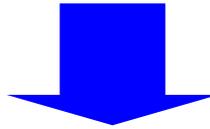


○ 開発許可制度の概要

1 開発許可制度の趣旨

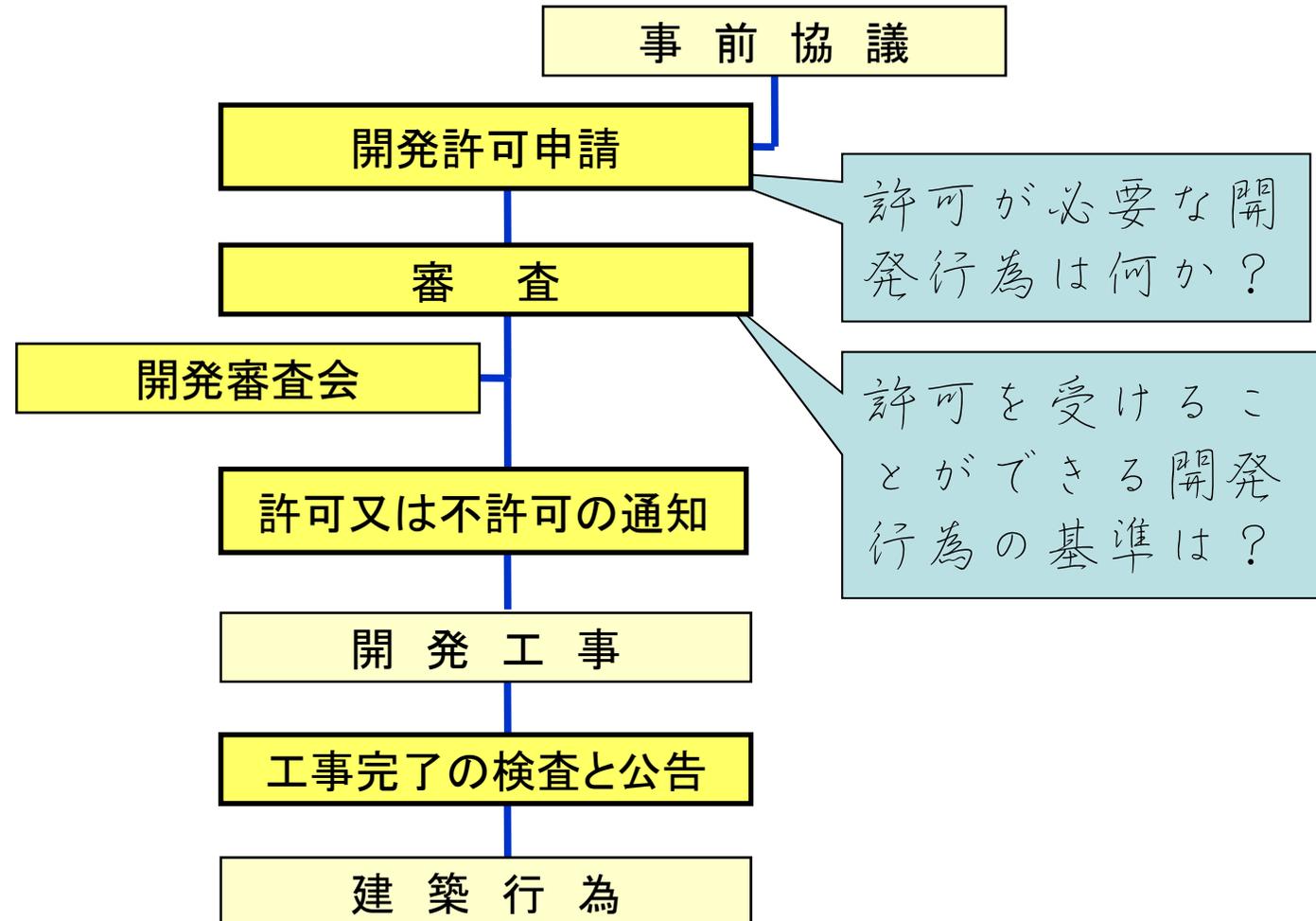
① 市街化区域及び市街化調整区域の区分
制度を担保

② 公共施設等一定の宅地の水準を確保



これらの観点から、法令上、許可対象及び許可基準が規定されている。

開発許可制度の手続き



2 開発行為の定義及び開発許可権者

開発行為（法第4条）

→主として①建築物の建築又は②特定工作物（第1種：コンクリートプラント等、第2種：ゴルフコースや墓園等）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

3 開発許可不要な開発行為

① 規制対象規模未満の開発行為

- ・ 市街化区域：1,000 m²（三大都市圏は500 m²）
- ・ 非線引都市計画区域：3,000 m²
- ・ 準都市計画区域：3,000 m²
→ 都道府県の条例で300 m²まで引き下げ可能
- ・ 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域：1 ha

