

I 開発許可制度の概要

第1節 開発許可制度制定の趣旨

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この2つの役割を果たす目的で創設されたものです。また、モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされております。その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた本制度でありましたが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じています。本格的な人口減少、超高齢化社会においては、このような都市構造上の問題に対処する必要があるため、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが必要です。

第2節 制度のあらまし

1. 開発行為の許可（法第29条第1項及び第2項）

市街化区域と市街化調整区域との区分が定められた都市計画区域内（線引都市計画区域）、区域区分が定められていない都市計画区域内（非線引都市計画区域）、準都市計画区域内並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で次に掲げる開発行為（法又は法令により許可不要とされているものを除く。）を行おうとする者はあらかじめ知事の許可を得なければなりません。

- ① 線引都市計画区域
市街化区域
市街化調整区域
- ② 非線引都市計画区域
- ③ 準都市計画区域
- ④ 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域

なお、特例市である山形市並びに米沢市、鶴岡市、酒田市及び天童市については、それぞれの市の長が開発行為の許可等を行うこととしていますので、詳しくは「IV 開発行為許可申請手続き 第2節 1. 許可権者」をご覧ください。

都市計画法による開発行為の制限概要図

図1 線引都市計画区域指定市町の場合

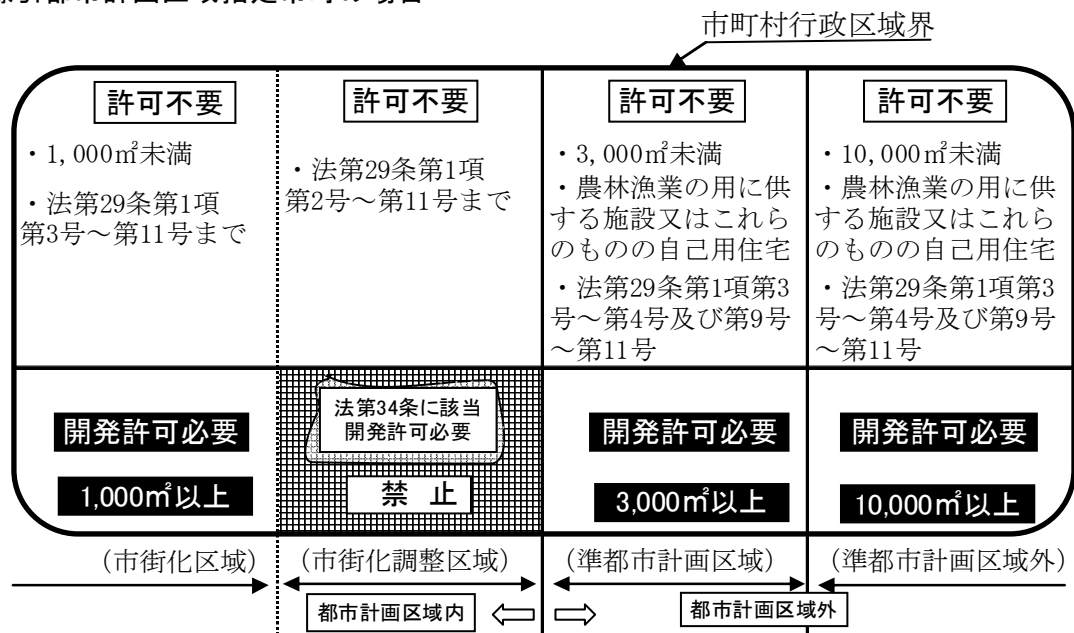


図2 非線引都市計画区域指定市町の場合

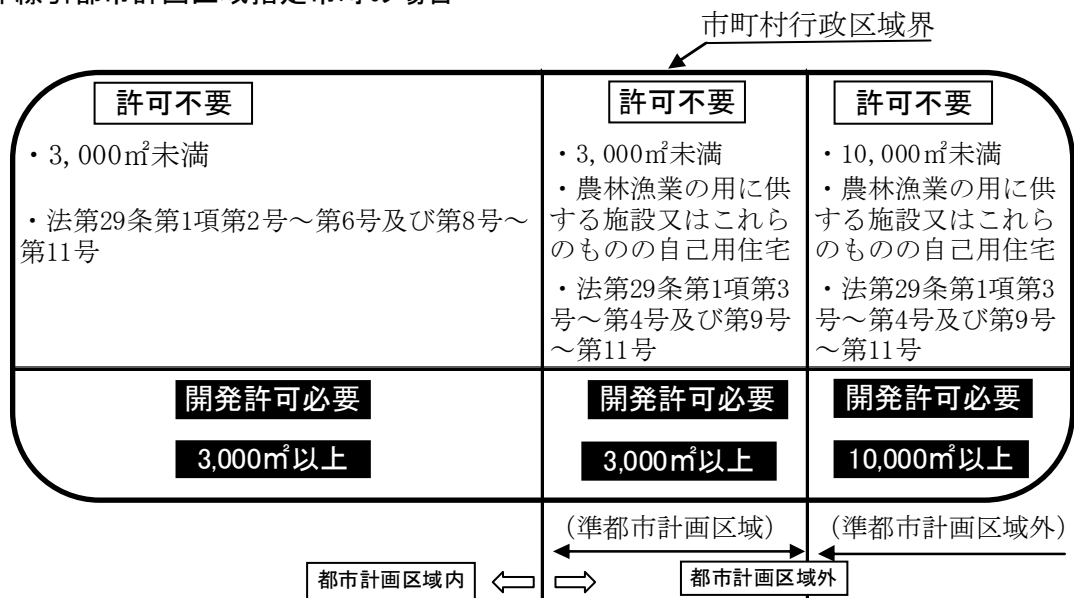
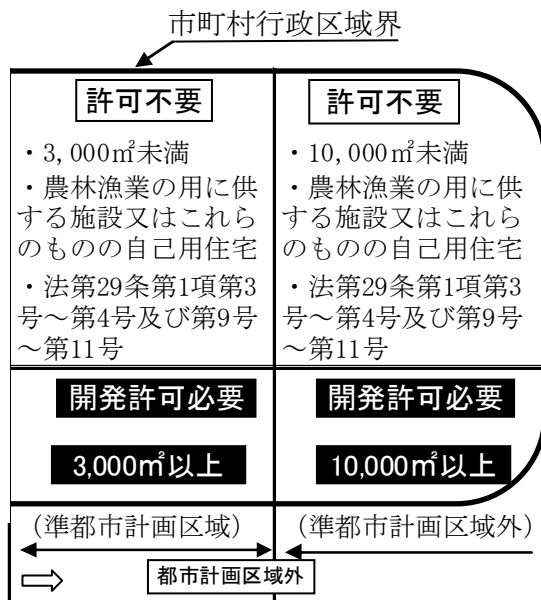


図3 都市計画区域の指定のない町村の場合



2. 建築許可（法第 43 条）

開発行為を伴わない建築物の建築等の行為は、開発行為の許可を得る必要はありませんが、当面の間市街化を抑制すべき区域として設定された市街化調整区域内においては、市街化調整区域を設定した趣旨を完全にするため、開発行為を伴わない建築物の建築等を行う場合も知事の許可が必要となります。

第 3 節 用語の定義

