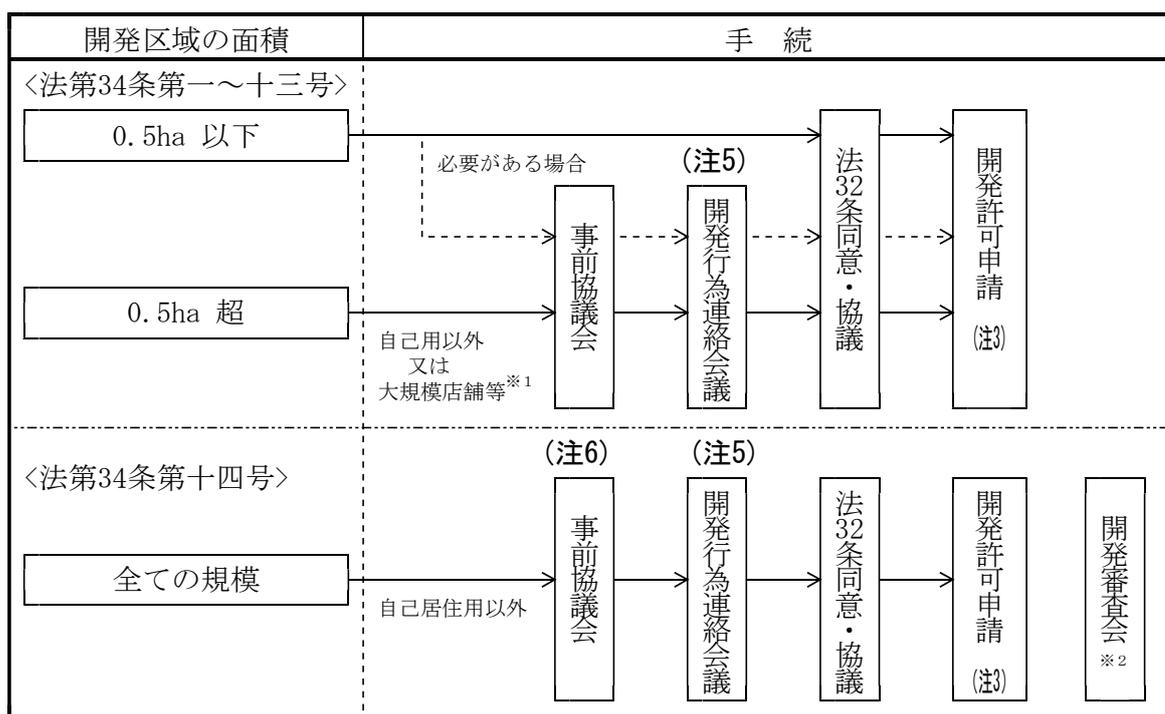
開発区域の面積が0.5ha（5,000㎡）を超え、かつ、開発目的が自己の居住又は自己の業務の用に供するもの以外の場合、**法第34条第十四号に該当するものうち開発目的が自己の居住の用に供するもの以外の場合**は、原則として事前協議会を開催し、そのうち、開発区域の面積が1ha（10,000㎡）以上の場合は、さらに開発行為連絡会議（注5）を開催しています。

なお、上記以外の場合でも、建築指導課長が必要と認める場合は、事前協議会及び開発行為連絡会議を開催することがあります。

法第34条第十四号に該当する場合には、開発許可申請後に開発審査会に付議することとなります（包括議決（参照：『実務』第7章第2節）を除く。）。

また、併せて『実務』第3章第2節を参照ください。

◆ 手続概念図



(注3) 法第34条の2第1項に該当する場合は開発行為の協議

(注5) 府庁内で行う会議であり、開発区域の面積が1ha（10,000㎡）以上の場合に開催することとなります。

なお、開発行為連絡会議への開発計画者の出席は不要です。

(注6) 開発目的が自己の居住の用に供するものを除く。

※1 『実務』第3章第2節2(1)ウを参照

※2 包括議決（参照：『実務』第7章第2節）を除く。

(3) 市街化調整区域内における建築等の場合

市街化調整区域内において行う建築等については、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であるため、政令第36条第1項第三号(注7)に該当するものでなければ許可又は建築等の協議成立ができませんので注意してください。

