

第 1 章 総 説

I 開発許可制度の趣旨及び概要

昭和 30 年代に始まる経済の発展、産業構造の変化等に伴って、人口の都市への集中が激しくなった結果、都市周辺部の無秩序な不良市街地の拡大、いわゆるスプロールの進行を招き、それによって、道路や下水等の公共施設の後追いつ的な整備を余儀なくされ、さらに深刻な事態になる恐れがあった。

このため、昭和 43 年 6 月 15 日に新都市計画法が公布され、都市計画区域を概ね 10 年以内に市街化を促進す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域区分し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととした。

同時に、区域区分の制度を担保するために、建築物を建築する目的で行う開発行為の許可制度を創設し、市街化区域及び市街化調整区域における開発行為に一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内においては開発行為を抑制することとしたものである。

1 開発行為の許可（法第 29 条）

(1) 都市計画区域内における開発行為の許可（法第 29 条第 1 項）

都市計画区域内で、開発行為を行う場合は、あらかじめ、知事又は知事が事務を委任した市町村長（以下「知事等」という。）の許可を受けなければならない。

ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- ① 市街化調整区域以外の区域における一定規模未満の開発行為
- ② 市街化区域以外の区域における農林漁業用建築物又は農林漁業者用住宅の建築のための開発行為
- ③ 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所等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ものの建築のための開発行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う開発行為
- ⑤ 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- ⑥ 市街地再開発事業等の施行として行う開発行為
- ⑦ 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- ⑧ 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- ⑨ 公有水面埋立法による埋め立て免許を受けた埋立地の埋め立てに伴う開発行為
- ⑩ 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- ⑪ 通常管理行為、軽易な行為

(2) 都市計画区域外における開発行為の許可（法第 29 条第 2 項）

都市計画区域外において行う、1ha 以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ知事等の許可を受けなければならない。ただし、農林漁業用建築物又は農林漁業者用住宅の建築のための開発行為や上記(1)の③、④及び⑨から⑪までに掲げる開発行為は、許可を受けることを要しない。

この規定は、平成 12 年改正によって追加されたものであり、都市計画区域外の比較的大規模な開発についても一定の技術的水準を確保するために設けられた規定である。

2 公共施設の管理者の同意等（法第 3 2 条）

開発許可の申請に際しては、あらかじめ、「開発区域に含む又は接する公共施設の管理者の同意」及び「新たに設置する道路等の公共施設の管理予定者との協議」が必要である。

3 許可基準（法第 3 3 条、第 3 4 条）

開発許可の基準は、次の二つに大別される。

(1) 開発区域に一定の技術的水準を保たせるための基準（法第 3 3 条）

次のような基準が定められている。

- ① 予定建築物の用途に関する基準
- ② 道路、公園、排水施設、給水施設等の公共施設に関する基準
- ③ 地区計画等が定められている場合の基準
- ④ 学校等の公益的施設に関する基準
- ⑤ 軟弱地盤、がけ等に関する基準
- ⑥ 開発区域が含まれる区域が災害危険区域等に含まれる場合の防災に関する基準
- ⑦ 大規模開発における樹木の保存、表土の保全、緑地帯等環境の保全に関する基準
- ⑧ 大規模開発における道路、鉄道等の輸送に関する基準
- ⑨ 申請者の資力及び信用、工事施行者の施行能力に関する基準
- ⑩ 開発区域内の土地の所有者等、開発行為の妨げとなる権利者の同意

(2) 市街化調整区域において例外的に許可する場合の基準（法第 3 4 条）

市街化調整区域において、例外的に許可される開発行為を定めたもので、次のような目的で行う開発行為が該当する。

- ① 当該開発区域の周辺の居住者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建築物の建築のための開発行為
- ② 市街化調整区域内における鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ③ 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為（政令未制定）
- ④ 開発許可を要しないものを除く農林漁業用の建築物又は市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑤ 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律による所有権移転等促進計画に定める農林業等活性化基盤施設である建築物の建築のための開発行為
- ⑥ 県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者が行う事業の共同化等、中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑦ 既存工場と密接な関連を有し、事業活動の効率化を図るために必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為

