

第4章 開発行為の手続きについて

1 開発行為の許可（法第29条）

（1）次に掲げる開発行為はあらかじめ市長の許可を要する。

（表4-1）

項目		区域	都市計画区域	
			市街化区域	市街化調整区域
1	建築物を建築する目的で行う開発行為		開発区域が 500 ㎡以上の 場合 (法第 29 条第 1 項第 1 号、政令第 19 条第 2 項第 1 号)	面積による除外規定 はなし
2	第一種特定工作物を建設 する目的で行う開発行為			
3	第二種特定工作物を建設 する目的で行う開発行為		開発区域が 1 ヘクタール以上の 場合 (法第 4 条第 11 号、政令第 1 条第 2 項)	

※藤沢市において非線引都市計画区域及び都市計画区域外はない。

（2）上記にかかわらず次に掲げる開発行為については、許可を受けることを要しない。

（表4-2）

区域 項目	市街化区域	市街化調整区域
1		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（注1）（法第29条第1項第2号、同条第2項第1号、政令第20条）
2	公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない建築物のための開発行為（表4-3参照）（法第29条第1項第3号、政令第21条）	
3	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業及び公有水面埋立事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号から第9号）	
4	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）	
5	通常管理行為、軽易な行為として次の目的で行う行為（法第29条第1項第11号、政令第22条） （1）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 （2）車庫、物置等の附属建築物の建築 （3）建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の延べ面積又は築造面積が 10 ㎡以内であるもの （4）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。 （5）用途の変更を伴う改築で、その延べ面積が 10 ㎡以内であるもの （6）市街化調整区域内で居住する者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等で延べ面積が 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 ㎡以内のものであり市街化調整区域に居住する者が自ら営むもの（注2）	

(注1)

- (1) 「農業を営む者」については、農林業センサス規則（(昭和44年6月20日農林省令第39号)最終改正：令和5年10月1日農林水産省令第53号）の定義による。

(参考：建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省神計宅開発第12号）)

農林業センサス規則（昭和44年6月20日農林省令第39号）

（最終改正：令和5年10月1日農林水産省令第53号）

（定義）

第二条 この省令で「農業」とは、耕種、養畜（養きん及び養ほうを含む。）又は養蚕の事業をいう。

- 2 この省令で「農林業経営体」とは、次の各号のいずれかに該当する事業を行う者をいう。

- 一 経営耕地面積が三十アール以上の規模の農業
- 二 農作物の作付面積又は栽培面積、家畜の飼養頭羽数又は出荷羽数その他の事業の規模が別表で定める規模以上の農業
- 三 権原に基づいて育林又は伐採（立木竹のみを譲り受けてする伐採を除く。）を行うことができる山林（以下「保有山林」という。）の面積が三ヘクタール以上の規模の林業（育林又は伐採を適切に実施するものに限る。）

四 農作業の受託の事業

五 委託を受けて行う育林若しくは素材生産又は立木を購入して行う素材生産の事業

- 3 この省令で「農家」とは、次の各号のいずれかに該当する農業を行う世帯をいう。

- 一 経営耕地面積が十アール以上の規模の農業
- 二 調査期日（第四条に規定する調査期日をいう。）前一年間における農業生産物の総販売額が十五万円以上の規模の農業

4 （略）

- 5 この省令で「林家」とは、保有山林の面積が一ヘクタール以上の世帯をいう。

（以下略）

- (2) 「農業に従事する者」の運用については次による。（昭和47年11月1日施行、運用基準）

ア 法第29条第1項第2号にいう「農業を営む者」に雇用されている者であること。ただし、現に会社勤務等専ら他の業務に従事していることが明らかな場合は除く。

イ 上記アに該当しない者で、明らかに農業に従事すると認められる場合等については、「農業に従事する者」に該当するものとして取り扱う。

- (3) (1)と(2)の取扱いについては次の事項に留意すること。

ア 農業を営む者の耕作面積の確認は、農業委員会が発行する所有経営面積証明書による。

イ 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に農業を営む者若しくは農業従事者が居住することを確認すること。