また、申請地の面積にかかわらず許可又は協議の成立が必要です。

建築計画について、建築計画地を所管する広域振興局、保健所、土木事務所及び市町と十分協議を行ってください。

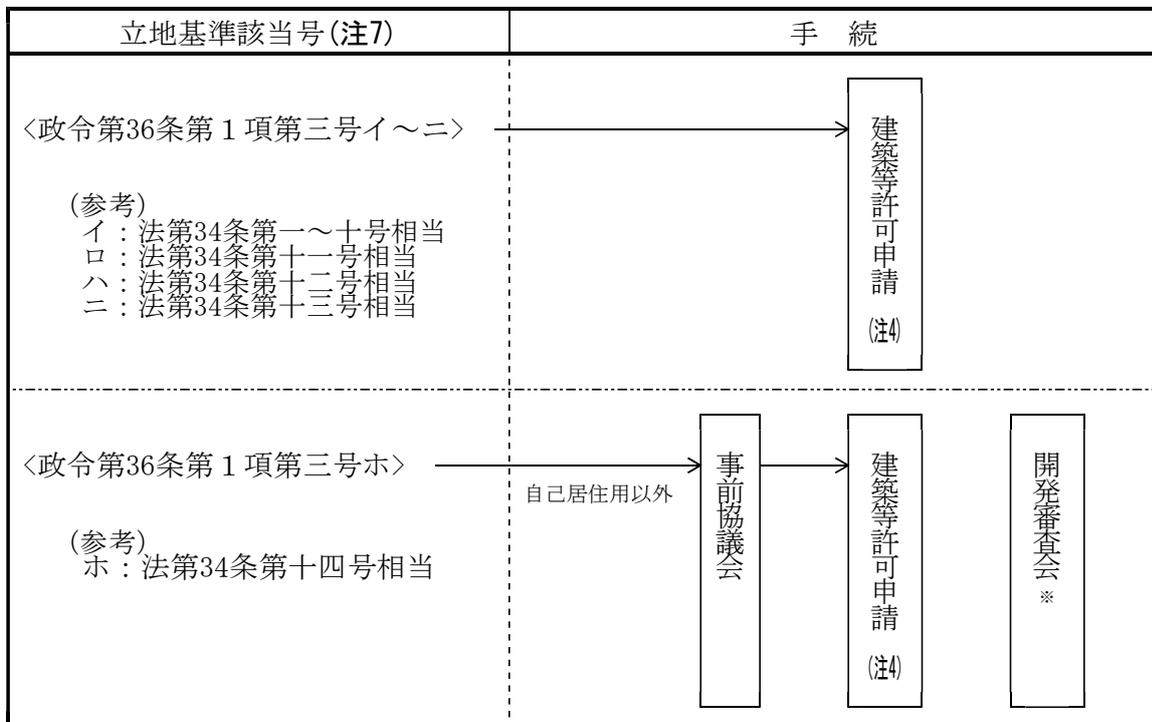
政令第36条第1項第三号ホに該当するもののうち建築目的が自己の居住の用に供するもの以外の場合は、原則として事前協議会を開催しています。

なお、上記以外の場合でも、建築指導課長が必要と認める場合は、事前協議会を開催することがあります。

政令第36条第1項第三号ホに該当する場合には、建築等許可申請後に開発審査会に付議することとなります(包括議決(参照:『実務』第7章第2節)を除く。)

また、併せて『実務』第3章第2節を参照ください。

◆ 手続概念図



(注4) 法第43条第3項又は法第42条第2項に該当する場合は建築等協議

(注7) 法第43条による許可等の場合

なお、法第42条による許可等の場合の立地基準は次のとおり

- ・法第29条第1項第二号又は第三号に該当するもの
- ・法第43条第1項第一号から第三号まで又は第五号に該当するもの
- ・法第34条第一号から第十二号までに該当するもの
- ・京都府開発審査会付議基準に該当するもの

※ 包括議決(参照:『実務』第7章第2節)を除く。

(4) 市街化区域及び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（非線引き区域）内における開発行為の場合

開発区域の面積が、法第29条第1項第一号の規定により定められた規模(注8)以上の場合には、法第29条第1項の規定による許可又は開発行為の協議が必要です。

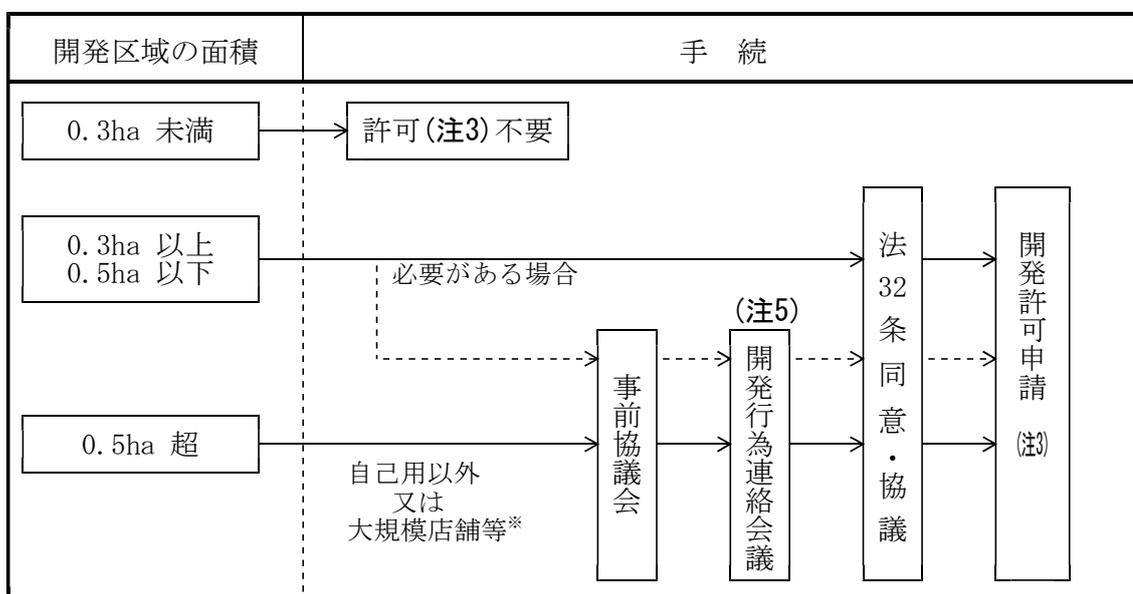
開発計画について、開発計画地を所管する広域振興局、保健所、土木事務所及び市町と十分協議の上で、必要な場合には、申請に先立ち法第32条第1項の規定による同意及び同条第2項の規定による協議を行ってください。

