

I. 開発許可等を要する範囲

1. 開発許可の申請が必要な場合

本市において、開発行為(法第4条第12項に規定する開発行為をいう。)を行う場合は、特定の開発行為を除き、あらかじめ、本市の許可が必要となります。(法第29条)

平成18年1月の合併によって、本市には、都市計画区域(市街化区域・市街化調整区域、非線引区域)、都市計画区域外など、都市計画法上様々な種類の区域が存在することになりました。それぞれの区域によって、取扱いが異なりますので、どのような手続きを必要とするかについては、図1-1を参考にしつつ個別にご相談ください。

なかでも、市街化調整区域は、建築行為等について厳しい規制がありますので、慎重にご計画ください。

なお、市街化区域については平成11年4月に、市街化調整区域については平成14年4月に三重県知事から開発許可権限を受任し、本市で許可事務を行ってきました。平成18年1月の合併からは、新市の区域についても津市が開発許可を行っています。(県事務処理条例第2条第2項)

※開発区域が本市と他の県、市にわたる場合は、別途ご確認ください。

2. 指導要綱に基づく届出を要する場合

本市では、上記1による許可を要しない場合であっても、開発区域の面積が500㎡以上の開発行為や資材置場、駐車場造成等で行う500㎡以上の土地の区画形質の変更(以下「開発事業」という。)に該当する場合には、指導要綱に基づく届出をお願いしています。(指導要綱第2条、第3条)

※本市では、太陽光発電パネル、携帯電話基地局等の建築物に該当しない工作物を設置する目的で行う造成行為は、開発許可等の対象としていません。

メモ1 宅開条例について

本市における都市計画区域外で行う開発区域の面積が3,000㎡以上10,000㎡未満の開発行為については、平成19年4月1日から権限を受任し、本市で確認事務を行っていましたが、令和7年5月26日に盛土規制法に基づく区域指定がされることに伴い、宅開条例が廃止されます。

よって、区域指定後は、盛土規制法の許可及び指導要綱に基づく届出が必要となります。

図 1-1 開発許可等の手続きの要否概要図

区 分	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域非線引き		都市計画区域外
面積・旧市町村名	津・久居・河芸・香良洲	津・久居・河芸・香良洲	芸濃	安濃	久居・芸濃・美里・一志・白山・美杉
10,000 m ² 以上					法 29 条 2 項
3,000～10,000 m ² 未満	法 29 条 1 項	法第 29 条第 1 項	法 29 条 1 項	法 29 条 第 1 項	宅開条例 (条例廃止後、指導要綱)
1,000～3,000 m ² 未満		法第 43 条第 1 項			
500～1,000 m ² 未満	指導要綱	法第 34 条各号 (11 号、12 号除く)			指導要綱
0～500m ²	不 要				不 要

(注)

・ 上記は、あくまでも概要図ですので、要否の確認については必ず開発指導室で確認をしてください。

なお、線引都市計画区域内については、次頁の図 1-2 に詳細を掲載してありますので、参考にしてください。

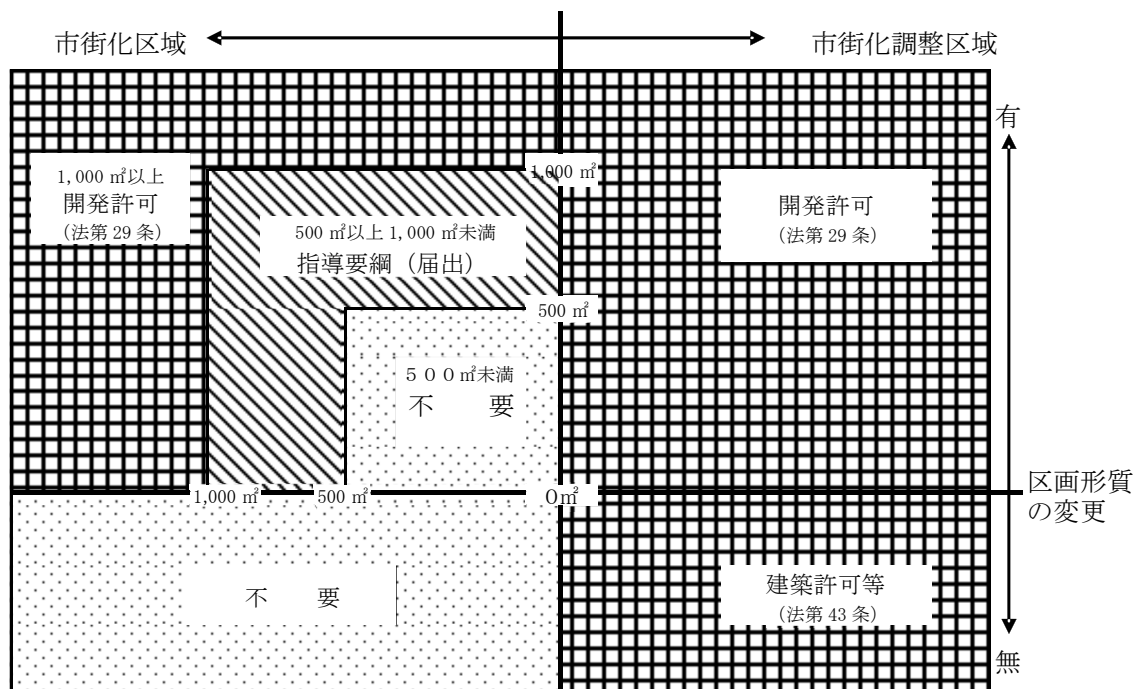
・ 令和7年5月26日に盛土規制法に基づく区域指定がされることに伴い 宅開条例が廃止されるため、区域指定日以降、指導要綱の届出を行ってください。

