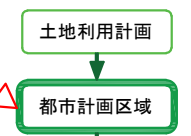
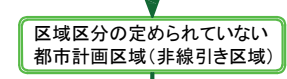
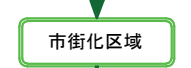
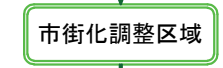


栃木県開発行為フロー図(都市計画区域)

1. 都市計画区域 内外の確認



2. 用途地域による建築物の用途制限の確認
※ 種類・規模など



規模に関わらず
都市計画法29条の適用除外事由に該当しない

3. 市街化区域
敷地面積規模により
開発許可必要

1000㎡以上(三大首都圏一部地域では500㎡以上)
都市計画法29条の適用除外事由に該当しない

3000㎡以上
都市計画法29条の適用除外事由に該当しない

栃木県
1000㎡以上
三大首都圏一部地域
500㎡以上

非線引き区域
3000㎡以上

4. 市街化調整区域
・開発許可必要
・公益上必要な建物について
・市街化区域に適さない建物・
第一種特定工作物など

都市計画法34条各号の立地基準に該当している

都市計画法33条の技術基準に適合している

都市計画法29条 第1項 許可

3. 開発許可が不要なもの

〈都市計画法 第29条 開発行為の適用除外事由〉

- 一 市街化区域 1000㎡未満
非線引き区域 3000㎡未満
準都市計画区域 3000㎡未満
- 二 市街化調整区域・非線引き区域・準都市計画区域で
農業・林業・漁業・これらの業務を営む者の住居
- 三 駅舎・鉄道の施設・図書館・公民館・変電所・その他
〈その他〉
一般旅客自動車運送事業・一般貨物自動車運送事業を構成する建築物
堤防、水門、ダム、ポンプ施設・公園内施設・鉄道施設・石油パイプライン施設・
バスターミナル・タクシー乗り場・漁港施設・海岸保安施設・航空保安施設・気象観測施設・
郵便局・電気通信事業施設・放送局・電気工作物設置施設、ガス工作物設置施設・
水道開係施設・水害予防関係施設・職業能力開発総合大学校・墓地、火葬場・
化製場、死亡慰霊取組所・浄化槽・市場・自然公園・住宅地区改良事業による改良住宅・
学校、児童福祉施設、病院、庁舎、常駐職員宿舎、研究開発施設・
水資源開発施設・原子力研究施設・宇宙研究施設・産業技術開発施設
- 四 都市計画事業の開発行為
- 五 土地計画整理事業の開発行為
- 六 市街地再開発事業の開発行為
- 七 住宅街区整理事業の開発行為
- 八 防災街区整理事業の開発行為
- 九 公有水面埋立法の開発行為
- 十 非常災害の応急措置として行う開発行為
- 十一 仮設建築物

敷地面積規模によるもの

農林漁業関係

公益上必要な建築物

〈都市計画法 第34条 市街化調整区域に建築できる建築物の立地基準〉

- 一 学校・福祉施設・病院・物品販売店・加工修理店・事業場等の公益上必要な建築物
- 二 鉱物資源・観光資源・第一種特定工作物の建築、建設で行う開発行為
- 三 市街化区域において建築困難なもので、温度・湿度・空気について特別な条件を必要とする建築物
または第一種特定工作物の建築、建設で行う開発行為
- 四 農業・林業・漁業用の第一種特定工作物の建築、建設で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従って行う開発行為
- 六 中小企業の振興を目的とした建築物または第一種特定工作物の建築、建設で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内の既存工場施設の第一種特定工作物で事業内容の効率化を目的とした建築物等の開発行為
- 八 危険性等の市街化区域内でに適さない建築物や第一種特定工作物の建築、建設で行う開発行為
- 八の二 災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物または第一種特定工作物の建築、建設
で行う開発行為
- 九 市街化区域内において建築、建設することが困難な建築物または第一種特定工作物の建築、建設で行う開発行為
- 十 地区計画または集落地区計画区域の建築、建設で行う開発行為
- 十一 市街化区域に隣接、近接し、自然的・社会的に市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域で
既に50軒以上固まっている地域の建築、建設で行う開発行為
- 十二 開発区域周辺で市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難な開発行為として、
災害の防止等を考慮し基準に従い、都道府県の条例で区域、目的または予定建築物等の用途を定められたもの
- 十三 都市計画の変更により、新しく市街化調整区域となった区域に前から建っていた既存建物等の持ち主が、
都市計画変更の決定または市街化調整区域となった日からカウントして6ヶ月以内に届け出た建物などの開発行為
開発行為の期間は5年以内に行うことができる
- 十四 前各号のほか、都道府県知事が開発審査会で、開発区域周辺で市街化を促進するおそれがなく、かつ、
市街化区域内において行うことが困難または著しく不適当と認める開発行為

5. 開発許可の基準

〈都市計画法 第33条 技術基準〉

1項	開発許可の基本基準	2項	技術的細目の政令定め：第1項の基準を適用するために必要な技術的細目 (例：道路の勾配、排水管の耐水性など)は、政令で定める
一	用途地域との適合性の審査	3項	条例による細目の強化・緩和：地方公共団体は、地域の自然条件や土地利用の状況を踏まえ、 政令に従って条例で技術的細目を強化または緩和できる
二	道路及び街区計画に関する基準 公園、緑地、広場に関する基準 消防水利に関する基準	4項	敷地面積の最低限度：地方公共団体は、良好な住環境の形成のために必要と認める場合、 建築物の敷地面積の最低限度を条例で定めることができる
三	排水施設に関する基準	5項	景観計画区域での制限：景観行政団体は、景観計画区域内で良好な景観形成のために必要と認める場合、 景観法に基づき制限を条例で開発許可基準として定めることができる
四	給水施設に関する基準	6項	特定の除外規定：一部の技術的細目の適用除外など、詳細な規定があるが、 一般的な開発許可には直接関係しない場合が多い
五	地区計画等との整合	7項	埋立地での特例：公有水面埋立地での開発行為については、埋立免許の条件が開発許可の基準となる
六	公益的施設に関する基準	8項	特定区域での別基準：居住調整地域や市街地再開発促進区域内での開発許可については、 別の法律で定める基準が適用
七	擁壁等に関する基準		
八	災害危険区域等の除外		
九	樹木の保存、表土の保全に関する基準		
十	緑地帯及び緩衝帯の配置に関する基準		
十一	大規模開発における輸送施設		
十二	申請者の資力信用		
十三	工事施工者の工事完成能力		
十四	関係権利者の同意		

6. 建築基準法関係 確認事項