- (4) 「漁業又は林業を営む者」については次により取り扱うこと。

ア この場合において漁業又は林業を営む者は、それぞれ協同組合の発行する当該業務を営む者である旨の証明書等を添付させること。

イ 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に林業、漁業を営む者、若しくは林業、漁業従事者が居住することを確認すること。

(注2) 「市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等」については、法第34条第1号の運用基準の第1項及び第2項に準じて判断すること。なお、ここでいう店舗等は、業種が理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等であるものは含まないこととする。

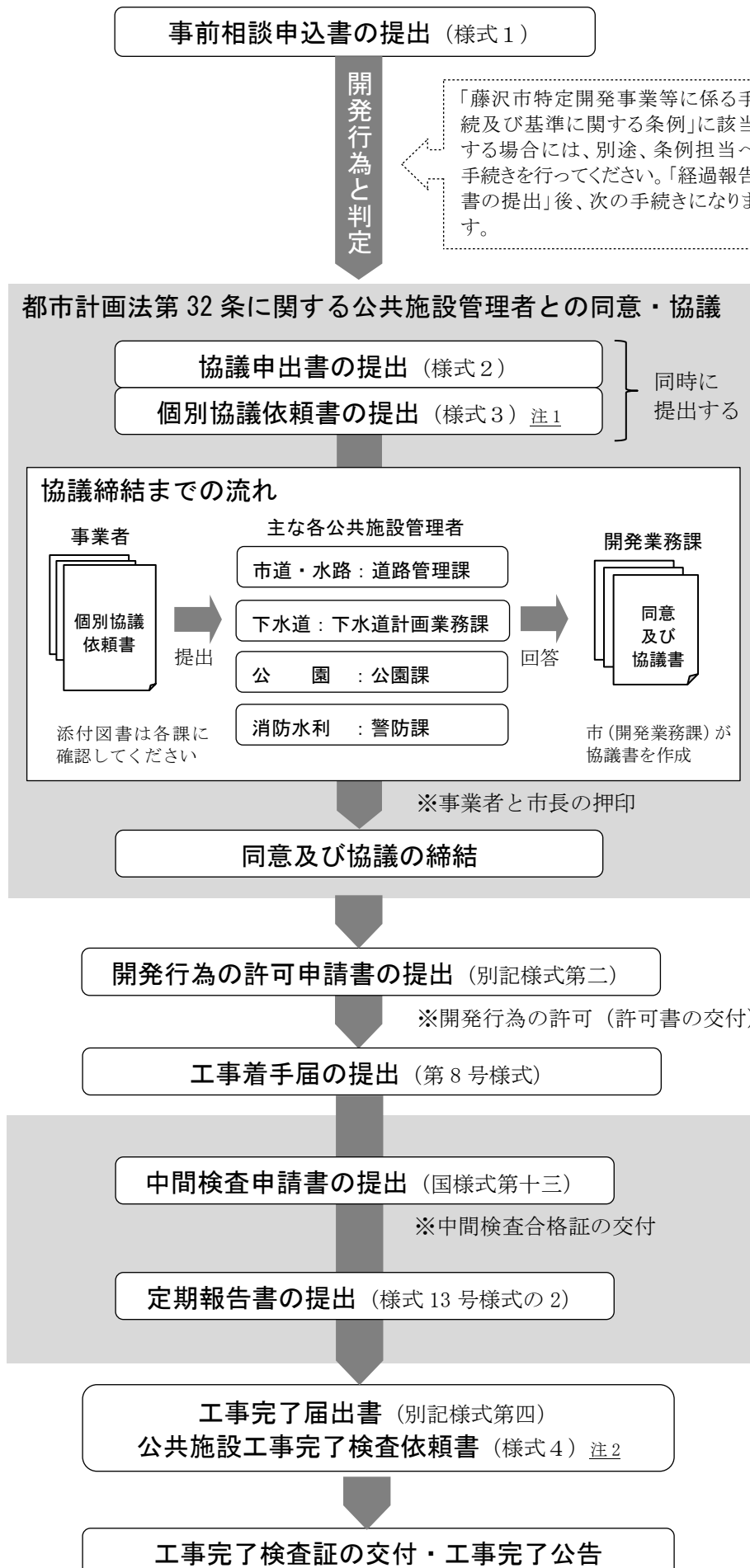
(表 4-3) 公益上必要な建築物 (政令第 21 条)

