

第1章 開発許可制度の概要

第1節 開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まるわが国の経済の高度成長と産業構造の変化に伴い、全国的に産業と人口の都市への集中が激化しましたが、これに伴って既存の大都市や地方の拠点都市の周辺部において、工場、住宅等の用地に対する膨大な需要により、単発的な開発や、道路、排水施設などの公共施設が十分整備されないまま無秩序な市街化が進むスプロール現象が生じることとなりました。

このような現象の背景には、必要最小限の公共施設が備わっていない土地でも市場性を持ち得たこと、また、そのような土地でもいったん人が住みついてしまえば、公共施設や電気、ガス、水道等の公益施設の整備が期待し得たこと等の事情がありましたが、このような不良市街地が大量かつ急激に形成されるため、公共公益施設の整備が追いつかず、後追的に極めて非効率的な形での公共投資を余儀なくされるという望ましくない状況をもたらしました。

このようなスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要でした。昭和43年に制定された都市計画法では、都市地域を、既成市街地及びおおむね10年以内に市街化を促進する「市街化区域」と、当面市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区分し、段階的かつ計画的に市街化を図ることとされました。

開発許可制度は、この区域区分制度を担保し、計画的な市街化を実現するための手段として創設されたもので、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を都道府県知事等の許可に係らしめることにより、開発行為に対して一定の技術上の水準を保たせるとともに、更に、市街化調整区域においては一定の行為を除いては開発行為及び開発行為を伴わない単なる建築行為等を行わせないようにすることとされたものです。

その後、非線引都市計画区域も開発許可制度の対象とされ、さらに平成12年の法改正により、都市計画区域外の区域においても一定の市街地を形成すると認められる規模以上の開発行為は、都市的な土地利用と位置づけられることから開発許可制度の対象とされたところです。

第2節 用語の定義

1 都市計画区域 [法第5条]

「都市計画区域」とは、市又は町村（政令で定める要件に該当するもの）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他の事項について現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域で県が指定するものです。

2 線引都市計画区域・非線引都市計画区域 [法第7条第1項]

「線引都市計画区域」とは、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）が定められた都市計画区域です。

「非線引都市計画区域」とは、区域区分が定められていない都市計画区域です。

[都市計画区域の指定状況]



3 市街化区域・市街化調整区域 [法第7条第2項、第3項]

「市街化区域」とは、都市計画区域内で既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域です。

「市街化調整区域」とは、都市計画区域内で市街化を抑制すべき区域です。

4 準都市計画区域 [法第5条の2]

「準都市計画区域」とは、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに土地利用の規制の状況その他の事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域で県が指定するものです。平成23年3月現在、本県での指定はありません。

5 開発行為 [法第4条第12項]

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。

「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ことです。

「土地の区画形質の変更」は、区画の変更、形の変更、質の変更に区分することが可能で、それぞれ次のとおりです。

- ① 「区画の変更」とは、道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認しうるものを変更すること
- ② 「形の変更」とは、50cm以上の切土、盛土等の造成工事により土地の全部又は一部の形状を物理的に変更すること
- ③ 「質の変更」とは、農地等宅地以外の土地を宅地に変更することなど土地の有する性質を変更すること

従って、たとえば次のような行為は開発行為には該当しません。

- ① 土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物を目的とするのでないと認められる土地の区画形質の変更
- ② 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
- ③ 切土、盛土等の造成工事を伴わず、従来の敷地の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められる単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為

6 建築物 [建築基準法第2条第1号]

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扉、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（建築設備を含む。）をいいます。

7 建築 [建築基準法第2条第13号]

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することです。

「新築」とは、建築物のない敷地に新たに建築物を建築することです。

「増築」とは、既存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場合は、敷地が区分され、新築として取り扱います。

「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除去し、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築することです。従って、建築物の用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替えについては新築として取り扱います。

「移転」とは、同一敷地内における建築物の移転をいいます。従って、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なります。

