

都市計画法による

開発許可制度の手引

<事務編>

## 序章 開発許可制度の変遷経緯について

### 第1節 区域区分制度について

#### 1 新都市計画法の制定

高度成長期における人口、産業等の急激な都市集中は、都市の過密化をもたらすと同時に、都市の郊外への無秩序な拡散を招き、道路、下水道のような最低限度の公共施設さえ備えないような劣悪な市街地を形成し、公共施設の非効率的かつ追隨的な投資を余儀なくされ、都市施設整備の著しい立ち遅れがもたらされてきました。

区域区分制度は、このようなスプロール現象による弊害を抑制し、都市の健全で秩序ある発展を図るため、当該都市の発展動向等を勘案し、市街地として積極的に整備する区域と当分の間市街化を抑制する区域に区分し、無秩序な市街化を防止するために、1968年（昭和43年）に制定された都市計画法において導入された制度です。

新都市計画法では前述したスプロール化の弊害を抑制し、都市における健康で文化的な生活と、機能的な経済活動を確保するために、総合的な土地利用計画を策定し、その実現を図るため、都市計画法第7条では、都市計画区域を、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としての「市街化区域」と、当面市街化を抑制する区域としての「市街化調整区域」とに区分できることとされ、段階的かつ計画的に市街化を図ることとされています。

また、この区域区分制度を担保するため導入された土地利用コントロール手段が「開発許可制度」です。市街化区域における開発行為について知事等の許可に係わらしめることにより、開発行為に対して一定の水準を確保するとともに、市街化調整区域にあつては、計画的な市街化を図る上で支障のない一定の例外的なものを除き、開発行為を行わせないことにより、市街化区域及び市街化調整区域による区域区分制度を担保するものです。

区域区分制度の目的と効果として以下のものが掲げられます。

- (1) 「公共投資の秩序化」～予算に限りがある公共投資は市街化区域において優先的に実施することとし、市街化調整区域内の開発に伴う基盤整備は開発者負担を原則とすることにより、公共投資の効率化が図られること。
- (2) 「計画的開発の徹底」～公共施設の整備と均衡した開発行為が行われるよう、一定の技術基準をクリアしなければならないこととする。このことにより一定水準の公共施設整備を伴わない開発行為が原則として禁止されること。
- (3) 「農地・山林の保全」～新たに市街地を拡大する場合には土地利用上の調整が必要となり、都市環境にとって必要な農地や山林、自然環境等については保全対象として開発が抑制されること。

#### 2 区域区分制度の導入

ここで、市街化区域と市街化調整区域の区分について補足すると、新都市計画法において最終的に2区分と決定されたものの、立法化検討段階では5区分若しくは4区分の検討がなされており、区域区分制度の基礎となった1967(昭和42年)年の宅地審議会第6次答申「都市地域における土地利用の合理化を図るための対策に関する答申」で示されている4つの地域区分を示すと以下のとおりです。

○宅地審議会第6次答申（昭和42年）における4地域区分の概要

名称 事項	(1) 既成市街地	(2) 市街化地域	(3) 市街化調整地域	(4) 保存地域
		相当の人口密度を有する連たん市街地及びこれに接続して市街化しつつある地域	一定期間内に計画的に市街化すべき地域	(1)、(2)、(4)以外の地域で、一定期間市街化を抑制又は調整する必要がある地域
市街地の開発整備に関する公共施設の整備計画	都市機能を維持し、市街地の整備のために必要とされるものを中心として実施	重点的、かつ、計画的に整備を図る	①原則として公共投資を行わない ②開発行為を行うもの自らの負担	原則として公共投資を行わない
用途地域	①建築物の用途及び密度に関する地域地区を指定 ②市街地更新のための再開発計画の策定	← 同左①	指定しない	指定しない
開発行為の許可	道路、排水施設などに関する一定の基準に適合したものは許可する	区画整理事業、集团的開発など都市計画及び道路、排水施設などの基準に適合したものは許可する	自ら公共施設を整備する大規模開発で、予定建築物の用途が地域の発展動向に適合ものは例外的に許可しうることにする	原則として禁止
農地転用	原則として許可を要しない	宅造許可を受けたときは原則として許可する	原則として許可しない	原則として許可しない

都市計画法第7条においては、これらの4地域区分のうち、(1)「既成市街地」と(2)「市街化地域」が一括して市街化区域と規定され、(3)「市街化調整地域」及び(4)「保存地域」の考え方を踏まえて、市街化調整区域が規定され、現在の区域区分制度ができています。

(3)の市街化調整地域の考え方は、いずれは可能性があるものの、開発構想も市街化のための公共投資の計画も未定の地域であって、原則として当分の間開発を保留している地域であるが、自らが必要な施設の整備も行う計画的な大規模開発であれば例外的に許容するものです。

現行法の市街化調整区域は、保存を図るため市街化を抑制すべき区域と、開発予備軍であるが当面市街化を抑制すべき区域という、2つの異なる性格を包含していたといえます。

## 第2節 開発許可制度の主な改正経緯について

### 1 開発許可制度の主な改正経緯

新都市計画法は、その時々社会的・経済的状況の変化を受けて改正されてきており、新都市計画法の制定時から2000年までの開発許可制度に係わる改正経緯を簡単にまとめると以下のとおりです。

#### (1) 1974年(昭和49年)法改正

- ・開発許可制度の未線引き都市計画区域への適用（法附則第4項）
- ・開発行為の対象範囲の拡大～建築物に加え特定工作物を開発行為の対象に加えた。
- ・市街化調整区域における既存宅地の確認制度の導入
- ・市街化調整区域内において開発審査会の議を経ないで許可できる開発行為（現行法第34条第8号、9号）の追加

**(2) 1980年(昭和55年) 法改正**

「地区計画制度」(都市計画法)と「沿道地区計画制度」(幹線道路の沿道整備に関する法律)の導入により、当該開発行為の設計や予定建築物の用途が、当該地区整備計画及び沿道地区整備計画に定められた内容に即して行われることが開発許可の要件として追加された。

(その後の「集落地区計画(昭和62年:集落地域整備法)」、「再開発地区計画(昭和63年:都市再開発法)」、「住宅地高度利用地区計画(平成2年:都市計画法)」も同様。)

**(3) 1983年(昭和58年) 政令改正**

地方都市の現状を考慮して、当時の法第34条第10号イの大規模開発許可においては政令で20ヘクタールと定められていたが、政令の改正により、「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に寄与する開発行為」については、都道府県の規則により区域、目的、種別を限定したうえで、最低限の開発面積である20ヘクタールを5ヘクタールまで引き下げることが可能とされた。

**(4) 1992年(平成4年) 法改正**

- ・許可不要主体への全部委任市の追加
- ・変更許可に関する規定の整備～変更許可について規定の整備を行い軽微な変更については届出で足りることとした。
- ・自己の業務用の開発行為についても、従来は適用のなかった道路等の基準を適用するなどの技術基準の改正

**(5) 1994年(平成6年) 法改正**

中核市制度の創設に伴い、開発許可に関する事務のうち開発審査会の行う事務等以外の事務が中核市の行う事務とされるときともに、中核市が自ら行う開発行為については開発許可が不要とされた。

**(6) 1998年(平成10年) 法改正**

モータリゼーションの進展とともに、郊外での大型商業施設や公共公益施設の立地に伴う中心市街地の衰退という状況を受け、1998年に土地利用規制の強化を可能とする「改正都市計画法」、空洞化している中心市街地の活性化を図る「中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的推進に関する法律(中心市街地活性化法)」、大規模店舗の出店に際して周辺的生活環境の保持の観点からの配慮を求める「大規模小売店舗立地法(大店立地法)」の、いわゆるまちづくり三法が制定もしくは改正され、都市計画法関連では、従前、政令で規定されていた特別用途地区の類型が撤廃され、市町村の条例で独自の特別用途地区を定めることにより、地域事情に応じた大規模集客施設等の土地利用のコントロールが可能となった。

あわせて、市街化を抑制すべき市街化調整区域といえども、都市的土地利用が現に行われている区域あるいは行われるであろう区域については、開発行為や建築行為を適切に規制・誘導する必要があることから、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大され、市街化調整区域内における開発行為のうち、地区計画に適合するものが許可対象として追加された。

**(7) 1999年(平成11年) 法改正**

地方分権の推進のため「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律(地方分権一括法)」の成立に伴い、開発許可制度も以下のとおり改正された。

- ・開発許可事務が機関委任事務から自治事務化された。
- ・特例市制度の創設に伴う特例市への開発許可事務の権限移譲並びに中核市及び特例市への開発審査会の設置と、知事が有していた開発許可事務に係わる全許可権限の移譲
- ・都道府県知事の市町村への開発許可権限の委任制限が廃止され、従前は10万人以上の市にのみ権限委任が可能であったものが、この制限が撤廃された。

**(8) 2000年(平成12年) 法改正**

2000年の都市計画法の改正は、経済的・社会的状況が法制定時の昭和40年代から大きく変化したことを受けて、法制定以来の抜本的な大改正が行われました。内容的にはモータリゼーションの進展に伴い、従来は都市化が全く想定されていなかった都市計画区域外等であっても、突如大規模集

客施設が出現するといった事態を踏まえ、1998年(平成10年)のまちづくり3法の関連の法改正に引き続き都市計画法が改正され、開発許可の対象範囲の拡大や、用途白地地域における特定用途制限地域の導入、都市計画区域外での土地利用整序のための準都市計画区域制度の導入など土地利用規制手法の多様化がなされた。

改正点を概述すると以下のとおりです。

ア 目指すべき都市像の明確化

都市の発展動向、人口、産業の現状、将来見通し等を踏まえ、都市計画区域ごとに、現況の問題点や今後の変革の方向を明らかにしながら、予め目指すべき都市像を地域社会の合意として明確化するため、「整備、開発及び保全の方針」の策定対象区域が非線引き都市計画区域にも拡充されるとともに、法律上の位置づけが明確化された。

イ 線引き制度及びそれを支える開発許可制度の都市型社会に対応した見直し

安定・成熟した都市型社会に対応し、全国一律の規制から地域の実情に応じて必要かつ合理的な規制が柔軟に行われるよう、区域区分制度や開発許可制度の見直しが行われた。

(a) 都道府県の判断による線引き制度の適用

今日においてはスプロールが全国一律の課題という状況ではなくなっており、都市計画区域の無秩序な市街化を防止するため、線引き制度適用の必要があるか否かは、都市計画区域を指定する主体であり、「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」の策定主体でもある都道府県が、地域の実情を踏まえて判断することとされた。

(b) 市街化調整区域内における開発許可の立地基準の合理化

市街化調整区域における開発許可制度においては、許容される開発行為及び建築行為の類型が一律に厳しく限定されているが、市街化調整区域内の土地利用の状況等によっては、現行の規制が、結果として当該地域を活性化する上での阻害要因になっている場合があるため、開発許可の立地基準について、市街化区域に隣接あるいは近接する土地の区域内における条例で定める一定の開発行為、及び、これまでの開発許可事務の積み重ねにより、市街化を促進するおそれがない等と認められる定型的な開発行為で予め条例で定めるもの(改正前の法第34条10号ロに相当する開発行為のうち、予め条例で定める定型的なもの)は個別に開発審査会に付議することなく許可可能とされた。(改正後の法第34条第11号,12号)。

また、既存宅地制度の確認制度は既述のとおり昭和49年に導入されたもので、市街化調整区域内で、線引き前に既に市街地の様相を呈していた集落で、市街化区域と日常生活圏を一にする、一定の要件を満たした区域の宅地については、都道府県知事の確認により、都市計画法の許可が不要となるものでした。

当該制度では建築の用途規制が全く働かないことから、周辺の土地利用の状況と不調和な建築物が出現したり、排水等の技術的基準が適用されないことにより、無秩序かつ劣悪な市街化の原因となっていたことや、線引き制度が導入されてから相当の年月を経ていることなどの理由から、既存宅地の確認制度は廃止された。ただし、前述したようにこれらの弊害を避けつつ一定の集落要件を引き継いだ形で改正後の法第34条第11号として整理されている。