メモ2 市街化区域・市街化調整区域決定（いわゆる線引き）の時期について

昭和45年8月31日 旧津市(津市高野尾町、大里を除く)、旧久居市、旧河芸町、旧香良洲町
昭和53年3月31日 津市高野尾町、大里

図 1-2 線引都市計画区域内の開発許可等に係る手続の要否

◆ (建築物の建築を伴う場合)

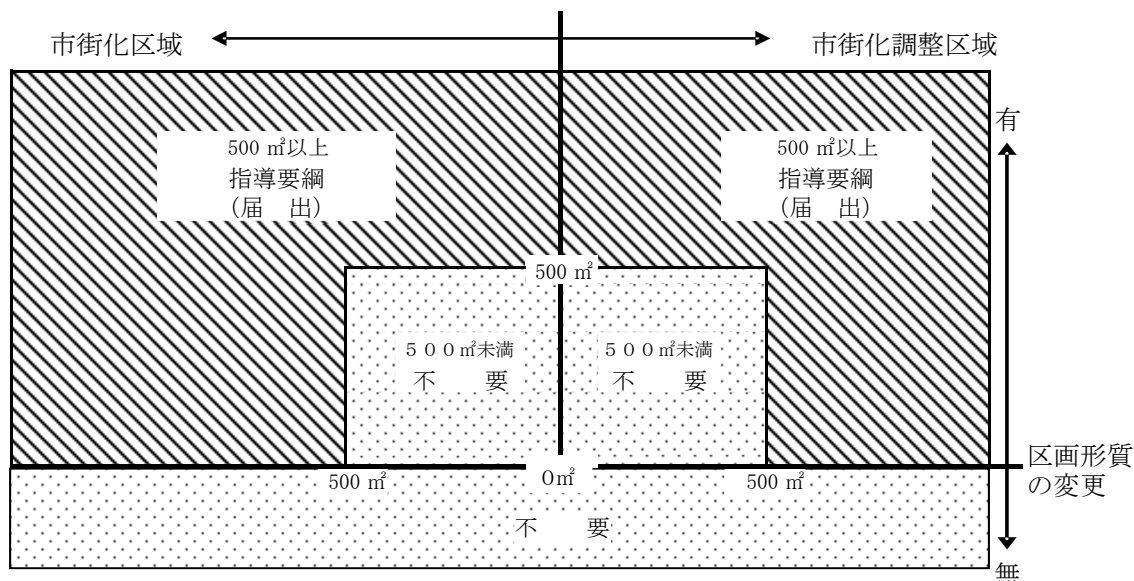


(注)

- ・法第 29 条ただし書各号のいずれかに該当する開発行為は、許可不要です。
ただし、法第 29 条第 1 号、第 2 号並びに第 11 号の開発行為で開発区域の面積が 500 m²以上の場合は、指導要綱に基づく届出をお願いします。
- ・建築許可等(法第 43 条)については、P.9、35～36 を参照してください。
- ・詳しくは、線引都市計画区域内の手順分岐フロー図(P.41、42)を参照してください。

※開発許可や指導要綱の届出等の要否は、個別に審査いたしますので、必ず開発指導室までご確認ください。

◆ (建築物の建築を伴わない場合)



メモ3 開発行為の定義

「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をいいます。(法第4条第12項)

- ※ 区画の変更とは、道路、水路等の公共施設を新設、廃止し土地を物理的に分割または併合することが該当するため、土地の分合筆のみ行う場合は該当しません。
- ※ 形の変更とは、30cm以上の切土、盛土による土地の高さの変更をいいます。
- ※ 質の変更とは、農地、山林等を駐車場等の宅地同等の利用をする場合の変更をいいます。なお、質に関しては、本市では、原則、現況で判断しており、登記地目のみで判断していないため、開発指導室までご相談ください。

メモ4 市街化調整区域の許可基準

市街化調整区域に係る開発行為については、法第34条各号（11号及び12号指定区域なし）のいずれかの許可基準に適合していることが必要となりますので、あらかじめ確認をしてください。(県ハンドブック参照)