開発区域の面積が0.5ha（5,000㎡）を超え、かつ、開発目的が自己の居住又は自己の業務の用に供するもの以外の場合は、原則として事前協議会を開催し、そのうち、開発区域の面積が1ha（10,000㎡）以上の場合には、さらに開発行為連絡会議(注5)を開催しています。

なお、上記以外の場合でも、建築指導課長又は開発計画地を所管する土木事務所長が必要と認める場合は、事前協議会及び開発行為連絡会議を開催することがあります。

また、併せて『実務』第3章第2節を参照ください。

◆ 手続概念図



(注3) 法第34条の2第1項に該当する場合は開発行為の協議

(注5) 府庁内で行う会議であり、開発区域の面積が1ha（10,000㎡）以上の場合に開催することとなります。

なお、開発行為連絡会議への開発計画者の出席は不要です。

(注8) 法第29条第1項第一号の規定により定められた規模とは、福知山市、綾部市、宮津市、京丹後市、宇治田原町、京丹波町及び与謝野町の非線引き区域内において0.3ha（3,000㎡）となります。

※ 『実務』第3章第2節2(1)ウを参照

(5) 都市計画区域外における開発行為の場合

開発区域の面積が、法第29条第2項の規定により定められた規模(注9)以上の場合は、法第29条第2項の規定による許可又は開発行為の協議が必要です。

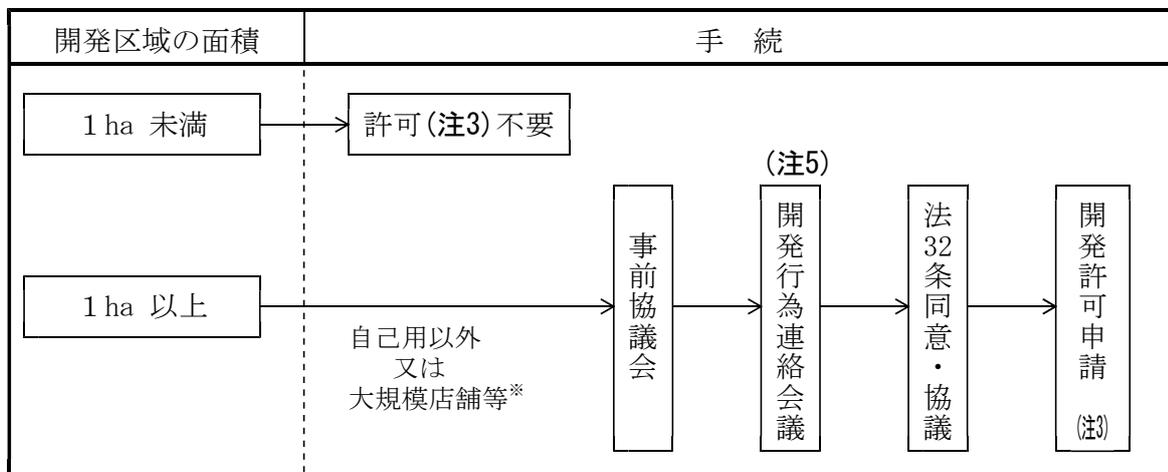
開発計画について、開発計画地を所管する広域振興局、保健所、土木事務所及び市町村と十分協議の上で、必要な場合には、申請に先立ち法第32条第1項の規定による同意及び同条第2項の規定による協議を行ってください。

開発目的が自己の居住又は自己の業務の用に供するもの以外の場合は、原則として事前協議会を開催し、さらに開発行為連絡会議を開催しています。

なお、上記以外の場合でも、建築指導課長が必要と認める場合は、事前協議会及び開発行為連絡会議を開催することがあります。

また、併せて『実務』第3章第2節を参照ください。

◆ 手続概念図



(注3) 法第34条の2第1項に該当する場合は開発行為の協議

(注5) 府庁内で行う会議であり、開発計画者の出席は不要です。

(注9) 法第29条第2項の規定により定められた規模とは、府内の都市計画区域外において1ha(10,000㎡)となります。

※ 『実務』第3章第2節2(1)ウを参照