

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第3章 法令上の制限 第2回

都市計画法②：開発許可制度

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和8年（2026年）4月1日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026年8月3日

目次

1. 学習目標
2. 開発行為とは
3. 開発許可が必要な規模（区域ごとの基準）
4. 開発許可が不要な例外
5. 開発許可の手続
6. 開発許可の基準（技術基準）
7. 開発行為の完了に伴う手続
8. 開発許可を受けた土地における建築等の制限
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 開発行為の定義と、区域ごとの許可が必要な規模を理解する
- 開発許可が不要となる主な例外を理解する
- 開発許可を受けた土地における建築等の制限を理解する

2. 開発行為とは

開発行為とは、主として建築物の建築また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（都市計画法 4 条 12 項）。単なる土地の分筆・合筆や、建築を伴わない青空駐車場としての利用等は、区画形質の変更を伴わなければ開発行為に該当しません。

3. 開発許可が必要な規模（区域ごとの基準）

開発行為をしようとする者は、原則としてあらかじめ都道府県知事（指定都市等ではその長）の許可を受けなければなりません。ただし、区域と規模に応じて、許可が不要となる基準が設けられています。

区域	許可が必要となる規模
市街化区域	1,000 m ² 以上（三大都市圏の一定区域では 500 m ² 以上に引き下げられる場合がある）
市街化調整区域	規模にかかわらず原則すべて許可が必要（面積の下限なし）
非線引き区域・準都市計画区域	3,000 m ² 以上
都市計画区域及び準都市計画区域外の区域	10,000 m ² （1ha）以上

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、面積の下限なく原則すべての開発行為に許可が必要とされている点が最重要ポイントです。「小規模だから許可不要」という判断は市街化調整区域では通用しません。

4. 開発許可が不要な例外

次のような開発行為は、区域・規模にかかわらず開発許可が不要とされています。

- 農業・林業・漁業の用に供する一定の建築物（畜舎、温室等）またはこれらの業務を営む者の居住用建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（市街化区域内は対象外で許可が必要）
- 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する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

- 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の施行として行う開発行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 通常管理行為、軽易な行為（都道府県知事が定める規模未満の日常生活に必要な物置の設置等）

「農林漁業用建築物」の例外は、市街化調整区域・非線引き区域等では適用されますが、市街化区域内では適用されない（市街化区域内は原則どおり許可が必要）点に注意しましょう。

5. 開発許可の手続

- 開発行為をしようとする者は、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
- 開発区域が一定規模以上の場合等、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者と、あらかじめ協議しなければならない
- 都道府県知事は、許可または不許可の処分をするときは、遅滞なく文書で申請者に通知しなければならない

6. 開発許可の基準（技術基準）

開発許可の基準は、区域の内外を問わず適用される基準（道路・公園等の公共施設の適切な配置、排水施設の整備等）と、市街化調整区域内でのみ適用される基準（自己用居住用建築物、公益上必要な建築物等、開発を認める趣旨に沿った用途であることの確認等）に分かれます。市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、より厳格な基準が課されています。

7. 開発行為の完了に伴う手続

- 工事完了の届出：開発行為に関する工事が完了したときは、その旨を都道府県知事に届け出なければならない
- 完了検査：都道府県知事は、届出があったときは、工事が許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは検査済証を交付する
- 公告：都道府県知事は、検査済証の交付後、遅滞なく、工事完了の公告をしなければならない

8. 開発許可を受けた土地における建築等の制限

- 工事完了の公告前：開発区域内では、原則として建築物の建築等をしてはならない（例外：工事用の仮設建築物、都道府県知事が支障がないと認めたとき、開発行為に同意していない土地所有者等がその権利の行使として建築する場合）
- 工事完了の公告後：開発区域内では、原則として、予定建築物以外の建築物の建築等はいできない（例外：都道府県知事が許可したとき、用途地域等が定められているとき）

- 市街化調整区域内で、開発許可を受けていない土地における建築等：都道府県知事の許可を受けなければ、原則として建築物の新築等はいできない

9. 重要ポイント整理

- 市街化区域は 1,000 m²以上、市街化調整区域は規模にかかわらず原則すべて許可が必要
- 非線引き・準都市計画区域は 3,000 m²以上、区域外は 10,000 m²以上
- 農林漁業用建築物の例外は市街化区域では適用されない
- 工事完了の公告前後で、開発区域内の建築制限の内容が異なる
- 市街化調整区域では、開発許可を受けていない土地での建築にも知事の許可が必要

10. 出題パターンと注意点

区域ごとの面積基準（1,000 m²・3,000 m²・10,000 m²）と、市街化調整区域の「面積の下限なし」という特殊性は最頻出の数字です。「公告前」と「公告後」で建築制限の内容が変わる点も、時系列を意識して整理しましょう。

11. 一問一答

Q. 市街化調整区域内において、500 m²の土地に住宅を建築するための開発行為を行う場合、開発許可は必要か。

A. 必要である。市街化調整区域では、面積の規模にかかわらず原則としてすべての開発行為に許可が必要とされる。

Q. 市街化区域内で、農業を営む者が自己の居住用の住宅を建築する目的で開発行為を行う場合、開発許可は不要か。

A. 不要ではない（許可が必要）。農林漁業用建築物の例外は、市街化区域内には適用されない。

Q. 開発行為に関する工事が完了し、公告があった後、開発区域内で予定されていなかった用途の建築物を建築することはできるか。

A. 原則としてできない。ただし都道府県知事が許可したとき、または用途地域等が定められているときは例外的に建築できる。

12. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介する市街化調整区域内の土地（600 m²）について、買主が「面積が小さいから開発許可は不要だろう」と考えている。

原因

市街化調整区域では、面積の規模にかかわらず原則としてすべての開発行為に開発許可が必要である。買主の認識は市街化区域の基準（1,000 m²以上）と混同しており、誤りである。

教訓

EX 不動産としては、市街化調整区域内の土地取引の媒介にあたり、面積の大小にかかわらず開発許可の要否を都道府県・市町村の窓口で確認し、顧客に正確な情報提供を行うことが、契約後のトラブル防止に不可欠である。

13. 学習メモ

□ 区域ごとの開発許可が必要な面積基準を書き出す：

□ 開発許可が不要な例外を整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問1 市街化区域内で 800 m²の開発行為を行う場合、原則として開発許可は不要である。
- 問2 市街化調整区域内で行う開発行為は、面積にかかわらず原則として開発許可が必要である。
- 問3 非線引き区域内で 2,500 m²の開発行為を行う場合、開発許可は不要である。
- 問4 開発行為に関する工事が完了したときは、都道府県知事に届出をしなければならない。
- 問5 工事完了の公告前は、開発区域内でいかなる建築物も建築することができない。

【解答】問1：○（市街化区域は 1,000 m²以上で許可が必要なため 800 m²は不要） 問2：○ 問3：○（非線引き区域は 3,000 m²以上で許可が必要なため 2,500 m²は不要） 問4：○ 問5：×（工事用の仮設建築物等、一定の例外がある）

15. 今日のまとめ

- 開発許可の面積基準は市街化区域 1,000 m²、非線引き・準都市計画区域 3,000 m²、区域外 10,000 m²
- 市街化調整区域は面積の下限なく原則すべて許可が必要
- 農林漁業用建築物の例外は市街化区域では適用されない
- 工事完了の公告前後で開発区域内の建築制限の内容が異なる

次回第3回は「建築基準法①：単体規定・集団規定の基礎」を学習します。