(1) 都市計画区域（法第 5 条）

市又は町村（人口、就業者数その他が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、自然的及び社会条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての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知事が指定するもの

(2) 市街化区域（法第 7 条第 2 項）

都市計画区域内で既に市街化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

(3) 市街化調整区域（法第 7 条第 3 項）

都市計画区域内で市街化を抑制すべき区域

(4) 非線引都市計画区域

市街化区域と市街化調整区域の区分を設定していない都市計画区域

(5) 準都市計画区域（法第 5 条の 2）

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各種法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、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、県が指定できるもの

(6) 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、単なる分筆や合筆による区画の変更は開発行為に該当しません。

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」

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が建築物の建築又は特定工作物を建設することにあるということです。

したがって、土地の利用目的、物理的形状からみて一体の土地の区域において、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は開発行為に該当しません。

②「土地の区画形質の変更」

切土、盛土又は整地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。

このことは、あくまで土地への直接的な物理力の行使をいい、既存の植栽の伐採、へいの除却といった通常開発行為及び建築行為を行う場合に伴うものは、植栽へい等土地の定着物への物理力の行使であることから「土地の区画形質の変更」には該当しません。

また、建築行為と密接不可分と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築と不可分一体の工事であることから建築行為そのものであり、「土地の区画形質の変更」には該当しません。