号	根拠法等	対象	例示
1	道路法	道路を構成する建築物	
	道路運送法	一般自動車道、専用自動車道（一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法に基づく一般貨物自動車運送事業）を構成する建築物	
2	河川法	河川を構成する建築物	
3	都市公園法	公園施設	休養施設（休憩所等）、遊戯施設、運動施設（野球場、陸上競技場、水泳プール等）、教養施設（植物園、動物園、野外劇場等）、便益施設（売店、駐車場、便所等）、管理施設（管理事務所等）等
4	鉄道事業法	鉄道事業、索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物	
	軌道法	軌道又は無軌条電車の用に供する建築物	
5	石油パイプライン事業法	事業用施設	
6	道路運送法	一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）の用に供する建築物	
	貨物自動車運送事業法	一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する建築物	
	自動車ターミナル法	一般自動車ターミナルを構成する建築物	
7	港湾法	港湾施設	臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設、保管施設、船舶役務用施設、港湾公害防止施設、廃棄物処理施設、港湾環境整備施設、港湾厚生施設、港湾管理施設等
	漁港漁場整備法	漁港施設	輸送施設、航行補助施設、漁船漁具保全施設、補給施設、増殖及び養殖用施設、漁獲物の処理保蔵加工施設（漁港内に限る。）、厚生施設、管理施設等
8	海岸法	海岸保全施設	
9	航空法	・ 公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの又は当該飛行場を利用する者の利便を確保するために必要なもの ・ 航空保安施設で公共の用に供するもの	

号	根拠法等	対象	例示
10	気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する建築物		
11	日本郵便株式会社法	日本郵便株式会社が設置する郵便の業務の用に供する建築物	
12	電気通信事業法	認定電気通信事業の用に供する建築物	
13	放送法	放送事業の用に供する放送設備である建築物	
14	電気事業法	電気事業用に供する電気工作物を設置する建築物（特定規模電気事業の用に供するもの以外のもの）	
	ガス事業法	ガス工作物を設置する建築物（一般ガス事業及び簡易ガス事業の用に供するもの）	
15	水道法	水道事業、水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設
	工業用水道事業法	工業用水道施設である建築物	
	下水道法	公共下水道、流域下水道又は都市下水路の用に供する建築物	
16	水害予防組合が水防の用に供する建築物		
17	図書館法	図書館の用に供する建築物	
	博物館法	博物館の用に供する建築物	
18	社会教育法	公民館の用に供する建築物	
19	職業能力開発促進法	・国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する公共職業能力開発施設である建築物 ・国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発総合大学校	
20	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場である建築物	
21	と畜場法	と畜場である建築物	
	化製場等に関する法律	・化製場である建築物 ・死亡獣畜取扱場である建築物	
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	・公衆便所 ・し尿処理施設である建築物 ・ごみ処理施設である建築物	
	浄化槽法	浄化槽である建築物	
23	卸売市場法	・中央卸売市場又は地方卸売市場の用に供する建築物 ・地方公共団体が設置する市場の用に供する建築物	
24	自然公園法	公園事業又は都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物	
25	住宅地区改良法	住宅地区改良事業により建築される建築物	

号	根拠法等	対象	例示
26	国、都道府県等、市町村、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他直接その事務又は事業の用に供する建築物で、 <u>下欄に掲げる建築物以外のもの</u>		
	イ 学校教育法	学校、専修学校、各種学校の用に供する建築物	
	ロ 児童福祉法、社会福祉法、更正保護事業法	・家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する建築物 ・社会福祉事業の用に供する建築物 ・更正保護事業の用に供する建築物	
	ハ 医療法	病院、診療所又は助産所の用に供する建築物	
	ニ 多数の者の利用の用に供する庁舎	・国の本府省又は本府省の外局の本庁舎 ・国の地方支分部局の本庁舎 ・都道府県庁、支庁若しくは地方事務所、市役所又は町村役場の本庁舎 ・警視庁又は道府県警察本部の本庁舎	
	ホ 宿舍	職務上、常駐を必要とする職員又は職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舍を除いたもの	
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が業務の用に供する建築物	
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が業務の用に供する建築物	
29	独立行政法人水資源機構法	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	
30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する建築物	
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供する建築物	
	非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律		