(c) 開発許可の技術基準への地域特性の反映

従前は全国一律の基準であった開発許可制度の技術基準について、地域の気候、風土、土地利用状況等に応じて、地府公共団体の条例による技術基準の強化・緩和や、ミニ開発等を抑制し良好な居住環境の形成を図るための最低敷地規模の条例による制限を可能とする条項が追加された。

ウ 都市計画区域外における開発行為及び建築行為の増加への対応

安定・成熟した都市型社会に対応し、全国一律から地域の実情に応じて、必要かつ合理的な規制が柔軟に行われるように制度改正されるとともに、都市計画区域外における開発行為及び建築行為も規制の対象とされた。

(a) 準都市計画区域制度の創設

従前の都市計画制度においては、都市計画区域外の区域は基本的に制度の対象外であったが、近年、都市計画区域外の区域においても、既存集落周辺や、幹線道路の沿道、高速道路のインターチェンジ周辺等を中心に、大規模集客施設等の開発行為や建築行為が集積し、交通渋滞や用途の無秩序な混在等の問題が発生しており、このような問題が生ずる状況を「都市の萌芽」として捉え、土地利用状況の整序を図るため、都市計画区域に準ずる区域としての「準都市計画区域」に指定できることとされた。

また、準都市計画区域においては、都市計画区域で最低限確保されるべき市街地水準と同等の水準を確保するため、3,000平方メートル以上の開発行為には開発許可制度を適用するとともに、建築基準法の集団規定が適用されることとされた。

(b) 都市計画区域及び準都市計画区域外における開発許可制度の創設

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において行われる大規模集客施設等の開発行為の中には、アクセス道路等の公共施設が十分に整備されていないことによる交通渋滞が生じたり、十分な防災工事が伴わないなど、様々な問題が生じている例もあることから、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において行われる10,000平方メートル以上の大規模開発行為についても、開発行為の許可に係わらしめることにより、宅地に関する最低基準を確保することとされた。

(9) 2003年(平成15年) 政令改正

「地方分権の推進のための条例に委任する事項の整理に関する政令」による都市計画法施行令の改正等が行われ、権利義務に係る規制を行うための基本的な規範の定立を地方公共団体の規則に委任していた規定を、条例に委任することに改正された。

(10) 2004年(平成16年) 法改正

景観法の施行に伴い都市計画法の改正が行われ、景観法に基づく景観行政団体が必要と認める場合、同法の景観計画区域内において開発許可基準の上乗せを行うことが可能とされた。

(11) 2006年(平成18年) 法改正

モータリゼーションの進展に伴う生活圏域の拡大と安価な地価を背景に、当初想定されていた立地場所の範囲を超えて公共公益施設が無秩序に立地し、周辺集落等へのサービス提供という範疇を超えて、都市圏全域あるいは都市圏を超えて集客する大規模集客施設が出現し、商業機能に限らず、中心市街地の都市機能が衰退する状況に至っていることから、1998年にいわゆるまちづくり三法が整備されたのは前述したところです。

中心市街地は、居住人口の減少、病院、学校等の公共公益施設の郊外移転、郊外型大規模店舗の立地等による都市機能の無秩序な拡散などに伴い、相変わず衰退が進んでいることを踏まえるとともに、我が国が、人口減少・超高齢社会を迎えるという大きな時代の転換点にある一方、これまでの自動車に過度に依存した都市構造が、高齢者等の生活利便性の低下、エネルギー消費効率の低下と環境負荷の増大、インフラの後追的整備や維持管理における行政コストの増大、公共交通等の各種公共サービスの効率性の低下等の問題が生ずることから、2006年になされた都市計画法と中心市街地活性化法（改正に伴い「中心市街地の活性化に関する法律」と改称）の改正は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさの確保、厳しい財政制約の中でのインフラ整備の効率化、公共サービスの効率化等という観点から、これまでの拡大・成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現するために行われたものです。法改正のポイントを列挙すると以下のとおりです。

ア 大規模集客施設の立地規制

従前は大規模集客施設がきわめてきわめて広範囲に立地可能であったことが中心市街地の衰退と都市機能の無秩序な拡散を招いたことから、以下のような立地制限がなされた。

(a) 非線引き白地地域における大規模集客施設の立地制限

(b) 市街化区域における大規模集客施設の立地規制

～第2種住居地域、準住居地域は「住宅地として住居の環境保護を目的とした区域」、工業地域は「工業の利便増進を目的とした区域」、白地地域は「人口、産業等の現況及び将来の見通し等から当面市街地の拡大を想定しない区域」とされているものの、本来は想定されていない大規模集客施設が無秩序に立地するなど、土地利用上の問題が生じていたことから、大規模集客施設が広範囲に立地可能とされていた従来の土地利用規制を改め、立地可能な用途地域を限定することにより一旦立地を制限したうえで、立地可能な地域以外に立地しようとする場合には、都市計画の手続き（開発整備促進区を定める地区計画の策定）を経ることにより、地域の判断を反映した適正な立地を担保することとされた。

イ 開発許可制度の見直し

開発許可制度については、制度創設時は旺盛な宅地需要等に後押しされた都市の周辺部における無秩序な開発によるスプロールに対処するために設けられた制度ですが、制度発足時とは状況が異なり、広域的な集客力を擁する各種施設が無秩序に薄く拡散する状況に至ったことから、開発許可制度もこの課題に対応するため以下のような見直しが行われた。

(a) 許可不要とされていた公共公益施設の要許可化

社会福祉施設、医療施設、学校等の公共公益施設については一般に住民等の利便性に配慮して建設されることから、市街化調整区域において立地する際には、周辺に一定の集落等が形成されている場所に、小規模なものが立地することを想定し、無秩序な市街化の促進を招かないものとして開発許可が不要とされてきたところですが、実態は全く異なっていたことから、これらの公共公益施設についても開発許可を要するものとされた。

(b) 国等の行う開発行為への協議の手続きの導入

従前は許可不要であった国や都道府県等が行う一定の開発行為も上記と同様に許可権者との協議という形で、一定の手続きが必要となった。

(c) 大規模開発許可基準の廃止

従来は、高度経済成長や人口増加等により市街地面積が増大するという前提のもと、増大する人口等を収容するため、あるいは、産業の振興、都市機能の維持又は増進のため、市街化調整区域においても一定の大規模開発行為（20ha以上の住宅団地の造成等）については許可可能であるとする基準（法改正前の法第34条第10号イ）が置かれてきた。しかし、低成長経済への転換や人口減少社会の到来という従前の前提条件の崩壊と都市機能の拡散を抑止すべき観点からは、大規模開発の必要性と大規模な開発行為であれば許可できるとすることの合理性も失われたため、この基準が廃止された。なお、旧条項の廃止に伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、地区計画等に定められた内容に適合する場合にのみ許可可能となった。

(12) 2014年(平成26年) 法改正

しかしながら、その後も中心市街地の衰退に歯止めはかからなかったことから、その検証が行われ、その結果、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方をもとに、2016年に都市再生特別措置法（都市再生法）が改正されたところです。

従前は中心市街地活性化法による事業推進をアクセル、都市計画法による土地利用規制をブレーキ役として、中心市街地の活性化支援と大規模集客施設の立地規制が行われてきたところですが、法改正により、新たなアクセル役として、都市機能の中心市街地への誘導を支援する立地適正化計画制度が導入され、当該計画に基づいた事業への支援措置の枠組みが追加されたものです。

当該計画は都市計画区域内の区域で都市再生基本方針に基づく、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画とされ、計画に記載すべき事項の概要は、立地の適正化に関する基本方針、居住誘導区域（都市の居住者の居住を誘導すべき区域）及び居住を誘導するための施策、都市機能誘導区域（都市機能増進施設（誘導施設）の立地を誘導すべき区域）と当該区域に立地を誘導すべき誘導施設、及び、当該区域に誘導施設の立地を誘導するための施策などを定め、当該計画

に位置づけられた事業に対して、交付金、特例税制、関連法の特例措置をとることにより、居住誘導区域内への居住の誘導と都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を誘導し、都市のコンパクト化を企図するもので、具体の考え方は都市計画運用指針や立地適正化計画の作成手引き等で示されているところです。

都市再生法の改正に対応した都市計画法の改正では、新たな地域地区として、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域を「特定用途誘導地区」（都市再生法第109条）と定めることが可能とされ、また、市街化調整区域を除く立地適正化区域のうち、居住誘導区域外の区域の住宅地化を抑制すべき区域については「居住調整地域」（都市再生法第89条）と定めることが可能とされたところです。

居住誘導区域外において、市町村が条例で定める住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為、若しくは建築物を改築し、若しくは用途を変更して住宅等とする行為は事前に市町村長に届け出る必要があります。

居住調整地域については市町村が条例で定める住宅等の建築の用に供する開発行為（特定開発行為）や、住宅等を新築、改築、用途変更する行為（特定建築等行為）については、居住調整区域を都市計画法第7条第3項の市街化調整区域として、都市計画法第34条と43条の規定が適用されることとされたところです。（都市再生法第90条）

## 2 最近の改正等

### (1) 2020年(令和2年) 法改正

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市再生特別措置法の改正と連動して都市計画法が改正され災害ハザードエリアでの開発抑制等の安全なまちづくりのための総合的な対策が講じられました。これにより令和4年4月1日より次のとおり規制強化等がなされました。

#### ア 都市計画法第33条関係

非自己用だけでなく、自己業務用についても、災害レッドゾーンとされる災害危険区域（建築基準法第39条）、土砂災害特別警戒区域（土砂災害特別警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律第9条）、地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条）では原則として開発行為は許可されない。

#### イ 都市計画法第34条関係

条例で指定する第11号区域及び第12号区域から、災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンである水防法の浸水想定区域などは原則除外されることになった。

また、市街化調整区域内の災害レッドゾーンにある建築物や第一種特定工作物が同一市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転する場合は許可対象として追加された。

### (2) 2021年(令和3年) 法改正

都市計画法施行規則と宅地造成等規制法施行規則の改正により各種申請書類の押印が廃止された。

## 第3節 開発許可制度の今後について

開発許可制度はスプロール現象による弊害を抑制し、都市の健全で秩序ある発展を図るために導入され、社会的・経済的状況の変化により、制度の見直しが度々行われてきました。

特に2000年(平成12年)以降は、拡大・成長型の「都市化社会」から、安定・成熟型の「都市型社会」への変化に伴う問題の顕在化が誰の目にも明らかになり、開発許可制度も大幅な見直しが行われてきたところです。

今後は急速な少子・高齢化の進行と、人口減少社会の到来に伴い、都市の縮退現象の進行は避けられず、積極的な対応策としての都市の計画的縮小をすすめるべき状況になっているところであり、数度の



法律の改正により、そのためのツールはかなり整備され、都市の計画的縮小と機能的な充足を図るうえでの的確な計画の策定と、その確実な実行が問われているところです。

開発許可制度のあり方も制度発足時の無秩序な市街地の拡大の抑制ツールというものから、都市の膨張圧力が低下している現状を考えると、当初のツールに加えて、都市の縮小手法のツールの一つとしての要素が強くなっていくものと考えるところです。今後も土地利用の規制・誘導ツールとしての各種土地利用規制の拡充も併せて見直され、開発許可制度と各種土地利用規制等を有効に連携させていく必要があるといえます。

個別の都市が独立した生活圏として存在していることはまれであり、広域的な都市計画圏域の存在及び頻発・激甚化する自然災害への対応を考慮すると、圏域としての新たな全体構想と構成自治体の計画等の調整が一層重要になると考えます。