③「土地の利用状況を変更する行為」

土地利用の用途を変更する行為をいい、土地利用の用途とは不動産登記法施行令第3条に定める地目区分に対応します。具体的には田、畑、宅地、山林、原野等を言います。したがって、土地利用の用途を変更する行為とは、田→山林、畑→宅地、道路・公園→宅地というように土地利用上、地目区分間の変更を行う行為を指しますが、開発許可制度では宅地化以外の土地利用の変更には関心を有していません。宅地として利用する場合でも、単に宅地の区分を分割又は統合して行う建築物の建築は、従前宅地であったものを引き続き宅地として利用するものですから、「土地の利用状況を変更する行為」には該当しません。ただし、「現況有姿分譲」等と称して分譲するもので、区画割り、区画街路等の状況から「建築目的」と客観的に判断できるものは該当します。

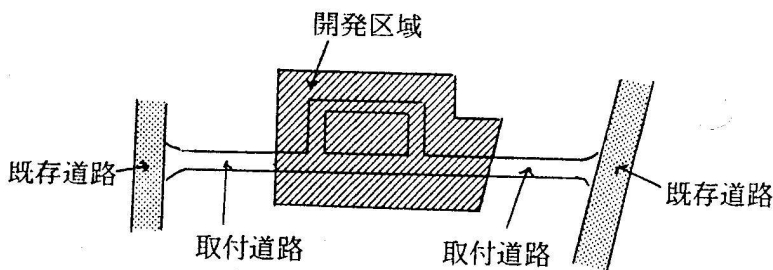
また、「土地の利用状況を変更する行為」は、開発に伴って開発区域周辺の土地の利用状況を変更する行為を除いているものではなく、例えば開発に伴って既存道路の付け替え又は取り付け道路を新設する場合等はこれに該当し、ひいては「土地の区画形質の変更」に含まれます。

(7) 開発区域（法第4条第13項）

開発行為をする土地の区域をいい、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を行う区域をいいます。

なお、法第32条及び第39条に「開発行為に関する工事により……」と規定されていることから、開発区域外の既存道路に接続させるために設置するいわゆる「取付道路」は、開発区域には含まれないと解されます。

また、増築のための敷地造成を伴うときの開発区域は、増加部分のみでなく増加後の敷地すべてをいいます。

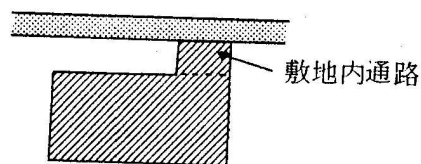


(1)

既存道路に接道させるため取付道路築造する場合。

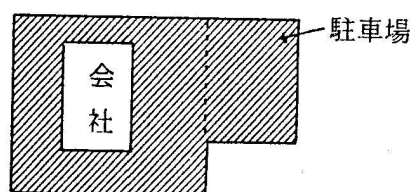
取付道路の築造は「開発行為に関する工事」ですが、開発行為そのものではないため開発区域には含みません。

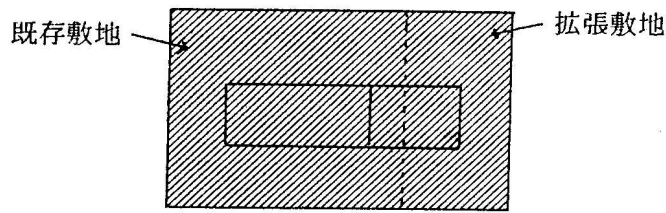
ただし、取付道路と認められない敷地内通路は開発区域に含まれます。



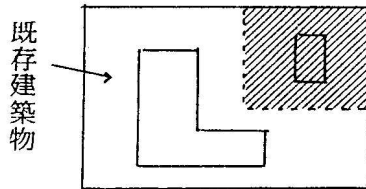
(2)

建築物の建築等を行わない区域でも、建築物の敷地と一体的に利用する土地は、開発区域に含まれます。

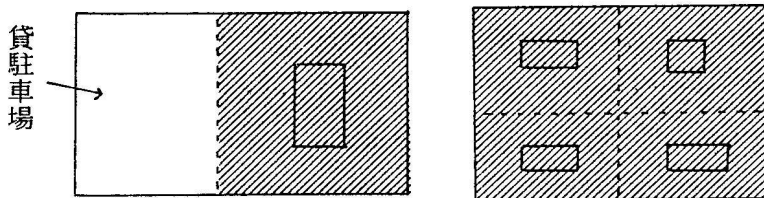




(3)
敷地を拡張して増築する場合は、既存敷地を含めて全体を開発区域として取扱います。



(4)
敷地の一部を分割して用途可分の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。



ただし、宅地分譲については、個々が開発区域となるのではなく、全体が開発区域となります。

(8) 特定工作物 (法第4条第11項)