メモ5 指定確認検査機関等からの照会

本市では、建築しようとする建築物の敷地面積が500㎡以上で区画形質の変更がない場合でも、指定確認検査機関等からの照会に対応するため、開発行為等に該当しない旨を書面により交付可能です。

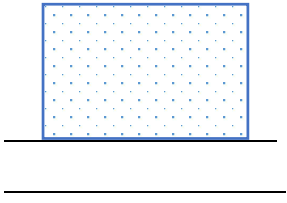
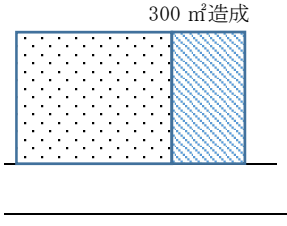
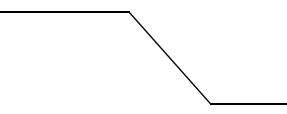
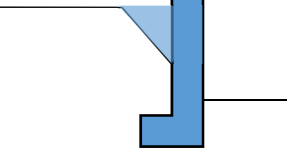
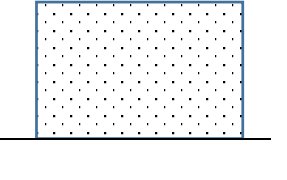
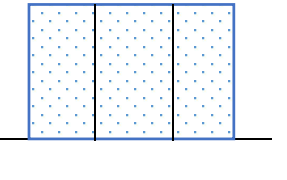
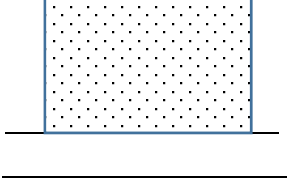
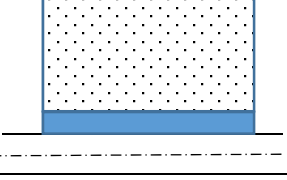
指定確認検査機関等によって、求められる書類が異なりますので、指定確認検査機関等と協議していただき、開発指導室へご相談ください。

(例：協議録の提出、適合証明書の交付等)

メモ6 大規模開発（旧法第34条10号イ）

調整区域内での5ha以上の開発行為を許可できるとする基準は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(以下「改正法」という。)が平成19年11月30日に施行されたことに伴い、廃止されました。

(区画形質の変更に該当しないものの一例)

番号	現況	計画	備考
図 1			・ 30cm 以上の地盤高さを 変更する範囲が 500 m²未満の場合 (市街化調整区域を除く)
図 2			・ 土羽から構造物に変 更する場合 (形の変更ではない)
図 3			・ 分筆のみの場合 (区画の変更ではない)
図 4			・ 2項道路でセットバ ックのみ行う場合 (区画の変更ではない)

上記以外で一定規模の土地を改変する場合は、開発行為に該当する場合がありますので開発指導室までご相談ください。

3. 市街化調整区域での開発・建築行為等について

市街化調整区域での開発行為、建築行為等については厳しい規制があります。

基本的には、特定の要件がある場合を除いて建築が認められず、また認められる場合も許可を必要とすることになりますので、計画をされる場合は、必ず事前にご相談いただくようお願いします。なお、当該規制は、開発行為、建築行為等の規制であり、土地及び建物の売買に関する規制ではありません。

適正に建築された建築物がある場合は、同用途、同規模、同種の構造であれば、建替えは可能となりますが、建築された時期により都市計画法上の取り扱いや手続きが異なるため、建築年度、建築時の要件（分家住宅、農家住宅等）をご確認いただき、開発指導室までご相談ください。

- ・ 開発行為を伴うものは、法第 29 条の開発許可を必要とします。
- ・ 法 29 条の開発許可を受けた開発区域内であっても、予定建築物等以外の建築物等の建築などを行う場合は、法第 42 条の許可が必要です。

（例：事業用地に専用住宅を建設、専用住宅用地に店舗建設等）

- ・ 開発行為のない建築物の建築等についても、法第 43 条の許可を必要とします。

いずれの場合も市街化調整区域の許可基準に適合するなどの一定の要件が必要となります。（P. 33～P. 36）

4. 一体の開発行為について

良好な都市環境の整備を図るため、一団の土地において複数の開発行為が行われる場合、異なる事業者であっても、開発地の位置関係等、事業計画により客観的にみて一体の事業であると判断されるものは、先行した開発事業も含め一体の開発行為とみなし、全体の開発区域相応の基準を満たす必要があります。詳細につきましては、開発指導室までご相談ください。

5. 雨水浸透阻害行為について

特定都市河川浸水被害対策法に基づき中村川流域、波瀬川流域、赤川流域が特定都市河川及び特定都市河川流域に令和 5 年 3 月 31 日に指定され、本市においては、一志町地区が当該対象流域となっております。当該流域内の宅地等以外の土地で 1,000 m²以上の雨水浸透阻害行為（土地の締固め等による雨水流出量を増加させる行為）を行う場合は、三重県県土整備部河川課と協議を行い、対策工事などを実施するとともに、雨水浸透阻害行為の許可が必要となります。