暦年	都市計画法関連	建築基準法(集団規定)関連	関連法その他(●都市計画法,建築基準法関連法,□産業立地関連法等,■その他)	社会・経済的背景	全国総合開発計画等
1919	●旧都市計画法の制定 ～・都市計画制限・ゾーニング制の導入 (当初は6大市に適用、1933年の法改正により全国に適用)			経済発展に伴う人口の都市集中と都市の拡張	
1945				敗戦(総人口7,200万人)	
1947			■地方自治法の制定	(1947-49)第1次ベビーブーム	
1950	・特別用途地区の創設	●建築基準法の制定 (市街地建築物法は廃止 ～住居,商業,準工,工業)	■国土総合開発法の制定 ■日本住宅公団法の制定	朝鮮戦争(1950-53)	
1954			●土地区画整理法の制定(耕地整理法の廃止)		
1956			■首都圏整備法の制定 ●都市公園法の制定	・神武景気(1955-57)～日本経済が戦前の水準までに復興 「もはや戦後ではない」(経済白書)	
1959			□工業(場)等制限法[首都圏](*0)の制定 (工業立地等に伴う地盤沈下,水質汚濁等の環境汚染,生活環境悪化,交通負荷の増大に伴う大都市圏への工場等の立地の制限)	・岩戸景気(1958-61) ・ベトナム戦争(1959-75)	
1960				戦後復興期 (太平洋ベルト地帯構想) 4大工業地帯の臨海型コンビナートへの集中投資とその過密対策としての太平洋ベルト地帯構想	「国民所得倍増計画」(池田内閣)  (高度経済成長期:1960～70年代中頃)
1961		特定街区制度の創設	□低開発地域工業開発促進法(*1)の制定		
1962			□新産業都市建設法(*1)の制定		※全国総合開発計画 (1962:池田内閣) ～拠点開発構想による地域間の均衡ある発展
1963		容積地区制の創設 (後に新都市計画法の容積率として発展的に解消)	■近畿圏整備法の制定 ●新住宅市街地開発法の制定 (人口集中の著しい市街地周辺における良好な居住環境の住宅地の大量供給)	大都市の過密を是正するための地方の重化学工業拠点の整備(4大工業地帯以外における基盤整備(*1))	[背景] ・高度成長経済への移行 ・過大都市問題 ・所得格差の拡大 ・所得倍増計画(太平洋ベルト地帯構想)
1964			□工業整備特別地域整備促進法(*1)の制定 ((*1):地方圏の臨海部や中心都市郊外への重厚長大工業の受け皿としての大規模工業団地の整備) □工業(場)等制限法[近畿圏](*0)の制定 (首都圏及び近畿圏の制限区域における人口・産業の過度な集中の抑制)	・東京オリンピック ・いざなぎ景気(1965-70)	[目標] 地域間の均衡ある発展 [開発方式等] [拠点開発方式] 東京等の既成の工業大集積地と関連つけた開発拠点の配置による工業の分散、及び、それら相互の交通通信施設による有機的連携と、周辺地域の特性を生かした連鎖的に開発を進めることによる地域間の均衡ある発展
1966			■中部圏開発整備法の制定 ●流通業務市街地の整備に関する法律の制定	[高度成長期の状況] 経済発展に伴う3大都市圏への人口,産業の集中と地域間格差の拡大～ ・地価高騰 ・交通混雑問題 ・公害の発生 ・過疎問題 ・若年人口の地方圏からの流出 ・減反政策による農村問題の顕在化 ・加工組立型産業の台頭 ・都市のスプロール化 ・モータリゼーションの進展 ・大規模ニュータウンの開発 (多摩,千里,高蔵寺,大麻 ほか)	
1967			■公害基本法の制定	(1967)総人口が1億人を突破 (1968)GNPが西側世界第2位に	
1968	●新都市計画法の制定(*2) ・市街化区域及び市街化調整区域の整備,開発又は保全の方針の策定制度の創設 ・区域区分制度の導入 ・開発許可制度の導入 ・都市計画決定権限の地方移譲 ・都市計画制限の強化 ・都市計画地方審議会の設置				
1969	・高度利用地区の創設		●都市再開発法(*2)の制定 (市街地改造法と防災建築街区造成法の整理統合) ■農業振興地域の整備に関する法律		※新全国総合開発計画 (1969:佐藤内閣) ～大規模プロジェクト構想による国土利用の均衡化,広域生活圏構想。
1970		集団規定の大幅改訂(*2) ・用途地域の細分化(4→8用途地域) ・容積率制限の全面適用 ・建ぺい率制限の合理化 ・高さ制限の基準の整備 ・総合設計制度の創設	((*2)いわゆる「都市3法」の制定)  ■全国新幹線鉄道整備法の制定 ■過疎地域対策緊急措置法の制定	・日本万国博覧会(大阪万博)	[背景] ・高度成長経済 ・人口及び産業の大都市集中 ・情報化,国際化,技術革新の進展 [目標] 豊かな環境の創造 [開発方式等] (大規模開発プロジェクト構想) ・新幹線,高速道路等のネットワーク整備, ・大規模開発プロジェクトの推進による国土利用の偏在是正による,過疎過密と地域間格差の解消
1971～72			□(1971)農村地域工業導入促進法の制定 (減反による水田の工業団地への転用,農村地域の雇用転換の促進) □(1972)工業再配置促進法(*0)の制定 (大都市から地方への工場移転と工場の新規立地の地方への誘導)  ■(1972)公有地の拡大の推進に関する法律の制定 (都市計画区域内の土地の先買い等による公的土地保有の拡大)	(1971)ニクソンショック [ブレトンウッズ体制の崩壊] (1971-73)日本列島改造ブームによる地価高騰  ・大都市圏への工場等の集中立地の抑制 ・大都市圏に立地する工場の地方への移転・分散による地方経済の活性化 ・工場立地による周辺環境負荷の低減 (*0):いわゆる工場3法, (*00)	(1971-74)第2次ベビーブーム
1973			●(1973)都市緑地保全法の制定 (緑地保全地区等の土地利用制限の創設) □工場立地法(*0)の制定 (大規模工場の新増設時の面積制限や適切な緑地等を確保した工場立地の促進)	・第1次オイルショック ・変動相場制への移行	(安定成長期:1973～91)
1974	・開発許可制度の未線引き都市計画区域への拡大 ・特定工作物を開発行為の対象に追加 ・開発許可対象への既存宅地の確認制度の導入 ・市街地開発事業等予定区域制度の創設		□地域振興整備公団法の制定(*00) (地方圏における工業団地の造成) ●国土利用計画法の制定 (一元的な土地利用計画の策定,土地利用と土地取引の規制) ■森林法改正(林地開発許可制度導入)		
1975～76		(1976) ・用途地域規制の強化 ・容積率,建蔽率制限強化 ・日影規制制度の創設	●(1975)大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法(大都市法)の制定 (宅地開発審議会,土地区画整理促進区域,特定土地区画整理事業,住宅街区整備事業等の創設)と宅地開発公団法の制定		

			●(1975)都市再開発法の改正 (市街地再開発促進区域,第二種市街地再開発事業の創設)		
1977					※第三次全国総合開発計画 (1977:福田内閣) ~大都市地域への人口・産業の集中抑制と地方振興による、均衡のある国土利用と定住構想の推進
1978					・第2次オイルショック
1980	・地区計画制度の創設		●都市再開発法の改正(都市再開発方針等) ●幹線道路の沿道の整備に関する法律の制定(沿道整備計画等の創設)		[背景] ・安定成長経済 ・人口,産業の地方分散の兆候 ・国土資源,エネルギー等の有限性の顕在化
1982	・市街化区域設定における保留フレーム(人口,産業)制度等の導入				[目標] ・人間居住の総合的環境整備 [開発方式等] (定住構想) ・大都市への人口と産業の集中を抑制する一方、地方を振興し、過密過疎問題に対処しながら、全国土の利用の均衡を図りつつ人間居住の総合的環境の形成を図る(定住圏構想)
1983	・市街化調整区域における計画開発についての最低規模面積の引き下げ(20㏊→5㏊[いわゆる5ヘクタール規制])		□(1983)高度技術工業集積地域開発促進法(テクノポリス法)の制定(*4) (工業の高度化や集積の促進、従来型の工業団地に加えられた研究開発支援措置によるハイテク製造業の立地支援)		[背景] ・再高に仰う工場の海外移転や脱重厚長大産業(脱エネルギー多消費型産業)に伴う産業構造の変化と地方における産業空洞化問題 ・東京一極集中の是正とその対応策としての地方圏における知識集約産業等の拠点開発(*4)
1985			■(1985)半島振興法の制定		[加工組立型内陸工業団地] (1985)プラザ合意 ~対外不均衡是正のための円高誘導,低金利,内需拡大政策
1987	・集落地区計画の創設	・形態規制等の合理化(セットバック時の斜線制限の緩和)	■総合保養地域整備法(リゾート法)の制定 ●集落地域整備法の制定(集落地区計画等)	・国鉄の分割民営化 ・バブル景気(1986~91頃)	※第四次全国総合開発計画 (1987:中曽根内閣) ~人口,諸機能の東京一極集中の抑制,交流ネットワーク構想による多極分散型国土の構築
1988	・再開発地区計画の創設		□地域産業の高度化に寄与する特定事業の集積の促進に関する法律(頭脳立地法)の制定(*4) (研究開発型産業団地,研究開発支援施設の整備~産業のソフト化,サービス化の進展に伴う、ソフトウェア産業,産業支援サービス産業の地域産業の立地支援) ■多極分散型国土形成促進法の制定 ●都市再開発法の改正(再開発地区計画) ●集落地域整備法の制定 ■大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の制定	[バブル期の状況] ・大都市地域における急激な地価高騰(住宅地を含め広範囲に地価高騰が波及) ・大都市地域におけるオフィスの住宅地への進出に伴う住環境の悪化 ・産業構造の転換や国鉄の分割民営化に伴う臨海部の工場や鉄道ヤード等の大規模跡地の発生 ・居住人口の流出による都心部の空洞化や中心市街地の衰退現象 ・東京等の大都市への人口と諸機能の集中と地方の活力の低下	[背景] ・人口,諸機能の東京一極集中 ・産業構造の急速な変化等による地方圏の雇用問題の深刻化 ・本格的国際化の進展 [目標] ・多極分散型国土の構築 [開発方式等] (交流ネットワーク構想) ・地域特性を生かした創意と工夫による地域整備 ・基幹的交通,情報・通信体系の整備推進 ・国,地方,民間による多様な交流機会の形成
1989		・道路内建築制限の合理化	■土地基本法の制定	・1.57ショック (合計特殊出生率が1966年(丙午)の1.58を割込む) ・ベルリンの壁崩壊	
1990	・地区計画制度等の拡充(住宅地高度利用地区計画,用途別容積型地区計画の追加) ・遊休土地転換利用促進地区の創設		●大都市法の改正(供給基本方針,住宅市街地の開発整備の方針等の創設)		
1991			●生産緑地法の改正(宅地化農地と保全農地の区分)	・ソ連邦崩壊 ・バブル崩壊(~平成不況)	
1992	・市町村の都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)の策定制度の創設 ・用途地域の細分化(8→12用途地域) ・特別用途地区の種類を追加 ・地区計画制度の拡充(誘導容積型,容積適正配分型地区計画の追加) ・市街化調整区域への地区計画制度の導入	・未線引白地地域等の容積率,建ぺい率制限の強化 ・都市計画区域外への建築条例制度	□地方拠点都市地域の整備及び産業界業務施設の再配置の促進に関する法律(地方拠点法)の制定(*4)(地方拠点都市地域,拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域等の創設 ~事務所機能,研究機能の東京一極集中から、地方拠点都市への立地促進による是正)	[バブル崩壊後の都市問題] ・都市地域における低未利用地、虫食い空地の散在(地上げ跡地の問題) ・地価高騰に伴う事務所ビルの住宅地への無秩序な進出 ・居住人口の流出による都心部の空洞化や中心市街地の衰退現象 ・都心居住の促進と都市における居住機能の適正配置の問題 ・都市中心部の土地の有効高度利用の促進問題 ・公共インフラ整備とモータリゼーションの進展による広域生活圏の成立に伴う、大規模集客施設等の郊外立地による中心市街地の空洞化と都市機能の拡散(「大型店 VS 中小店」の問題から「郊外 VS まちなか」の問題へのフェイズの転化等)	
1993			■行政手続法の制定 ■環境基本法の制定		
1994	・開発許可事務に関連する権限の中核市の長への全面移行(地方自治法の改正)	・住宅の地階に係る容積率制限の緩和	●都市緑地保全法の改正(緑地の保全及び緑化の推進に関する基本方針の創設)		
1995	・地区計画制度の拡充(街並み誘導型地区計画の追加) ・再開発地区計画及び住宅地高度利用地区計画の2号施設決定の弾力化等	・前面道路幅員による容積率制限の合理化	●地方分権推進法の制定 ●大都市法の改正(特定土地区画整理促進区域,住宅街区整備促進区域の要件緩和等) ●被災市街地復興特別措置法(被災市街地復興推進地域の創設) □中小企業の創造的企業活動の促進に関する臨時措置法(中小企業創造法)の制定(産業イノベーションのためのベンチャービジネス支援)	・阪神淡路大震災 ・日本の生産年齢人口のピーク(8,717万人)	
1997	・高層住居誘導地区制度の創設	・共同住宅の容積率制限の合理化(共用部分の容積率不算入) ・敷地規模別総合設計制度の創設	□特定産業集積の活性化に関する臨時措置法(地域産業集積活性化法)(*5)の制定(既存産業集積の活性化による、ものづくりにおける基盤的技術産業を担う地域産業空洞化の抑止) ●密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の制定(防災街区整備地区計画,防災街区整備事業等の創設) ■環境影響評価法の制定	・北海道拓殖銀行、山一証券の経営破綻 ・アジア通貨危機 ・京都議定書採択 ・アジア諸国の工業化、急速な円高進行に伴う、国内工場の海外移転や廃業等に伴う「地域産業の空洞化」問題 ・地方部における若年層の流出等による地域経済の疲弊	
1998	・市街化調整区域における開発許可対象に地区計画適合型の開発行為を追加 ・都市計画決定権限の地方移譲(都道府県決定から市町村決定への移行,国の認可,都道府県の承認から同意付き協議への変更,国及び都道府県の関与の明確化) ・特別用途地区において、政令で定められた類型メニューによる用途の限定を撤廃(*6)	・連たん建築物設計制度の創設 ・民間確認検査機関制度の導入	□新事業創出促進法(*5)の制定(テクノポリス法と頭脳立地法を廃止し、中小企業の技術,人材等の蓄積資源を活用した新事業創出の支援と地域産業の自立的発展) ●大規模小売店舗立地法(大店立地法)(*6)の制定(従前の大店法は廃止) ●中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律(*6)(中心市街地活性化法)の制定(*6)いわゆる「まちづくり3法」の改正等)	・国際的大競争時代にふさわしい企業立地の促進 ・産業構造の変化に伴う新産業創出の必要性 ・地域の特性、強みを生かした産業振興や企業立地促進による地域産業の活性化(*5) [産業立地政策から地域産業振興政策への政策転換]	※21世紀の国土のグランドデザイン[5全総] (1998:橋本内閣) ~「都市化社会」から「都市型社会」への変化,人口減少・高齢化社会への移行等を背景とする、参加と連携による多軸型国土構造の形成 [背景] ・地球時代(地球環境問題,大競争,アジア諸国との交流) ・人口減少と高齢化時代 ・高度情報化社会