周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物である第1種特定工作物と、それ以外の大規模な工作物である第2種特定工作物に区分されています。

① 第1種特定工作物

- ア. コンクリートプラント
- イ. アスファルトプラント
- ウ. クラッシャープラント
- エ. 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物 (公益施設であるものを除く。)

② 第2種特定工作物

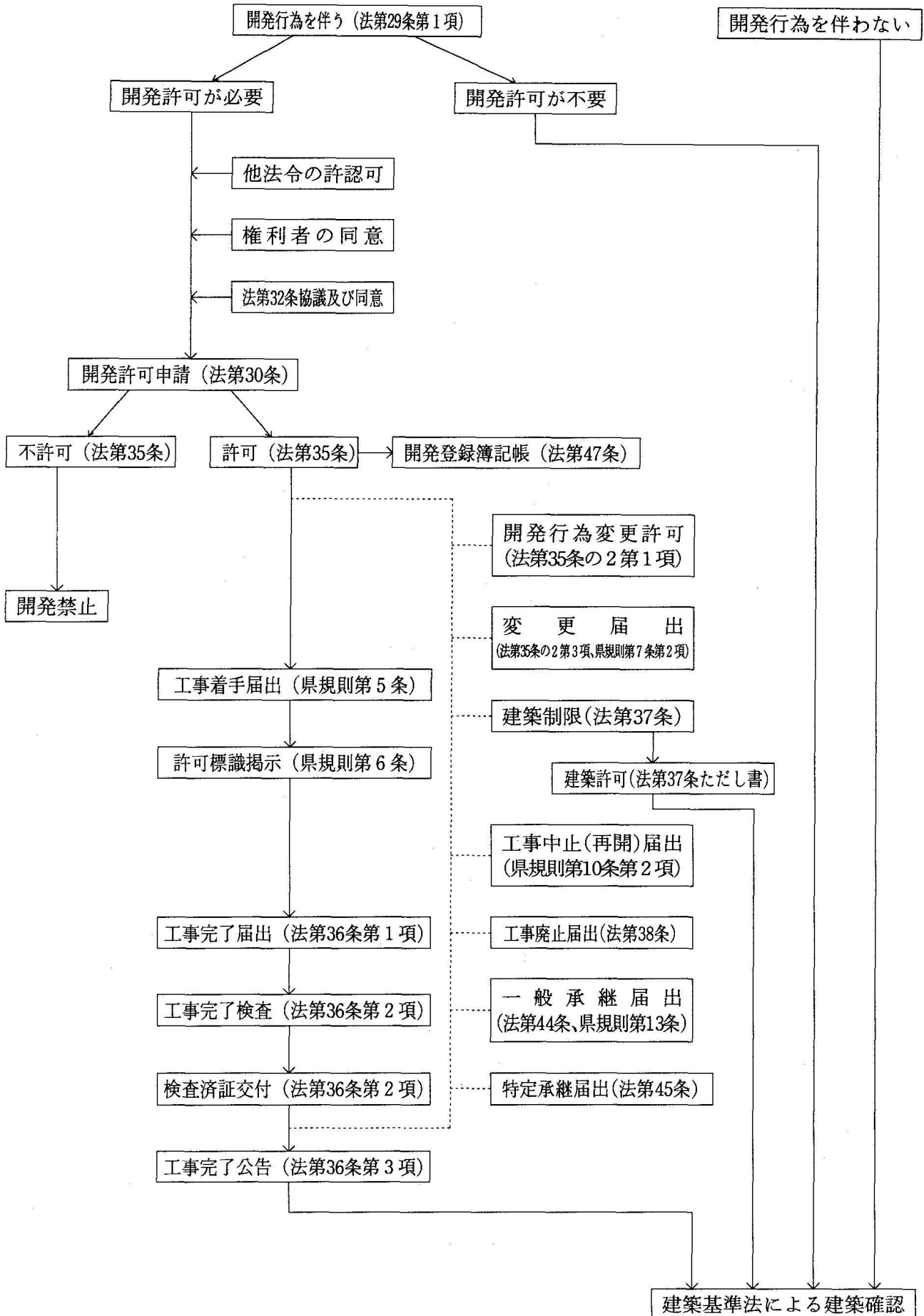
- ア. ゴルフコース
- イ. 1 ha 以上の運動・レジャー施設である工作物
野球場、テニスコート、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園等
- ウ. 1 ha 以上の墓園