※ 市街化調整区域

→ 原則全ての開発行為について許可が必要

② 農林水産業の用に供する施設（市街化区域以外）

③ 公共公益施設に係る開発行為

④ 都市計画事業の施行として行う開発行為

公共公益施設（社会福祉施設、医療施設等）及び、国、都道府県、指定都市等が行う開発行為は、開発許可不要であったが、まちづくり三法改正の施行後、開発許可の対象となった。

- 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 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、竣工認可を受けていないものにおいて行う開発行為
- ⑩ 非常災害のため必要な応急措置
- ⑪ 通常の方法による管理行為、軽易な行為等（仮設建築物、車庫、物置等）

4 開発許可の基準

(1) 技術基準：法第33条

全ての区域に適用

道路・公園・給排水施設等の確保、
防災上の措置等に関する基準

(2) 立地基準：法第34条

市街化調整区域にのみ適用

許可を受けることができる開発行為を
限定する基準

市街地調整区域における（立地）基準
(法第34条)

市街化調整区域において、許可を受けることができる開発行為を限定する基準

- I 市街化を抑制する上で支障のない類形を限定（次頁以降①～⑫）
- II 上記Iの類型には該当しないが、一定の要件に該当する開発行為であって、開発審査会の議を経たもの（同上⑬）

立地基準（法第34条）（市街化調整区域にのみ適用）

- ① 周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の用に供する目的で行う開発行為、公共公益施設
（食料品店、理髪店、等）
- ② 市街化調整区域内の鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物の用に供する目的で行う開発行為
（生コン工場、観光展望台、等）

③ 農林漁業の用に供する建築物（開発許可を要しないものを除く）

又は

市街化調整区域内において生産される
農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工の
ための建築物

…の建築の用に供する目的で行う開発行為

④ 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の所有権移転等促進計画の定める利用目的に従って行う開発行為

⑤ 都道府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の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供するために行う開発行為

⑥市街化調整区域内の既存工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供するために行う開発行為

⑦危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、市街化区域内において建築することが不適当なもの用に供するための開発行為
(火薬類製造所等)

⑧道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所、給油所等のための開発行為
(ドライブイン、ガソリンスタンド等)

⑨地区計画等の区域(地区整備計画等が定められている区域に限る)内において、当該地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為

⑩市街化区域に近隣接する一定の地域のうち、都道府県等が条例で指定する区域において、**条例で指定する**周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を目的とする開発行為

→既に相当程度公共施設が整備され、近隣接する市街化区域の公共施設の利用が可能であり、開発行為を許容しても、積極的な公共投資を要しない。

⑪ 周辺の市街化を促進するおそれがなく、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當な開発行為として、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

→ 個別に開発審査会の議を経て判断するもの
(後出) のうち定型的なものにつき、
個別手続きの迅速化・合理化を図る趣旨

⑫市街化調整区域が定められた際、自己の居住用又は自己の業務用の建築物を建築する目的で土地又は借地権等を有していた者が、線引き後6ヶ月以内に届け出て、5年以内に当初の目的どおりに行う開発行為

⑬ その他開発審査会にかけて個別に審査するもの

その目的、規模、位置等を総合的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、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なものとして個別に認められるもの

(具体的には以下の開発行為)

- ① 農家世帯の分家に伴う住宅等
- ② 市街化調整区域内の建築物の収用事業の施行による移転等に伴い、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で市街化調整区域に建築される建築物
- ③ 既存建築物の立替等

開発審査会（法第78条）

都道府県及び政令市、中核市、特例市に
開発審査会を置く。

○市街化調整区域における

開発行為及び建築行為の個別審査

○審査請求に対する裁決

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開発区域以外の区域内では、建築物の新築、改築、用途変更等には原則許可が必要となる。

→ 市街化調整区域における **開発行為** (土地の区画形質の変更) を伴わない **建築行為** も規制し、**開発許可** 制度の趣旨を担保。

適用が除外される一定の建築物は、

→開発許可が不要な法第29条に定めるもの
とほぼ同一

許可を受けることができる一定の建築物は、

→市街化調整区域において開発許可を受
けることができるものとほぼ同一

1 開発許可制度の改正の概要

公共公益施設の立地

従来の
考え方

一定の集落等が形成されている場所に、
規模の小さなものが立地することを想定

開発許可は不要

生活圏の広域化、安い地価等を背景に、
周辺の土地利用に関係なく立地
大規模な施設立地が多数出現

改正の
内容

高齢者を含めた多くの人々にとって
便利な場所に立地するよう、まちづ
くりの観点から立地の適否を判断

開発許可制度を適用

大規模住宅開発等

人口増加等により、必要な市街地面積
が将来増大することを前提

許可可能な基準(34条10号イ)

人口減少社会を迎え、増大する人口
を受け止めるための大規模開発の必
要性が低下

計画的な市街化を図る上で支障がない
と認められるものを地域で判断

**10号イの基準を廃止し、
地区計画等に一本化**

※ 都道府県は、市街化調整区域の地区計画
に対する同意の判断基準を適切に見直すこと
が望ましい。