				産業空洞化とグローバル競争時代 ・日本の労働力人口のピーク(6,793万人)	【目標】 多軸型国土構造形成の基礎づくり 【開発方式等】 (参加と連携) 多様な主体の参加と地域連携による国土づくり(4つの戦略) ・多自然居住地域の創造 ・大都市のリノベーション ・地域連携軸の展開 ・広域国際交流圏の形成
1999	・都市計画法が機関委任事務から自治事務化 ・市町村都市計画審議鹿野設置等	■地方分権一括法の制定 □中小企業経営革新支援法(経営革新法)の制定(中小企業の経営革新の促進)(*8)			
2000	・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)の策定制度の創設 ・準都市計画区域制度の創設(*) ・開発許可制度における既存宅地の確認制度の廃止と、技術基準への条例による地域特性の反映の可能化 ・特定用途制限地域の創設(*) ・特例容積率適用地区の創設 ・地区計画策定対象区域の都市計画区域全域への適用拡大と用途地域外の区域での策定要件の明確化 ・線引き制度の選択制への移行 ・都市計画区域外への開発許可制度の適用(*) (*)大規模集客施設立地規制のツールの追加				【バブル期からの継続的課題】 ・広域生活圏の形成による、都市機能の拡散と中心市街地の衰退 ・少子・高齢化の進行と人口減少社会への対応問題 ・地方圏の活力の一層の低下 ・居住人口の流出による都心部の空洞化や中心市街地の衰退現象 ・東京等の大都市への人口と諸機能の集中と地方の活力の低下
2001		□新産業都市建設法、工業整備特別地域整備促進法の廃止			
2002	・まちづくり NPO 等による都市計画の提案制度 ・地区計画制度の整理統合(再開発地区計画と住宅地高度利用地区計画を「再開発等促進区を定める地区計画」として統合)と都市再生特別地区の創設	・用途地域における容積率、建ぺい率、日影規制の選択メニューの追加 ・斜線制限の緩和 ・総合設計制度の確立 ■都市再生特別措置法の制定(都市再生特別地区(既存の集団規定の緩和)を新たな都市計画法の地域地区として創設(ほか)) ■構造改革特別区域法の制定 □工業(場)等制限法の廃止			
2003	・特定防災街区整備地区の創設	■社会資本整備重点計画法の制定			
2004	・特例容積率適用地区の創設	●景観法の制定(景観地区等の創設)			・日本の総人口のピーク～1億2,780万人
2005		■国土形成計画法の制定(※従前の国土総合開発法の改正～「開発を基調とした量的拡大」から「国土の質的向上」への方向転換) ■中小企業新事業活動促進法の制定(*8)(新事業創出促進法,中小企業創造法,経営革新法,を再編統合)			・日本の総人口が初めて自然減を記録(人口1億2,775万人) [人口減少社会の到来] ・合計特殊出生率1.26
2006	(*7) ・商業、近隣商業、準工業地域以外における大規模集客施設の立地規制 ・市街化調整区域における20ha以上の計画的な大規模開発の許可基準の廃止 ・開発整備促進区を定める地区計画の追加 ・公共公益施設(病院,社会福祉施設,学校等)を許可不要から開発許可等への対象化 ・国や都道府県等が行う一定の開発行為への許可権者との協議の手続きの導入 ・準都市計画区域の指定基準の緩和 ・都市計画決定への広域的調整手続の導入	●中心市街地活性化法(中心市街地の活性化に関する法律と改称)の改正(*7)(目的を従前の商業偏重から都市機能増進と経済活力向上に変更,計画の認定制度による選択と集中,多様な主体の参画組織としての中心市街地活性化協議会の法制化)((*7)コンパクトシティ実現のためのまちづくり3法の改正等(大店立地法は運用指針の改正)) □工業再配置促進法の廃止			
2007		□企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律(企業立地促進法)の制定(*8)(地域産業集積活性化法の後継法。同法は廃止) □中小企業による地域産業資源を活用した事業活動の促進に関する法律(中小企業地域資源活用促進法)の制定(*8)(農林水産品,観光資源等の地域資源を活用する中小企業の支援)(*8)			・郵政民営化 ・ゼロ成長下での「地域の自立的・内発的成長の支援」(*8) ・地域資源を生かした国際競争力を有する産業の創出 ・地域産学官のネットワーク形成によるイノベーションの促進(産業クラスター構想)
2008	・歴史的風致維持向上地区計画の追加	●地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(歴史まちづくり法)の制定 ●中小企業者と農林漁業者との連携による事業活動の促進に関する法律(農工商連携促進法)の制定(*8) ※定住自立圏構想[総務省](中心市と近隣市町村の連携による圏域全体に必要な生活機能の確保と地方圏からの人口流出の抑制)			・世界金融危機(リーマンショック,サブプライムショック)から派生 [まだまだ続く継続的課題と続出する新たな課題] ・少子化と高齢化の一層の進行と人口減少社会への対応 ・東京一極集中と地方部での人口減少,人口流出と地域経済の縮小という地域間格差 ・グローバル競争の激化と産業構造変革の必要性 ・都市機能の拡散と中心市街地衰退の持続的な進行(限界集落,オールド・ニュータウン,消滅可能性都市,都市の縮退・スポンジ化,買い物難民,限界マンション,空家問題,所有者不明の不動産や農地の増大,耕作放棄地の拡大,中山間地問題,低成長経済下における受益と負担の問題...) ※国土形成計画(2008:福田内閣)～経済社会情勢の転換,グローバル化の進展などに対応した,多様な自立的広域ブロックからなる国土の形成 [背景] ・経済社会情勢の大転換(人口減少社会,急速な高齢化,東アジア経済との連携の深化,情報通信技術技術の発達,国民の価値観やライフスタイルの変化・多様化) ・国土を巡る課題(一極一軸型国土構造の問題,都道府県を越える広域的課題など) 【目標】 ブロック内各地域での安心して住み続けられる生活圏の形成,各地域の連携とブロック内の成長エンジンたる都市と産業の強化,及び,多様な広域ブロックが東アジアと連携しつつ自立的に発展する国土構造(4つの戦略目標) ・東アジアとの交流・連携 ・持続可能な地域の形成 ・災害に強いしなやかな国土の形成 ・美しい国土の管理と継承 【対応方式等】 [「新たな公」を基軸とする地域作り]
2010					日本の名目GDPが世界3位に低下
2011					東日本大震災
2012					※2010年の総人口1億2,806万人から,中位推計では2030年の1億1,662万人を経て2048年には9,913万人に減少[国立社会保障・人口問題研究所]
2013～14	(2014)特定用途誘導地区,居住調整地域の創設	■(2013)国家戦略特別区域法 ●(2014)都市再生特別措置法の改正(立地適正化計画制度の創設) ※(2014)連携中枢都市圏構想[総務省](地域において相当の規模と中核性を備える圏域の中心都市と近隣都市との連携による,一定の圏域人口と活力ある社会経済を維持するための拠点の形成)			

# 第1章 開発許可制度

## 第1節 開発許可の概要（別表1-1～1-4）

- 1 市街化区域にあつては1,000㎡以上、市街化調整区域にあつては全て、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域にあつては3,000㎡以上、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域にあつては1ha以上の面積の開発行為（主として建築物の建築又はコンクリートプラント、ゴルフコースなどの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）をしようとする者は、事前に知事（指定都市、中核市及び特例市の区域内においてはその市の市長）の許可を受けなければなりません。（法第29条第1項、第2項）
- 2 上記の開発許可の審査に当たっては、市街化区域及び非線引き都市計画区域においては、良好な水準の市街地を形成する見地から、予定建築物の用途、規模等に応じた道路、給排水施設等を備え、かつ、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの技術上の許可基準が満たされている場合に開発行為を認めていくこととなり、準都市計画区域を含む都市計画区域外の区域においてもこれに準じた取扱いとなります。（法第33条）