(9) 公共施設 (法第4条第14項)

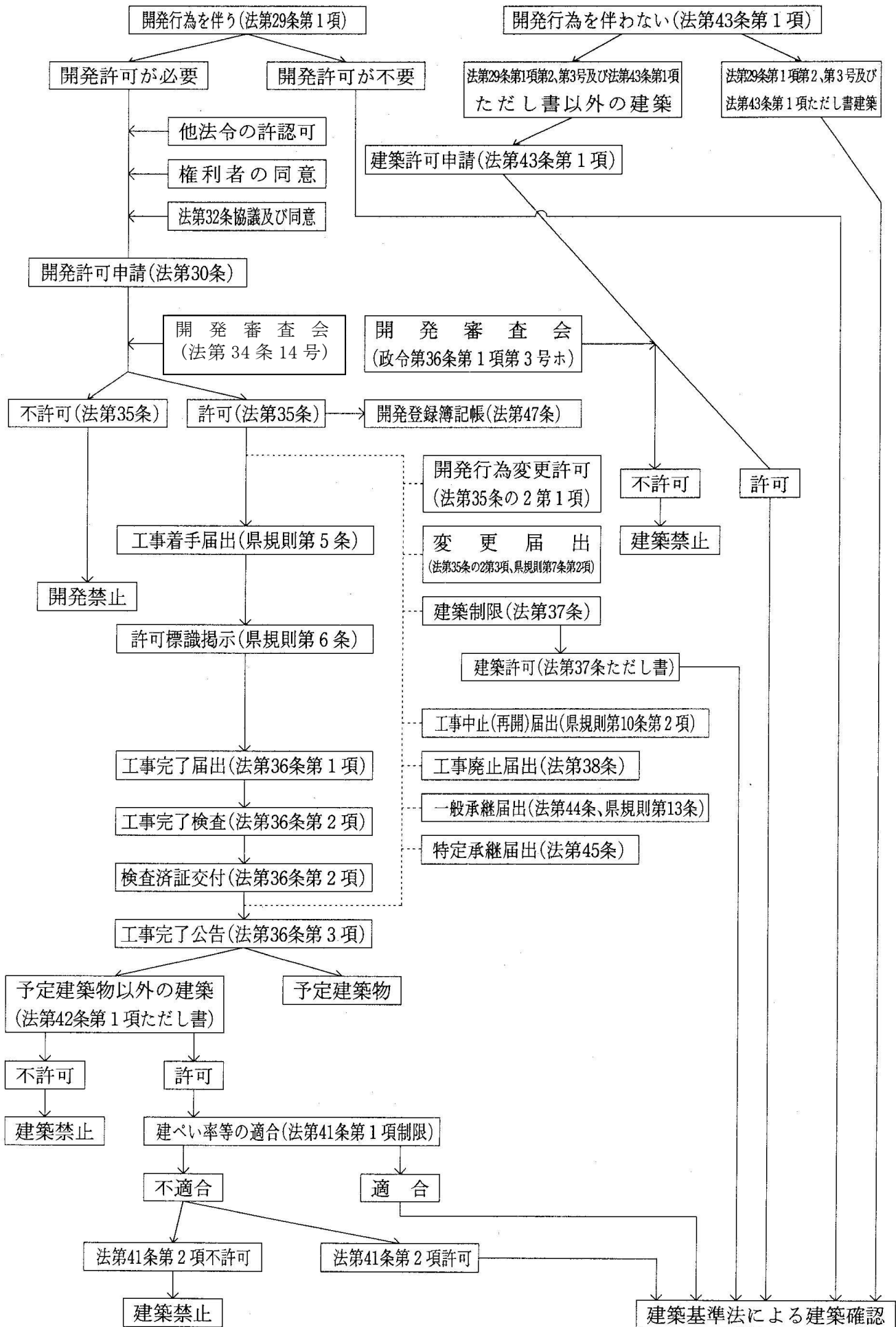
道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防用貯水施設を言います。

第4節 開発許可のフローチャート

1. 市街化区域



2. 市街化調整区域



3. 非線引都市計画区域、準都市計画区域並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の区域