- ⑧ 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑧-2 市街化調整区域のうち災害危険区域等に存する建築物に代わるべき建築物等の建設のための開発行為
- ⑨ 道路管理施設、ドライブイン又はガソリンスタンド等の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑩ 地区計画等の区域内における、当該計画に定められた内容に適合する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑪ 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域で、概ね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域における、条例で指定する土地の区域内で、条例で定める用途以外の建築物の建築のための開発行為
- ⑫ 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物として、条例で定められたものの建築のための開発行為
- ⑬ 市街化調整区域に編入された際、権原に基づき 6 ヶ月以内に届出のあった自己の居住若しくは自己の業務の用に供する建築物の建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑭ 知事等が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、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

4 開発許可の特例（法第 34 条の 2）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村等が行う開発行為については、当該国の機関、都道府県等と知事等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。

5 変更の許可等（法第 35 条の 2）

開発許可を受けた者は、法第 30 条第 1 項各号の事項を変更をしようとする場合においては、知事等の許可を受けなければならない。ただし、変更に係る開発行為が市街化区域、非線引都市計画区域若しくは都市計画区域外における一定規模未満のものに該当するとき、又は省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

6 工事完了の検査（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事が完了したときは、知事等に届け出なければならない。

知事等は、工事完了の届け出を受けた場合は、その工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めたときは検査済証を交付し、工事完了の公告をしなければならないこととなっている。

7 公共施設の管理及びその敷地の帰属（法第 39 条及び第 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等を除き、工事完了公告の日の翌日から市町村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自ら管理する場合を除き、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こととなる。ただし、道路の付け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開発者に帰属し、新たな代替公共施設の敷地は同日国又は地方公共団体に帰属する。

8 建築等の制限

(1) 工事完了公告前の建築物の建築等の制限（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、工事用の仮設建築物を除いて建築物の建築又は特定工作物の建設をしてはならない。

ただし、開発行為に同意をしていない権利者が、その権利の行使として建築物の建築等を行うとき、又は知事等が支障がないと認めたときは、この限りでない。

(2) 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（法第 41 条）

市街化調整区域における大規模開発等においては、必要に応じて、開発区域内の土地について建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等の制限を定めることができ、これらの制限が定められた土地においては、何人も、知事等の許可を受けない限り、これらの制限に反する建築物を建築してはならない。

(3) 開発許可を受けた土地における建築物の建築等の制限（法第 42 条）

開発許可を受けた土地について、工事完了公告があった後は、知事等の許可を受けなければ、開発許可にかかる予定建築物等以外の建築物の新築又は第一種特定工作物の新設をしてはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはならない。

ただし、用途地域が定められている土地においては、この限りでない。

(4) 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（法第 43 条）

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、知事等の許可を受けなければ、法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物以外の建築物の新築又は第一種特定工作物の新設をしてはならず、また、建築物を改築又はその用途を変更して、同項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物以外の建築物にしてはならない。

ただし、国等の建築物等、都市計画事業による建築物等、非常災害のための応急建築物等、仮設建築物、法第 29 条第 1 項第 4 号から 9 号までの規定により適用除外となる開発行為が行われた区域における建築物、軽易な建築物等の建築等は許可不要とされている。

なお、許可基準は、開発許可の基準の例に準じて政令で定められている。

9 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

知事等は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、一定の事項を記載した開発登録簿を備えて、一般の閲覧に供さなければならない。

10 不服申立て（法第 50 条）

法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項（開発行為の許可）、第 35 条の 2 第 1 項（開発行為の変更の許可）、法第 41 条第 2 項（建築物の建ぺい率等の指定）ただし書き、第 42 条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）第 1 項ただし書き、第 43 条（開発許可を受けた土地以外の建築等の制限）第 1 項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又は法第 81 条第 1 項の監督処分についての審査請求については、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること等の趣旨から、専門的な機関である開発審査会にこれを提出して、審査を受けることとなっている。また、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、都道府県知事に対しても行うことができる。

11 開発許可に関する事務の市町長への権限移譲

地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定に基づき、都市計画法に基づく開発許可に関する事務の全部を次の市町に移譲している。