2 開発許可手続きの流れ



・開発行為に該当するか否か、または、条例の手続きを要するか否かを判定するため、「事前相談」を提出してください。（約3週間程度で電話等にて判定結果を回答いたします。相談の内容によりそれ以上の期間を要する場合もあります。）

・造成がある場合、盛土規制法のみなし許可の該当性について、別途事前相談を要する場合があります。（神奈川県 砂防課 厚木南駐在事務所にお問い合わせください。）

・「協議申出書」は開発業務課へ1部提出してください。

・「個別協議依頼書」は、開発業務課にて割印（注1）をうけてから、各公共施設管理者へ2部提出してください。なお、公共施設管理者が本市以外の場合は、当該管理者へ協議方法を確認してください。

・各公共施設管理者の協議終了後、市（開発業務課）が「同意及び協議書」を作成します。作成後、事業者へ連絡しますので、「公共施設の新旧対照図」を2部ご持参ください。「同意及び協議書」に、事業者及び市長双方の押印により、法第32条の同意及び協議締結となります。

・開発許可申請手数料については、開発業務課で申請内容確認の後に、手数料を収納いただきますので、時間に余裕をもって来庁ください。（受付時間：9時～16時）

・工事着手後、直ちに「工事着手届」を1部提出してください。

・中間検査申請書および定期報告書の提出については、盛土規制法の「みなし許可」に伴って手続きを要する場合があります。

・工事を完了したときは「工事完了届出書」を1部提出してください。

・「完了検査依頼書」は、開発業務課にて割印（注2）をうけてから、各公共施設管理者へ1部提出してください。

3 公共施設の管理者の同意・協議（法第32条）

- （１） 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。同意を得たことを証する書面を申請書に添付しなければならない。なお、公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
（法第32条第1項）

- （２） 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者等（表4-4）と協議し、その旨を示す書面を申請書に添付しなければならない。
（法第32条第2項）

（表4-4）協議を要する者の一覧表

協議事項		協議事項	備考
1	新たに設置される公共施設について	市公共施設を管理することとなる者（法第32条第2項）	
2	義務教育について	市当該教育施設の設置義務者（政令第23条第1号）	開発区域の面積が20ヘクタール以上であるとき 20ヘクタール未満でも水道局事務所と協議を必要とする地域もある
3	水道について	神奈川県企業庁等当該区域を給水区域に含む水道事業者（政令第23条第2号）	
4	電気について	東京電力等当該区域を供給区域に含む一般電気事業者（政令第23条第3号）	開発区域の面積が40ヘクタール以上であるとき
5	ガスについて	東京ガス等当該区域を供給区域に含む一般ガス事業者（政令第23条第3号）	
6	鉄道について	鉄道事業者及び軌道経営者（政令第23条第4号）	

同意・協議書の様式については（例－１）参考。

同意・協議書の様式以外については（例－２）（例－３）参照。

(例－１)

都市計画法第３２条の規定に基づく公共施設に関する同意及び協議書

_____を甲、_____を乙とし、当事者間に都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第３２条の規定に基づき、公共施設に関する同意及び協議が成立したので、次のとおり締結する。

開発区域

開発区域に含まれる地域の名称_____

開発区域の面積_____平方メートル

事業概要（事業内容・区画数・予定建築物等）

この協議の成立を証するため、協議書２通を作成し、当事者が記名押印のうえ、各自１通を保有する。

_____年____月____日

甲_____印

乙_____印

協議事項

公共施設の名称	新設 付替えの別	管理者	摘要

(例－２)

開発行為の施行に関する協定書

〇〇市（以下「甲」という。）と、〇〇株式会社社長〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、〇〇市〇〇字〇〇番地において乙が行う開発行為に附帯する事項について、協議の上、次のとおり協定を締結した。