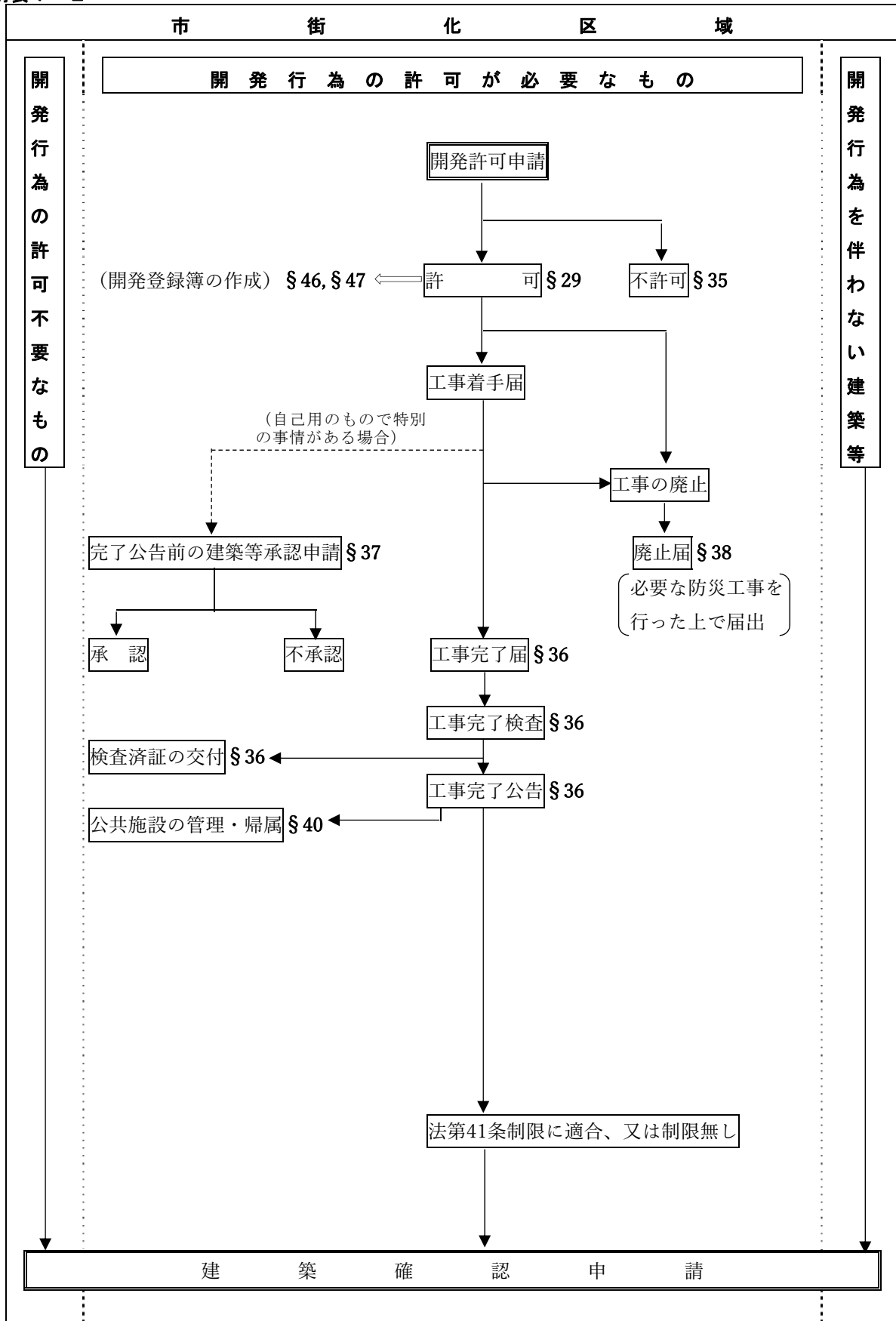
また、市街化調整区域においては、上記の技術上の許可基準に加えて、段階的、計画的な市街化を図り、無秩序な市街化を防止する見地から、農林漁業建築物の建築のための開発行為、あるいは開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為など、例外的な立地上の許可基準に該当する場合に限って開発行為が認められることとなります。（法第34条）
- 3 開発許可を申請しようとする者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければなりません。（法第32条）
- 4 開発許可制度を実質的に担保するものとして完了検査があります。すなわち開発行為に関する工事が完了すると知事は完了検査を実施し、完了公告を行うこととされ、それによって次のような法的効果が生じます。（法第36条）
  - (1) 工事完了公告があるまでは、開発区域内において建築物の建築又は第一種特定工作物の建設が原則認められません。（法第37条）
  - (2) 開発行為によって設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日において、原則として市町村の管理となります。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理となります。（法第39条、第40条）

別表 1-1

処分等	市街化区域	市街化調整区域	非線引き都市計画区域及び準都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域
開発許可が不要なもの	<p>(法29条第1項)</p> <p>1 小規模 (0.1ha未満) (政令19)</p> <p>2 公益上必要な建築物 (政令21)</p> <p>3 都市計画事業</p> <p>4 土地区画整理事業</p> <p>5 市街地再開発事業</p> <p>6 住宅街区整備事業</p> <p>7 防災街区整備事業</p> <p>8 公有水面埋立事業</p> <p>9 非常災害応急措置</p> <p>10 通常管理行為等 (政令22)</p> <p>〔仮設、附属建築物、用途変更を伴わないもの、10㎡以内の増築、その他〕</p>	<p>(法29条第1項)</p> <p>1 農林漁業用建築物等 (政令20)</p> <p>2 公益上必要な建築物 (政令21)</p> <p>3 都市計画事業</p> <p>4 土地区画整理事業</p> <p>5 市街地再開発事業</p> <p>6 住宅街区整備事業</p> <p>7 防災街区整備事業</p> <p>8 公有水面埋立事業</p> <p>9 非常災害応急措置</p> <p>10 通常管理行為等 (政令22)</p> <p>〔仮設、附属建築物、用途変更を伴わないもの、10㎡以内の増築、その他〕</p>	<p>(法29条第1項)</p> <p>1 小規模 (0.3ha未満) (政令19)</p> <p>2 農林漁業用建築物等 (政令20)</p> <p>3 公益上必要な建築物 (政令21)</p> <p>4 都市計画事業</p> <p>5 土地区画整理事業</p> <p>6 市街地再開発事業</p> <p>7 住宅街区整備事業</p> <p>8 防災街区整備事業</p> <p>9 公有水面埋立事業</p> <p>10 非常災害応急措置</p> <p>11 通常管理行為等 (政令22)</p> <p>〔仮設、附属建築物、用途変更を伴わないもの、10㎡以内の増築、その他〕</p>	<p>(法29条第2項)</p> <p>1 小規模 (1ha未満) (政令22の2)</p> <p>2 農林漁業用建築物等 (政令20)</p> <p>3 公益上必要な建築物 (政令21)</p> <p>4 都市計画事業</p> <p>5 公有水面埋立事業</p> <p>6 非常災害応急措置</p> <p>7 通常管理行為等 (政令22)</p> <p>〔仮設、附属建築物、用途変更を伴わないもの、10㎡以内の増築、その他〕</p>
開発許可を必要とするもの	<p>(法第29条第1項)</p> <p>0.1ha以上の開発行為 (二特は1ha以上)</p> <p>○技術上の許可基準 (法第33条)</p> <p>1 用途地域等適合 (政令25)</p> <p>2 道路、公園、消防等 (政令26)</p> <p>3 排水施設 (政令26)</p> <p>4 給水施設 (政令27)</p> <p>5 公益的施設 (政令27)</p> <p>6 防災措置 (政令23の2、28)</p> <p>7 環境保全 (政令23の2、28の3)</p> <p>8 その他</p>	<p>(法第29条第1項)</p> <p>どんなに小さい面積でも (二特は1ha以上)</p> <p>○技術上の許可基準 (法第33条)</p> <p>1 用途地域等適合</p> <p>2 道路、公園、消防等 (政令25)</p> <p>3 排水施設 (政令26)</p> <p>4 給水施設 (政令27)</p> <p>5 公益的施設 (政令27)</p> <p>6 防災措置 (政令23の2、28)</p> <p>7 環境保全 (政令23の2、28の3)</p> <p>8 その他</p> <p>○立地上の許可基準 (法第34条)</p> <p>1 開発区域の周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理工業を営む店舗等</p> <p>2 鉱物資源、観光資源の有効な利用に必要な建築物等</p> <p>3 温度、湿度等について特別な条件を必要とする事業の用に供する建築物等 (政令未制定)</p> <p>4 農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等</p> <p>5 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設</p> <p>6 中小企業振興のための施設</p> <p>7 既存工場と密接な関連を有する建築物等</p> <p>8 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等 (政令29の4)</p> <p>9 沿道サービス施設及び火薬類の製造施設 (政令29の5)</p> <p>10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為</p> <p>11 市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内の開発行為</p> <p>12 市街化促進のおそれなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なものとして都道府県等の条例で指定した開発行為</p> <p>13 既存権利者の開発行為 (5年以内) (政令30、規則28)</p> <p>14 開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為</p>	<p>(法第29条第1項)</p> <p>0.3ha以上の開発行為 (二特は1ha以上)</p> <p>○技術上の許可基準 (法第33条)</p> <p>1 用途地域等適合</p> <p>2 道路、公園、消防等 (政令25)</p> <p>3 排水施設 (政令26)</p> <p>4 給水施設 (政令27)</p> <p>5 公益的施設 (政令27)</p> <p>6 防災措置 (政令23の2、28)</p> <p>7 環境保全 (政令23の2、28の3)</p> <p>8 その他</p>	<p>(法第29条第2項)</p> <p>1ha以上の開発行為</p> <p>○技術上の許可基準 (法第33条)</p> <p>1 用途地域等適合 (政令25)</p> <p>2 道路、公園、消防等 (政令26)</p> <p>3 排水施設 (政令26)</p> <p>4 給水施設 (政令27)</p> <p>5 公益的施設 (政令27)</p> <p>6 防災措置 (政令23の2、28)</p> <p>7 環境保全 (政令23の2、28の3)</p> <p>8 その他</p>
要建建と築築す承許る認可もを又は必は	<p>1 開発行為完了前着工 (法第37条)</p>	<p>1 開発行為完了前着工 (法第37条)</p> <p>2 許可条件の適用除外 (法第41条)</p> <p>3 予定建築物以外の建築 (法第42条)</p> <p>4 開発許可を受けた土地以外の土地での建築 (法第43条)</p>	<p>1 開発行為完了前着工 (法第37条)</p> <p>2 許可条件の適用除外 (法第41条)</p> <p>3 予定建築物以外の建築 (法第42条)</p>	<p>1 開発行為完了前着工 (法第37条)</p> <p>2 許可条件の適用除外 (法第41条)</p> <p>3 予定建築物以外の建築 (法第42条)</p>