- ・ つるぎ町（平成 18 年 4 月 1 日から）
- ・ 徳島市（平成 20 年 4 月 1 日から）
- ・ 阿南市（平成 24 年 4 月 1 日から）

II 用語の解説

1 都市計画区域（法第 5 条）

市又は人口、就業者数その他の事項が、次の要件に該当する町村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、交通量等に関する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として県が指定する区域をいう。

<都市計画区域に係る町村の要件（令第 2 条）>

- ① 人口が 1 万以上、かつ、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が、全就業者数の 50% 以上であること。
- ② 当該町村の発展の動向、人口及び産業の将来の見通し等からみて、おおむね 10 年以内に①に該当することとなると認められること。
- ③ 当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が 3,000 以上であること。
- ④ 温泉その他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。
- ⑤ 火災、震災その他の災害により当該町村の市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合において、当該町村の市街地の健全な復興を図る必要があること。

<徳島県内の都市計画区域（平成 29 年 4 月 1 日現在）>

- ・ 徳島東部都市計画区域（徳島市、小松島市、石井町、松茂町及び北島町の全域並びに鳴門市の一部、阿南市の一部及び吉野川市の一部）
- ・ 藍住都市計画区域（藍住町全域）
- ・ 池田都市計画区域（三好市の一部）
- ・ 貞光都市計画区域（つるぎ町の一部）
- ・ 牟岐都市計画区域（牟岐町の一部）
- ・ 日和佐都市計画区域（美波町の一部）
- ・ 脇都市計画区域（美馬市の一部）

2 区域区分（法第 7 条）

都市計画区域について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**（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**市街化調整区域**（当面市街化を抑制すべき区域）とに区分する都市計画を区域区分といい、通称「線引」と呼ばれる。

徳島県で線引されているのは、徳島東部都市計画区域のみである。

なお、区域区分のない都市計画区域を**非線引都市計画区域**という。

3 建築物及び建築（法第 4 条第 10 項）

(1) 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。

(2) **建築**（建築基準法第 2 条第 1 3 号）

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

(3) **新築、増築、改築又は移転の判別**

① **新築**

- ア 建築物が建っていない更地に建築物を建てる場合
- イ 建築物の建て替えて、用途、規模、構造のいずれかが異なる場合
- ウ 建築物の移転で、敷地が変わる場合

② **増築**

- ア 既設の建築物を同一棟で建て増しする場合
- イ 既設建築物と同一敷地内で、既設建築物と用途上不可分の建築物又は既設建築物の付属建築物を建築する場合
- ウ 既設の建築物の一部を解体して建て替える場合で、用途、規模、構造のいずれかが異なる場合

③ **改築**

- ア 既存建築物と用途が同じで、規模、構造もほとんど同じ建築物を建てる場合
- イ 既存建築物の一部を解体し、その部分と用途が同じで、規模、構造もほとんど同じものを建てる場合

④ **移転**

同一敷地内で建築物を移動する場合

4 **特定工作物**（法第 4 条第 1 1 項）

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で政令で定めるもの（第一種特定工作物*）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（第二種特定工作物**）をいう。

* **第一種特定工作物**（令第 1 条第 1 項）

- ① コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント
- ② 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（火薬類、雷管類、弾薬類、信管類、導火線類、信号炎管類、マッチ等、可燃性ガス類。ただし、石油パイプライン事業用施設、港湾保管施設等、漁港補給施設、航空機給油施設、電気事業用工作物及び一般ガス事業又は簡易ガス事業用工作物を除く。）

** **第二種特定工作物**（令第 1 条第 2 項）

次に掲げるもので、その規模が 1 h a 以上のもの。

- ① ゴルフ場、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（大学、専修学校及び各種学校を除く学校の施設、港湾法による港湾環境整備施

設、都市公園法による都市公園又は自然公園法による自然公園の施設を除く。)