- 1 工事の施行に伴い、公共施設を破損し、又はその機能を損じた場合は、乙の責任においてこれを速やかに補修するものとする。
 - 2 開発行為を廃止し、又は相当期間工事を中断する場合、従前の公共施設の機能が損なわれているときは、乙は責任をもってこれを速やかに復旧するものとする。
 - 3 甲に帰属し、又は甲が管理することとなる公共施設については、必要と認めるとき及び工事完了時において甲の検査を受けるものとする。
 - 4 乙は、甲に帰属することとなる公共施設の用に供する土地の所有権移転登記等の手続に必要な図書を当該開発行為の完了時まで、甲に提出するものとする。
 - 5 工事中の災害防止については、乙の責任において万全の措置を講ずるものとする。
 - 6 乙は、工事に伴う機資材の搬出入等にあたって交通の安全に十分留意するものとする。
 - 7
 - 8
 - 9 この協定に定めのない事項については、必要の都度甲、乙協議して定めるものとする。
- この協定締結の証として、本書２通を作成し、甲、乙記名押印の上、各その１通を保有する。

_____年____月____日

甲_____印

乙_____印

(例－3)
私道・私管の協議について

都市計画法第32条の規定に基づく公共施設に関する同意及び協議書

土地所有者_____を甲、事業主_____を乙とし、当事者間に都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第32条の規定に基づき、公共施設に関する同意及び協議が成立したので、次のとおり締結する。

開発区域

開発区域に含まれる地域の名称_____

開発区域の面積_____平方メートル

事業概要（事業内容・区画数・予定建築物等）

道路

甲及び乙は、開発区域に接続する乙所有地の○側道路について次の記載内容に同意する。また、協議した事業計画とおりに同意する。

新設道路面積○○㎡（公共施設の新旧対照図 $\square$ ）

拡幅道路面積○○㎡（公共施設の新旧対照図 $\square$ ）

合計道路面積○○㎡

- ・○側道路（境界確定済）について確認済みである。
- ・○側道路の通行及び使用に同意する。
- ・境界杭を撤去した場合、○側道路凹凸が発生した場合は、復旧するものとする。
- ・○側道路を第三者に譲渡する場合には、上記について継承する。

下水道

甲が所有する既存排水設備に、乙の行う開発行為により設置される下水道（排水施設）を接続することについて、協議した事業計画とおりに同意する。

この協議書に定めのない事項については、その都度、甲・乙協議して定める。

この協議の成立を証するため、協議書2通を作成し、当事者が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

_____年____月____日

甲_____印

乙_____印

協議事項

公共施設の名称	新設	管理者	摘要

4 公共施設の管理及び帰属（法第39条、法第40条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条の協議により特別の定めをしたとき以外は、工事完了公告の日の翌日から藤沢市が管理することとなる。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者がみずから管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属する。

ただし、道路の付替え等従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、公告の日の翌日に許可を受けた者に帰属し、新たな公共施設の敷地はそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

5 工事着手の届出（県細則第9条）

開発許可を受けた者は、当該工事に着手したときは直ちに工事着手届により市長に届出なければならない。

6 開発行為の変更（法第35条の2）

開発区域、開発行為に関する設計、その他開発許可を受けた内容を変更するときは、開発行為の変更許可を受けなければならない。変更許可を受けた後でなければ当該変更に係る工事を行ってはならない。

ただし、変更の内容が省令で定める軽微な変更である場合には、変更の届け出をもって足りる。

具体的には（【取扱い編】第1章 8 変更許可・届出内容の取扱い（指針と解説））による。

7 工事完了の届出と検査（法第36条）

開発許可を受けた者は、当該工事が完了したときには市長に届出なければならない。この場合、市長は完了検査を行い開発許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付するとともに、工事完了公告を行う。

8 工事完了公告前の建築制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次に該当する場合には建築等が認められる。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき、その他市長が支障がないと認めたとき。
- (2) 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

9 開発行為の廃止の届出（法第38条）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく市長に届け出なければならない。

10 開発許可の特例（法第34条の2）

国、都道府県又は市町村等が行う開発行為（法第34条の2第1項の規定に基づくものに限る。）については、当該開発行為の申請者と開発許可権者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す。この場合、法第32条、法第41条、法第47条が準用されるほか、他の開発行為と同様、法第36条、法第37条及び法第38条等の規定が適用される。