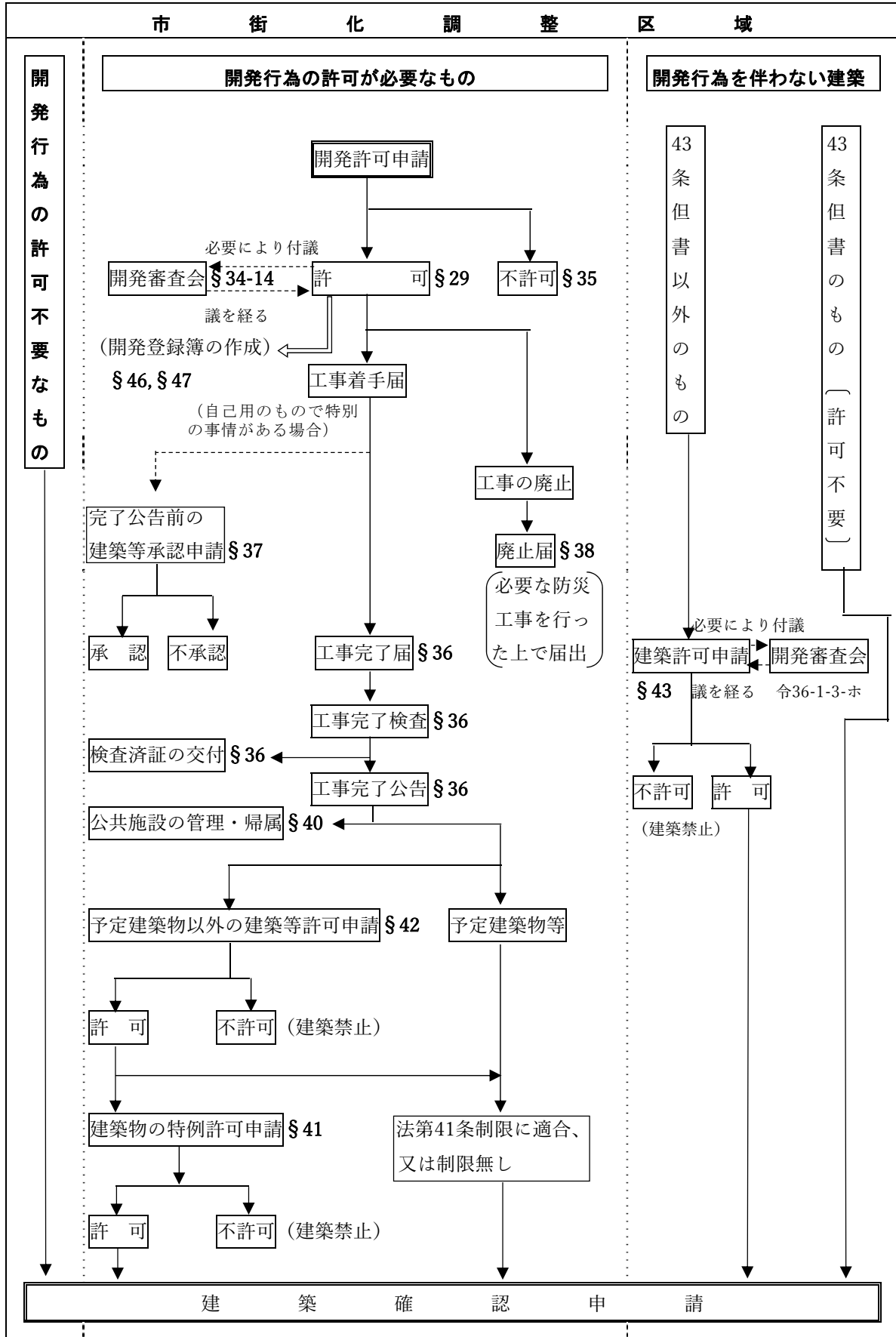
※ 番号は、法令の項の番号とは必ずしも一致しない。

別表1-2



※ 開発行為については、必ず事前相談・協議を行い、公共施設管理者等の同意・協議（§ 32）及び環境アセスメント等について問題がおきないようにしておくこと。

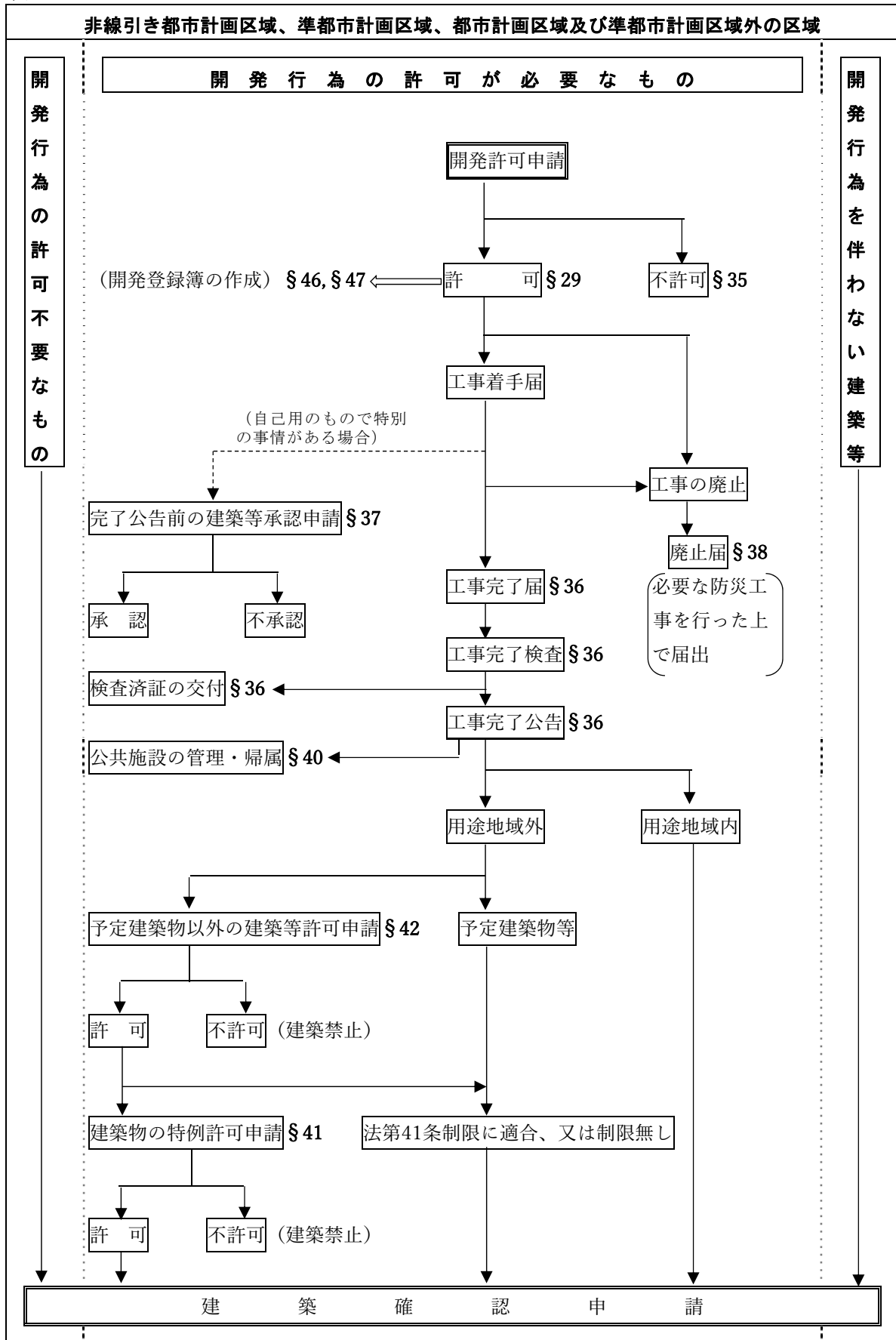
別表 1-3



※ 開発行為については、必ず事前相談・協議を行い、公共施設管理者等の同意・協議（§32）及び環境アセスメント等について問題がおきないようにしておくこと。



別表 1-4



## 第2節 開発行為、建築行為等の定義

### 1 建築物

「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいいます。（法第4条第10項）

建築基準法第2条第1号に定める建築物とは、「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。」とされています。（建築基準法第2条第1号）

### 2 建築

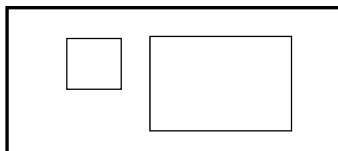
「建築」とは、建築基準法第2条第13号に定める建築をいいます。（法第4条第10項）

建築基準法第2条第13号に定める建築とは、「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。」とされています。（建築基準法第2条第13号）

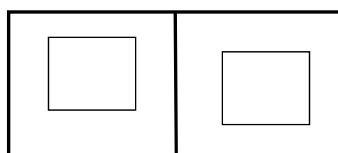
新築、増築、改築、移転等については、次のとおり取り扱います。

- (1) 「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するときにも、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取り扱います。
- (2) 「増築」とは、建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するとき、例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、都市計画法上新築として取り扱います。
- (3) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建てることをいいます。したがって用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替え（規模については建替え後の床面積の合計が従前の1.5倍を超えるもの）については開発許可制度上は新築として取り扱います。
- (4) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移動をいいます。したがって、建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく、新しい敷地での新築又は増築とされています。
- (5) 「敷地」とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。

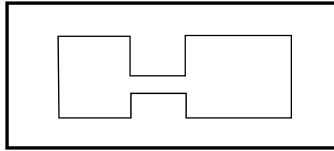
ア 用途上不可分の建築物が2以上ある場合には、同一地とみなします。



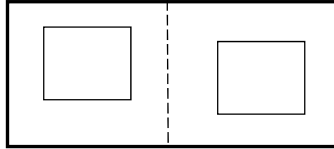
イ 用途上可分の建築物が2以上ある場合には、おのおの別敷地とみなします。



ウ 用途上可分の建築物が2以上ある場合においても、渡り廊下などで同一の棟とみなされる形態である場合には同一の敷地とみなします。



エ 用途上可分の建築物が2以上ある場合においても、共通の管理機能のもとに利用される場合には、用途上不可分として同一の敷地とみなします。



### 3 特定工作物

「特定工作物」は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。（法第4条第11項）

#### (1) 第一種特定工作物

ア 「第一種特定工作物」とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として次の(ア)から(エ)までのものが該当します。（法第4条第11項、政令第1条第1項）

(ア) コンクリートプラント（建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13の2）に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物が該当します。）

(イ) アスファルトプラント（建築基準法別表第2（る）項第1号（21）に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物が該当します。）

(ウ) クラッシャープラント（建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物が該当します。）

(エ) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

a 「危険物」とは、建築基準法施行令第116条第1項に規定する危険物品の種類欄に掲げるものを指し、かつ、数量欄に掲げる数量以上となるものをいいます。（平成12年9月5日付け都環第440号北海道建設部都市環境課長通知）

b 公益上必要な工作物については、法第29条第3号（政令第21条）に規定する公益上必要な建築物に係る開発行為を許可の対象としていない趣旨にかんがみ、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物の範囲から除外されています。

イ 第一種特定工作物については、開発許可が不要となる「軽易な行為」として、「土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設」が規定されています。（法第29条第1項第11号、政令第22条第1号、法第43条第1項第5号並びに政令第35条第4号）

#### (2) 第二種特定工作物

ア 「第二種特定工作物」とは、大規模な工作物として次の(ア)から(ウ)までのものが該当します。

(ア) ゴルフコース

(イ) 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設

a 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキットなどが該当します。

- b 工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設や工作物でないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナなどは第二種特定工作物に含まれません。
- c 工作物や構造物などの設置を伴わないモトクロス場も第二種特定工作物に含まれません。
- d 法第29条第3号（政令第21条）に規定する公益上必要な施設に該当するものについては、形式上、運動・レジャー施設に含まれるものであっても、開発許可制度の趣旨からして適用除外としていますが、これは第一種特定工作物の場合と同様の趣旨によるものです。

(ウ) 1ヘクタール以上の墓園

イ 第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化の要因となるものではなく、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内における開発行為の許可基準は適用されません。（法第34条参照）

- (3) 特定工作物は、その態様からして、用途の変更は考えられないので、建築物の場合とは異なり用途の変更に関する規制はありません。（法第42条及び第43条参照）

#### 4 開発行為

「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）

- (1) 「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」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味です。したがって、土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体の土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為に該当しません。

ただし、「現状有姿分譲」等と称する場合においても、造成形態、周辺地域における市街化の状況、周辺地域の公共公益施設の整備状況、土地の分譲価格、譲渡人又は譲受人の意志等から総合的に判断して、当該区画形質の変更に係る土地が建築物の敷地として利用されることが予想される場合には、開発行為として取り扱います。

- (2) 「土地の区画形質の変更」とは、切土、盛土、整地等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、ここでいう「土地の区画形質の変更」には含まれません。

ア 切土、盛土、整地等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為

- (ア) 「土地に対して物理力を行使する行為」とは、有形力による土地の改変をいうものであり、既存の植栽の伐採、への除却などのように、土地の定着物に対して物理力を行使する行為は、「土地の区画形質の変更」には該当しません。

- (イ) 建築物の建築自体と不可分一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為については建築物の建築行為とみなされ、開発行為には該当しませんが、逆に建築行為として行われる場合でも、軟弱地盤で打ち込まれる基礎打ちのごときは、「土地の区画形質の変更」として取り扱います。

- (ウ) 切土及び盛土については、次の a から c までのいずれかに該当する場合に開発行為に該当するものとします。（平成7年2月22日付け都整第942号北海道住宅都市部都市整備課長通知）

- a 切土をする行為であって、当該切土の高さが30センチメートルを超えるもの
- b 盛土をする行為であって、当該盛土の高さが30センチメートルを超えるもの
- c 切盛土をする行為であって、当該切盛土の合計の高さが30センチメートルを超えるもの

- (エ) 駐車場の舗装行為の取扱い（平成7年2月22日付け都整第942号北海道住宅都市部都市整備課長通知）

従前から宅地であった敷地において、建築物の建替に伴い付属の駐車場を舗装するような行為

は、建築物の建替により「土地に対して物理力を行使する行為」が行われない場合は、たとえ駐車場内の排水施設を新設する場合でも、原則として開発行為には該当しません。

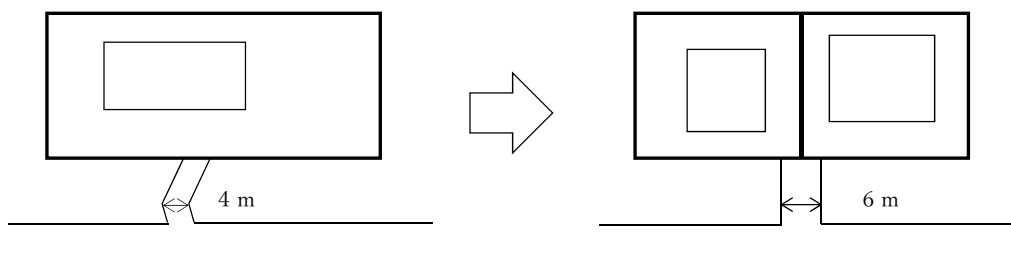
#### イ 土地の利用状況を変更する行為

「土地の利用状況を変更する行為」とは、土地利用の用途を変更する行為をいうものであり、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、開発行為に該当します。