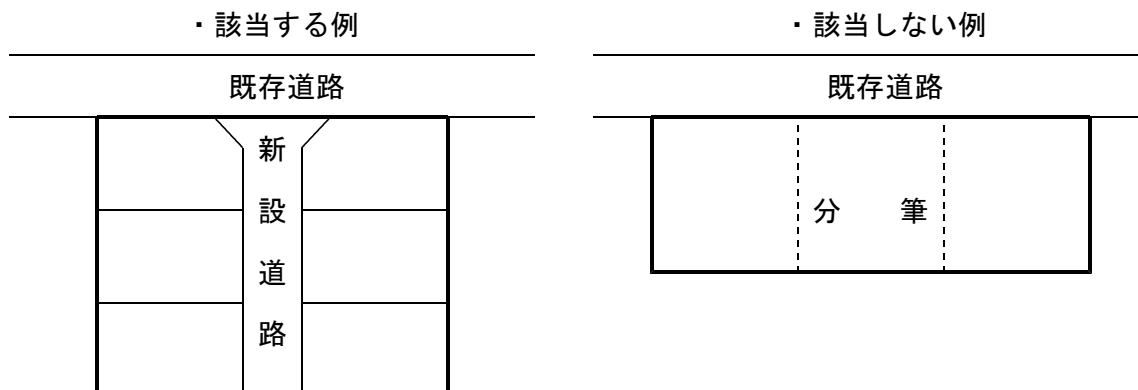
② 墓園

5 開発行為（法第 4 条第 1 2 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なう土地の区画形質の変更をいう。

(1) 土地の区画の変更

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のその境界を明認しうるものを変更することをいう。（単なる敷地境界線の変更や分合筆等は区画の変更に該当しない。）



(2) 土地の形の変更

切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することをいう。なお、平地の造成で建築工事の残土処理（30cmが目安）程度の盛土、敷地周囲の境界ヒモコンの設置、既設擁壁の再築などの土地の管理行為等は該当しない。

(3) 土地の質の変更

市街化調整区域において、農地や池沼を宅地にする等といった土地の有する性質を変更することをいう。なお、実質的に質の変更を伴わない場合においても、農地法による農地転用の許可が必要な場合は開発行為とみなす。

6 開発区域（法第 4 条第 1 3 項）

開発行為をする土地の区域をいう。

7 公共施設（法第 4 条第 1 4 項、令第 1 条の 2）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防用貯水施設をいう。

8 工事施行者（法第 30 条第 1 項第 4 号）

開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。

9 自己用、非自己用（規則第 15 条）

(1) 自己の居住用の開発行為

開発行為を行う者が、自ら居住する住宅を建築するために行う開発行為をいう。

(2) 自己の業務用の開発行為

開発行為を行う者が、自らの業務に使用する建築物を建築するため又は工作物を建設するために行う開発行為をいう。すなわち、当該建築物内で継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるという趣旨であり、分譲又は賃貸住宅の建築を目的とする開発行為はこれに該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、医療施設、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等はこれに該当する。

(3) 非自己用の開発行為

自己用以外の実開発行為、すなわち宅地分譲のための造成、共同住宅のテナントビル等、他人に譲渡又は賃貸することを目的とする建築物の建築のための開発行為をいう。

10 農家等、農業用倉庫（法第 29 条第 1 項第 2 号）

(1) 農家

申請地を除く耕作面積が 1,000㎡以上ある農家をいい、市町の農業委員会の耕作証明で判断する。申請地と耕作地が異なる市町の場合、申請地が最寄りの耕作地から 500m 以内にあること。

(2) 林家

保有山林が 1ha 以上あり、林業所得（又はその見込み）があること。

(3) 漁業者

次のいずれかに該当する者を漁業者という。

- ① 水産業協同組合法に基づき認可された漁業協同組合（67 団体）の組合員であり、当該漁業協同組合と同一行政区域内に住所を有すること。
- ② 正組合員でない者で、漁業協同組合又はその組合員に雇用され、漁業に従事している日数が年間 3 ヶ月以上であることについて雇用者の証明がある者
- ③ 鮎又は鰻の養殖業者で、自己申告及び現地確認により、養殖業を営んでいることが確認された者

(4) 農業用倉庫

次のすべてに該当するものを農業用倉庫という。

- ① 申請者が自ら農地を保有（小作権者を含む。）している農家であること。
- ② 建築物の構造、設計及び配置計画は、申請の用途として適切であること。