8 特定工作物 [法第4条第11項]

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、それぞれ次のとおりです。

第一種特定工作物 コンクリートプラントその他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（アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物）

第二種特定工作物 ゴルフコースその他大規模な工作物（1ha以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物、墓園）

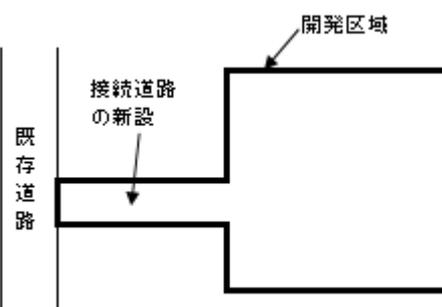
9 開発区域 [法第4条第13号]

「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域です。主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために一体的に整備する土地の区域において、その一部に土地の区画形質の変更を行う場合には、区画形質の変更を行わない部分を含めて一体的に整備する土地の区域全体を開発区域とします。

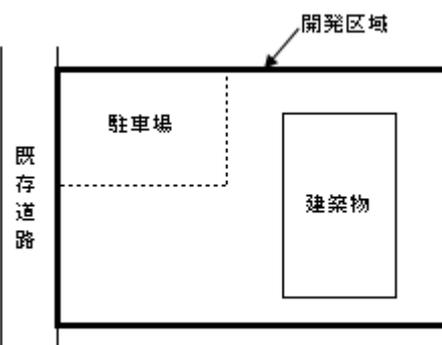
なお、法第36条第3項の完了公告後1年以内（許可を要しない開発行為にあつては造成工事完了後1年以内）に隣接した土地の区域を開発する場合、開発事業者、施工業者又は土地所有者のいずれかが同一で、道路、排水施設等の公共施設が一体的に利用されるなど既開発部分と密接な関係を有すると認められる場合には、追加で開発される部分の規模に関わらず、一体的な開発行為として取り扱います。

[例]

- ① 既存道路に接続させるための接続道路の新設が必要な場合は、接続道路も開発区域となります。

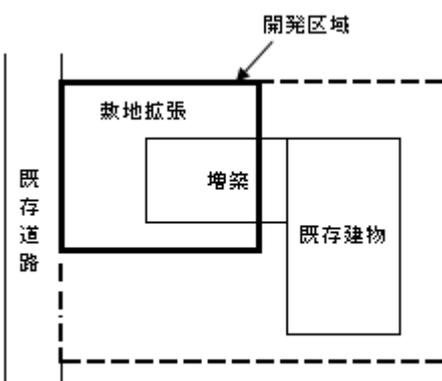


- ② 建築物の建築等を行わない区域であっても、物理的・客観的に見て建築物の敷地と一体に利用されるものと認められる土地は、開発区域に含みます。

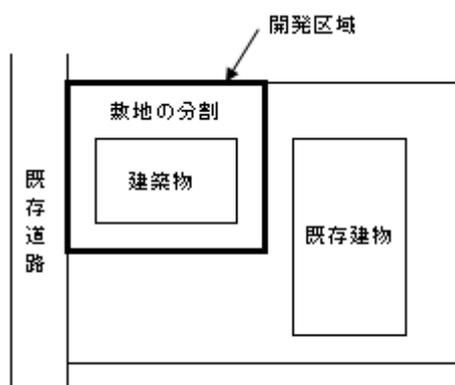


- ③ 既存建築物について、用途不可分の建築物の増築に伴って敷地を拡張する場合は、増築に伴う敷地拡張部分を開発区域とします。

ただし、同一開発事業者が、法第36条第3項の公告後1年以内に隣接した土地の区域を開発する場合は、一体的な開発行為とみなして、既存建築物の敷地を含めた全体を開発区域とします。



- ④ 敷地の一部を分割して建築物を建築する場合は、新たに分割した区域を開発区域とします。



10 公共施設 [法第4条第14項]

「公共施設」とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設です。