また、開発区域内において公共施設を新設、改廃する場合は原則として、「利用状況の変更」に該当しますが、開発区域外の土地利用状況を変更する場合であっても、開発行為に該当する場合があります。例えば、宅地分割に当たって区域外の取付道路を新設、改設する場合などがこれに当たります。（参考：昭和62年8月18日付け建設省建設経済局長通達「再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用の適正化について」）

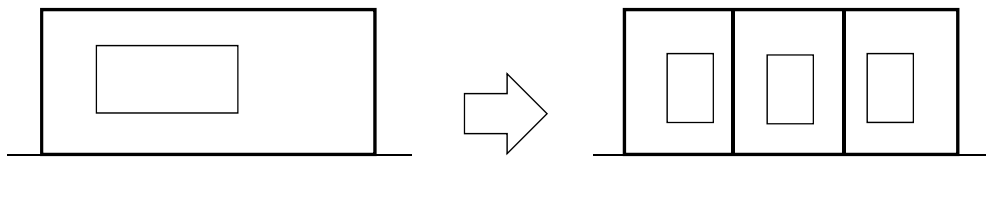
##### （例）開発行為に該当する例

宅地分割に当たって取付道路を変更する場合、開発行為に該当する。



##### （例）開発行為に該当しない例

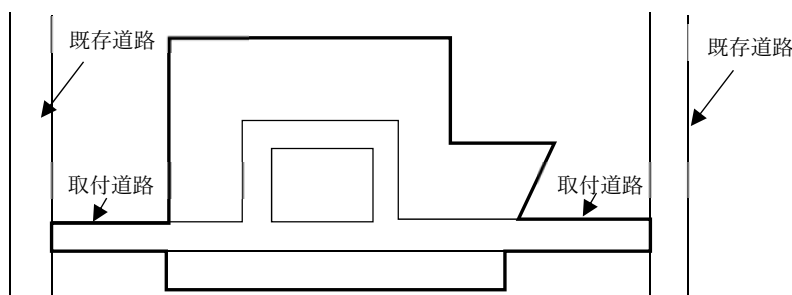
単なる分筆の場合、開発行為に該当しない。



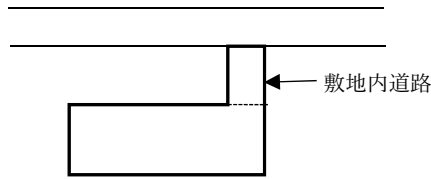
### 第3節 開発区域

「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいいます。（法第4条第13号）

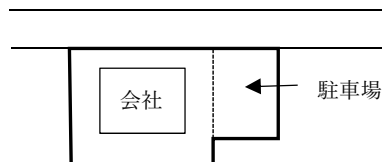
- 1 開発区域外の既存の道路に接続させるために設置する取付道路、接続道路等については、原則として開発区域に含まれます。



また、敷地内通路とみなされる土地の部分についても開発区域に含まれます。



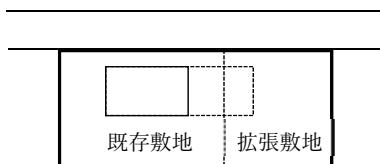
2 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体として利用を図る土地については開発区域に含まれます。



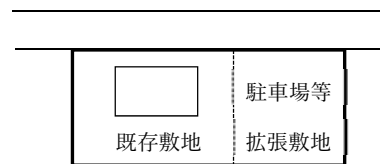
3 既存敷地の拡張を行う場合で、次の(1)又は(2)に該当するものは既存敷地を含めた全体の土地を開発区域として取り扱います。

- (1) 既存敷地を拡張して建築物を増改築するもの
- (2) 許可対象規模未満として許可不要で造成された敷地（既存敷地）を拡張する場合で、既存敷地と拡張敷地の造成時期が近似であり、かつ土地の利用形態が一体とみなされるもの

(1) の例

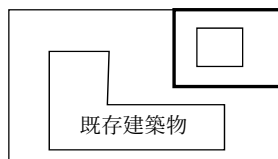


(2) の例



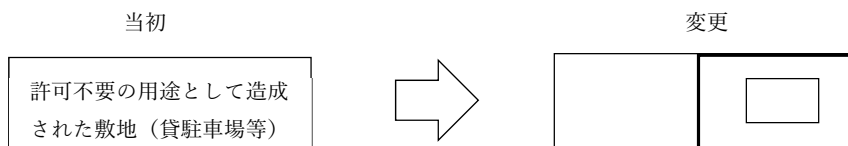
4 敷地分割の場合

(1) 既に建築物の建っている敷地の一部を分割し、用途上可分の建築物を建築する場合、開発区域は新たに分割した区域のみです。



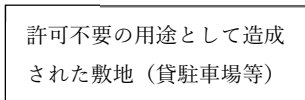
(2) 既造成済みのさら地を分割して、その一部の区画のみに建築しようとする場合、開発区域は、新たに分割した区域のみですが、宅地分譲については原則として全体の区域を開発区域として取り扱います。

(例) 宅地分譲以外の場合

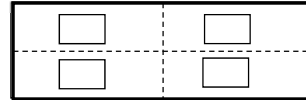


(例) 宅地分譲の場合

当初



変更



第4節 開発区域が複数の区域にわたる場合（政令第22条の3）

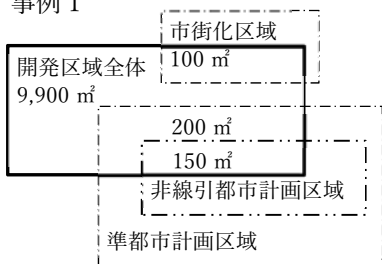
1 開発区域が、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2つ以上の区域にわたる場合、次の条件にすべて該当するときは、法第29条第1項の市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域において義務付けられている開発許可は不要となります。

- (1) 開発区域の面積の合計が1ha未満
- (2) 市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域のうち2つ以上の区域における開発区域の面積の合計がそれぞれの区域での許可不要面積のうちの最大のもの未満
- (3) 市街化区域の開発区域の面積が1,000㎡（その市街化区域について、許可を要する面積が別に定められている場合はその規模）未満
- (4) 非線引き都市計画区域の開発区域の面積が3,000㎡（その非線引き都市計画区域について、許可を要する面積が別に定められている場合はその規模）未満
- (5) 準都市計画区域の開発区域の面積が3,000㎡（その準都市計画区域について、許可を要する面積別に定められている場合はその規模）未満

2 開発区域が、市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合、開発区域の面積の合計が1ha以上のときは、法第29条第2項の都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において義務付けられている開発許可が必要となります。

3 開発区域が、市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域に係る部分についてはその規模にかかわらず法第29条第1項の開発許可が必要となりますが、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域に係る部分については、開発区域全体が1ha以上である場合に法第29条第2項の開発許可が必要となります。

事例1



政令第1項の検討		
(1) 9,900 ㎡	<1ha	不要
(2) 100+200+150=450 ㎡	<3,000 ㎡	不要
(3) 100 ㎡	<1,000 ㎡	不要
(4) 150 ㎡	<3,000 ㎡	不要
(5) 200 ㎡	<3,000 ㎡	不要

したがって、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で義務付けられている開発許可は不要

政令第2項の検討		
◎ 9,900 ㎡	<1ha	不要

したがって、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域で義務付けられている開発許可は不要

事例2



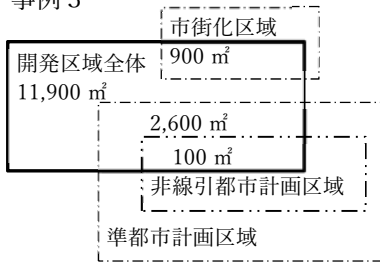
政令第1項の検討		
(1) 9,900 ㎡	<1ha	不要
(2) 100+200+2,800=3,100 ㎡	>3,000 ㎡	必要
(3) 100 ㎡	<1,000 ㎡	不要
(4) 2,800 ㎡	<3,000 ㎡	不要
(5) 200 ㎡	<3,000 ㎡	不要

したがって、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で義務付けられている開発許可は必要  
(許可対象面積は②の3,100 ㎡)

政令第2項の検討		
◎ 9,900 ㎡	<1ha	不要

したがって、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域で義務付けられている開発許可は不要

事例 3



政令第 1 項の検討

- (1) 11,900 m<sup>2</sup> > 1ha 必要
- (2) 900+2,600+100=3,600 m<sup>2</sup> > 3,000 m<sup>2</sup> 必要
- (3) 900 m<sup>2</sup> < 1,000 m<sup>2</sup> 不要
- (4) 2,600 m<sup>2</sup> < 3,000 m<sup>2</sup> 不要
- (5) 100 m<sup>2</sup> < 3,000 m<sup>2</sup> 不要

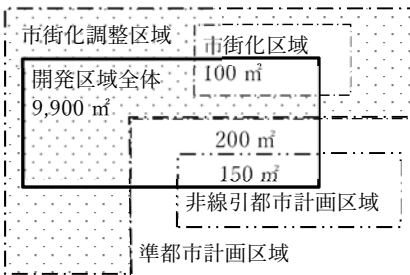
したがって、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で義務付けられている開発許可は必要  
(許可対象面積は②の 3,600 m<sup>2</sup>)

政令第 2 項の検討

- ◎ 11,900 m<sup>2</sup> > 1ha 必要

したがって、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域で義務付けられている開発許可は必要  
(許可対象面積は 11,900-3,600=8,300 m<sup>2</sup>)

事例 4



政令第 1 項の検討

- (1) 9,900 m<sup>2</sup> < 1ha 不要
- (2) 100+200+150=450 m<sup>2</sup> < 3,000 m<sup>2</sup> 不要
- (3) 100 m<sup>2</sup> < 1,000 m<sup>2</sup> 不要
- (4) 200 m<sup>2</sup> < 3,000 m<sup>2</sup> 不要
- (5) 150 m<sup>2</sup> < 3,000 m<sup>2</sup> 不要

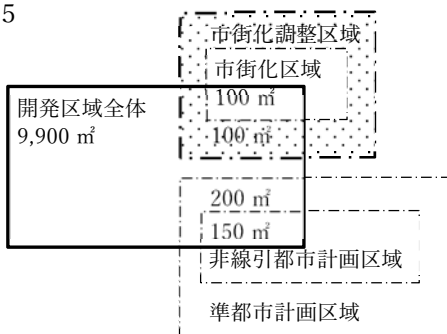
したがって、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で義務付けられている開発許可は不要であるが、開発区域の一部が市街化調整区域にかかっているため、法第 29 条第 1 項開発許可は必要  
(許可対象面積は全体の 9,900 m<sup>2</sup>)

政令第 2 項の検討

- ◎ 0 m<sup>2</sup> < 1ha 不要

したがって、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域で義務付けられている開発許可は不要

事例 5



政令第 1 項の検討

- (1) 9,900 m<sup>2</sup> < 1ha 不要
- (2) 100+200+150=450 m<sup>2</sup> < 3,000 m<sup>2</sup> 不要
- (3) 100 m<sup>2</sup> < 1,000 m<sup>2</sup> 不要
- (4) 200 m<sup>2</sup> < 3,000 m<sup>2</sup> 不要
- (5) 150 m<sup>2</sup> < 3,000 m<sup>2</sup> 不要

したがって、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で義務付けられている開発許可は不要であるが、開発区域の一部が市街化調整区域にかかっているため、法第 29 条第 1 項開発許可は必要  
(許可対象面積は②+調整区域の 550 m<sup>2</sup>)

政令第 2 項の検討

- ◎ 9,900 m<sup>2</sup> < 1ha 不要

したがって、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域で義務付けられている開発許可は不要

第 5 節 他法令との関係

開発行為を行う場合、都市計画法以外に次のような法律とも関連があります。

1 宅地造成等規制法

開発区域内の土地の全部又は一部が、宅地造成工事規制区域内の土地である場合は、開発許可に関する工事の計画が、宅地造成等規制法第 9 条の規定に適合していることが必要です。なお、開発許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法第 8 条第 1 項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。(宅地造成等規制法第 8 条)

2 農地法(市街化区域以外の区域内の場合は、同時許可)

市街化区域内の農地については、開発許可証の写しを添付して、一定の事項を農業委員会に届け出なければなりません。市街化区域以外の区域内に農地がある場合には、知事等の農地転用許可を受けなければなりません。この場合同時許可とすることを原則としています。(農地法第 4 条、第 5 条)



### 3 建築基準法

建築物の建築をしようとする場合には、都市計画法の開発許可等とは別に、建築物の建築について建築基準法の規定による建築確認を受けなければなりません。（建築基準法第6条）

また、産業廃棄物処理施設等で第一種特定工作物たるクラッシュプラントを設置する場合、別途建築基準法第51条に基づく特定行政庁の許可が必要になる場合があるので留意してください。

### 4 文化財保護法

北海道教育委員会教育長通知により、開発行為の計画策定の段階で、開発区域内等における埋蔵文化財包蔵地の有無を、北海道教育委員会（以下「道教委」という。）及び市町村教育委員会に備え付けの周知資料により確認し、埋蔵文化財包蔵地が開発区域内及びその隣接地にある場合、開発面積が1ha以上の場合、開発区域が世界文化遺産の緩衝地帯（境界は資産を有する市町が定める）に該当する場合、市町村において埋蔵文化財が発見される可能性が高いと判断し図面に明示、公開している区域において行われる場合は、市町村教育委員会を経由し道教委に埋蔵文化財保護のための事前協議を行うこととされています。（文化財保護法第93条）

### 5 その他の関連する法令

道路法、河川法、自然公園法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、**畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律、特定都市河川浸水被害対策法**その他開発行為に係る法律等がありますので、都市計画法の許可申請とは別に必要に応じて所定の手続きをしなければなりません。

また、次のような開発行為、建築行為については都市計画法の特例が受けられ、市街化調整区域で行われる開発行為や建築行為は法第34条第14号に該当するものとして、開発審査の議を経る必要はないとされています。ただし、個々の法律に基づく計画への位置付けや掲載等が必要となっていますので、事前に計画作成部局との十分な協議が必要です。

- (1)市民農園整備促進法による認定市民農園建築物の用に供する目的で行う開発行為
- (2)地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による同意基本計画の内容に即して行われる開発行為
- (3)幹線道路の沿道の整備に関する法律による沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (4)地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による歴史的風致維持向上計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (5)地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律による総合事業化計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (6)地域再生法による地域再生土地利用計画に定められた事項に従って行われる開発行為

## 第6節 事務の委任等

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する都道府県知事の権限に属する事務については、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき、条例により市町村の長（北海道においては、小樽市、室蘭市、釧路市、帯広市、北見市、網走市、苫小牧市、稚内市、江別市、士別市、名寄市、千歳市、深川市、富良野市、登別市、恵庭市、伊達市、北広島市、石狩市、北斗市、松前町、福島町、七飯町、森町、八雲町、長万部町、奥尻町、せたな町、島牧村、東神楽町、美瑛町、上富良野町、剣淵町、苫前町、厚真町、白老町、音更町、芽室町、幕別町及び釧路町の40市町村）が行うこととなっております。また、北海道知事の権限に属する事務についても、総合振興局長及び振興局長（以下、「総合振興局長等」という。）に事務委任されています。これら事務の一部を処理することとされた市町村（以下「権限移譲市町村」という。）の長及び総合振興局長等が行う事務の内容は、別表2-1及び別表2-2のとおりです。なお、政令指定都市である札幌市、中核市である旭川市及び函館市の市長には、知事と同じ権限がありますので、これらの市の区域内の開発行為等については、それぞれの市の市役所に相談してください。

北海道における開発行為等の規制に関する事務の区分（政令指定都市、中核市及び特例市を除く。）

別表 2-1 権限移譲市町（一部事務処理市町）の区域における事務の区分

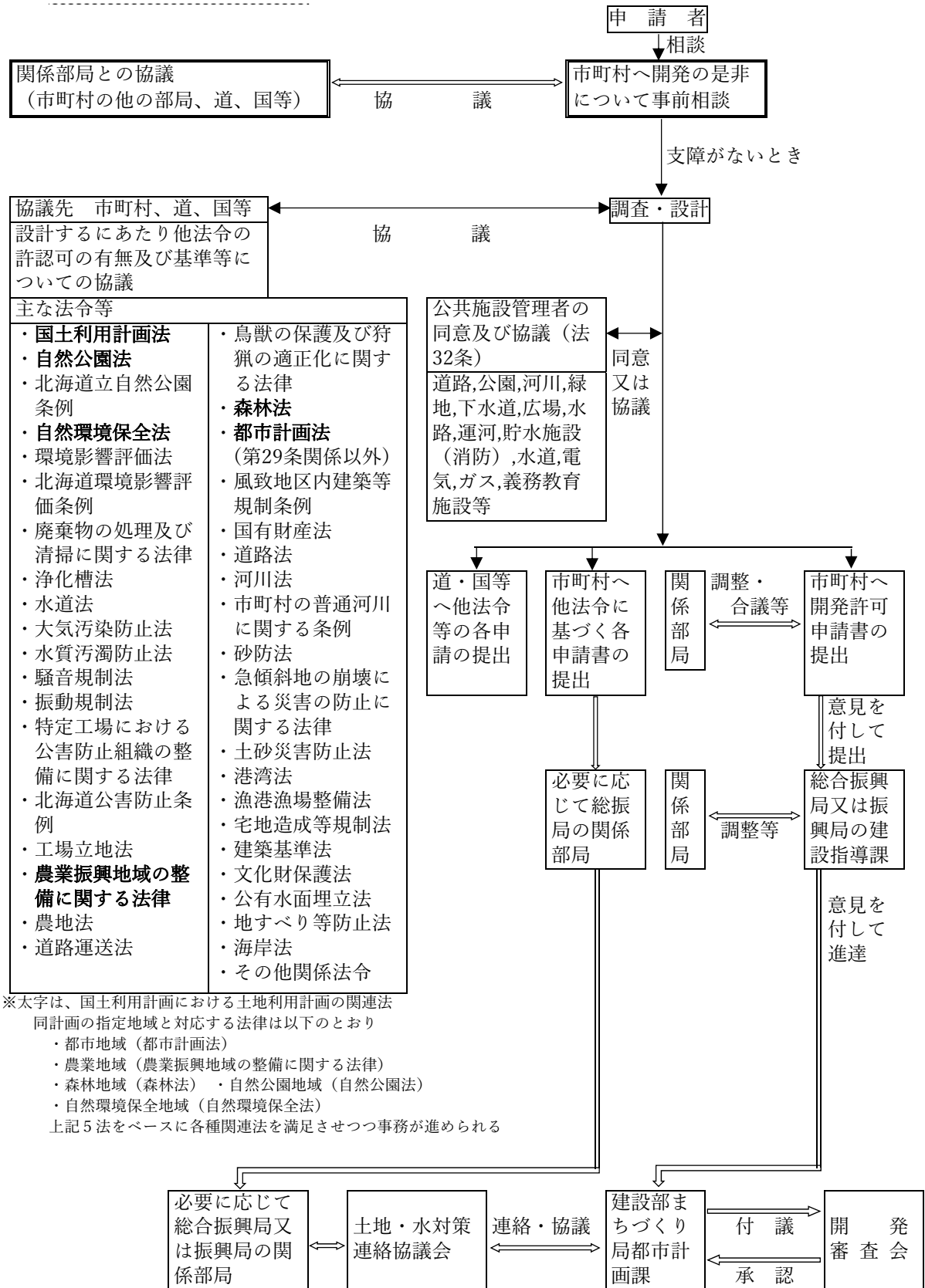
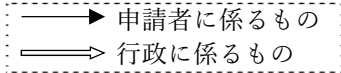
		市町長	知事
法第29条第1項、第2項 （開発行為の許可）	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第34条第13号（既存権利の届出）		○	—
法第34条の2第1項（国等が行う開発行為に係る協議）	市街化調整区域以外のもの	○	—
	市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第34条第1号から第13号までのいずれかに該当するもの又は同条第14号のうち北海道開発審査会付議基準の包括承認の基準に該当するもの	○	—
	上記以外のもの	—	○
法第35条第2項（許可又は不許可の通知）	市町村長が許可等をするもの	○	—
	知事が許可等をするもの	—	○
法第35条の2（変更の許可等）	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第36条（工事完了の検査）	市町村長が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第37条（建築承認）	市町村長が開発許可をした区域内	○	—
	知事が開発許可をした区域内	—	○
法第38条（開発行為の廃止）	市町村長が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第41条第1項（建築物の建ぺい率等の指定）	市町村長が開発許可をするもの	○	—
	知事が開発許可をするもの	—	○
法第41条第2項（制限を受けた土地における建築等の許可）		○	—
法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）		○	—
法第43第1項（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第43第3項（国等が行う建築物の新築等に係る協議）	令第36条第1項第3号イからニまでのいずれかに該当するもの又は同号ホのうち北海道開発審査会付議基準の包括承認の基準に該当するもの	○	—
	上記以外のもの	—	○
法第45条（承認による地位の承継）	市町村長が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第46条（開発登録簿の調製等）		○	○
法第47条（開発登録簿への登録等）	市町村長が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第79条（許可等に係る条件の付与）	市町村長が許可等をするもの	○	—
	知事の許可等をするもの	—	○
法第80条第1項（報告、勧告、助言等）	市町村長が許可等をしたもの	○	—
	知事が許可等をしたもの	—	○
法第81条第1項、第3項（監督処分）	知事が許可等をしたもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第82条第1項（立入検査）	知事が許可等をしたもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
省令第37条（開発登録簿の閉鎖）	市町村長が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
省令第60条（開発行為等に関する証明書交付）	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）	—	○
	上記以外のもの	○	—

別表 2-2 権限移譲市町（一部事務処理市町）の区域以外の区域における事務の区分

		総合振興局長等	知事
法第29条第1項、第2項 (開発行為の許可)	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）及び50ha以上のもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第34条第13号（既存権利の届出）		○	—
法第34条の2第1項（国等が行う開発行為に係る協議）	市街化調整区域以外のもの	○	—
	市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第34条第1号から第13号までのいずれかに該当するもの又は同条第14号のうち北海道開発審査会付議基準の包括承認の基準に該当するもの	○	—
	上記以外のもの	—	○
法第35条第2項（許可又は不許可の通知）	総合振興局長等が許可等をするもの	○	—
	知事が許可等をするもの	—	○
法第35条の2（変更の許可等）	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）及び50ha以上のもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第36条（工事完了の検査）	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第37条（建築承認）	総合振興局長等が開発許可をした区域内	○	—
	知事が開発許可をした区域内	—	○
法第38条（開発行為の廃止）	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第41条第1項（建築物の建ぺい率等の指定）	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をするもの	—	○
法第41条第2項（制限を受けた土地における建築等の許可）		○	—
法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）		○	—
法第43条第1項（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第43条第3項（国等が行う建築物の新築等に係る協議）		—	○
法第45条（承認による地位の承継）	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第46条（開発登録簿の調製等）		○	○
法第47条（開発登録簿への登録等）	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第79条（許可等に係る条件の付与）	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が許可等をするもの	—	○
法第80条第1項（報告、勧告、助言等）	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が許可等をしたもの	—	○
法第81条第1項、第3項（監督処分）	知事が開発許可をしたもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第82条第1項（立入検査）	知事が開発許可をしたもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
省令第37条（開発登録簿の閉鎖）	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
省令第60条（開発行為等に関する証明書交付）	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○

(参考)

都市計画法の開発許可の流れ（北海道知事の許可に係るもの）



※太字は、国土利用計画における土地利用計画の関連法  
 同計画の指定地域と対応する法律は以下のとおり  
 ・都市地域（都市計画法）  
 ・農業地域（農業振興地域の整備に関する法律）  
 ・森林地域（森林法） ・自然公園地域（自然公園法）  
 ・自然環境保全地域（自然環境保全法）  
 上記5法をベースに各種関連法を満足させつつ事務が進められる

注) 他法令等の申請については、許認可権者によって内容、申請様式等が異なりますので予め十分打ち合わせを行って下さい。