

# 都市計画法に規定する開発許可制度の概要

## 1 開発許可制度の目的

都市計画法に基づく開発許可制度は、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分した線引き制度を担保すること、また都市計画区域の内外を問わず、一定規模以上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、良質な宅地水準を確保することを目的としている。

## 2 開発許可制度の対象等

上記目的を達成するため、開発行為をしようとする者は開発許可を受けなければならないほか、市街化調整区域において開発許可を受けた区域以外で行う建築行為や、開発許可を受けた区域内で行う予定外建築物の建築等も許可の対象としている。

なお、一定の開発行為等については、その内容、規模等によって許可が不要とされている。

### (1) 開発行為とは（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う。

具体的には、道路、生垣等の設置による「区画の変更」、切土、盛土又は整地による「形状の変更」、宅地以外の土地を宅地として利用する「性質の変更」が該当する。

### (2) 開発行為の許可の対象となる規模（法第29条第1項第1号、第2項）

市街化区域	市街化調整区域	非線引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
1,000 m <sup>2</sup> 以上	全て必要	3,000 m <sup>2</sup> 以上	10,000 m <sup>2</sup> 以上

### 3 開発許可の基準

#### (1) 技術基準（法第33条第1項）

法第33条は、いわゆる技術基準を定めた規定であり、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせることを狙いとするものである。

号	趣 旨	内 容
1	用途地域等との適合性	予定建築物が用途地域等に適合していること。
2	道路、公園、緑地等の公共空地の確保	開発区域内の道路、接続先道路、公園等が基準に適合していること。
3	排水施設の適正配置	開発区域内の下水の有効排出と開発による溢水被害の防止
4	給水施設の適正配置	給水施設が基準に適合していること。
5	地区計画等に関する基準	予定建築物の用途等が地区計画に定められた内容に整合していること。
6	公益的施設の配置	
7	宅地の防災、安全措置	宅地の安全性（地盤の改良、擁壁の設置等）が確保されていること。
8	災害危険区域等の除外	開发行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。
9	樹木の保全、表土の保全等	（1ha以上）
10	緩衝帯の配置	（1ha以上）
11	輸送施設に関する基準	（40ha以上）
12	申請者の資力信用	申請者に当該開发行為を完成させるために必要な資力及び信用があること。
13	工事施工者の能力	工事施工者に設計どおり工事を完成させる能力があること。
14	関係権利者の同意	開発区域内にある土地等について、所有権者等の同意を得ること。

## (2) 立地基準（法第 34 条）

市街化調整区域において行う開発行為は、法第 33 条に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、法第 34 条各号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。

### ① 市街化調整区域において例外的に認められる開発行為（法第 34 条各号）

号	趣 旨	内 容
1	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者が利用する公共公益施設（診療所、助産所、保育所、社会福祉施設、学校（大学、専修学校、各種学校を除く。））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等（衣料品店、食料品店、薬局、文房具店等の小売業）
2	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設	市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
3	温度等特別な条件で政令で定めるもの	政令が未制定であるので、該当するものはなし
4	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農林漁業の用に供する建築物（法第 29 条第 1 項第 2 号の適用除外に該当しないもの）</li> <li>・市街化調整区域で生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等</li> </ul>
5	農林業等活性化基盤施設	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農林業等活性化基盤施設
6	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設	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ための施設
7	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業活動の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの
8	危険物の貯蔵又は処理のための施設	危険物の貯蔵、処理に供する建築物（火薬類）
9	沿道サービス施設・火薬類製造所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道サービス施設（ドライブイン、ガソリンスタンド等）</li> <li>・火薬類製造所</li> </ul>
10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設	
11	条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの	
12	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為	
13	既存権利の届出に基づく開発行為	既得権の届出に従った建築物等
14	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為	第 1 号から第 13 号までに掲げるもののほか、 <u>開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為</u>

※市街化調整区域にあつては、造成を伴わない建築だけの行為（建築行為）であっても、法第 43 条（施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）により許可を受ける必要がある。

② 静岡県開発審査会の定める包括承認基準

以下の基準は、開発審査会が法第 34 条第 14 号の規定に基づきあらかじめ包括承認したものであり、該当する開発(建築)行為は許可を受けることができる。

番号	類型
1	既存建築物の建替え
2	やむを得ない敷地の拡大
3	農家等の分家住宅
4	既存集落内の自己用専用住宅
5	指定大規模既存集落制度
6	農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例
7	既存集落内の宅地の利用
8	地域振興上必要な工場等の増設
9	既存集落内の木造建築工事業等の作業所
10	地区集会所その他法第 29 条第 1 項第 3 号に準ずる施設
11	公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）
12	診療所又は助産所の併用住宅
13	日用品店舗等併用住宅
14	既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更
15	収用対象事業の施行による移転
16	収用移転に伴う残地の利用
17	災害危険区域等に存する建築物の移転
18	災害等による移転等
19	既存宅地の確認を受けた土地
20	静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地
21	線引前の優良宅地の認定地
22	旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発
23	市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為
24	必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
25	建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設
26	中山間地域の地域振興施設

### ③ 静岡県開発審査会の定める付議基準

以下の基準は、開発審査会が法第 34 条第 14 号の規定に基づき付議を認めた開発（建築）行為に係るものであり、該当するものは、審査会の承認を受け、許可を受けることができる。

番号	類型
1	技術先端型業種の工場等（平成 27 年 3 月 31 日廃止）
2	大規模流通業務施設
3	介護老人保健施設
4	有料老人ホーム
5	社寺仏閣及び納骨堂
6	研究所
7	事業所従事者の住宅、寮等
8	第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設
9	自動車リサイクル施設
10	地区計画予定区域における開発行為
11	既存建築物の用途（その他の属性）の変更
12	静岡県農林漁家民宿への用途変更
13	地域振興のための工場等
14	優良田園住宅
15	その他、地域の実情等から処分庁が許可することに特別な事由があると判断している開発（建築）行為

#### 4 権限移譲の状況

知事、政令指定都市及び特例市（以下「政令指定都市等」という。）の長は、都市計画法に基づき、開発許可権限を有する。以下の政令指定都市等以外の市町には、県事務処理の特例に関する条例により知事の開発許可権限を移譲している。

なお、括弧書の年度は、権限移譲などにより開発許可権限を有することとなった年度である。

根 拠	開発許可権限を有する市町	
都市計画法	政令指定都市	静岡市、浜松市 (S47～委任 H8～中核市 H12～審査会)
	特例市	沼津市 (S50～委任 H12～特例市・審査会)、 富士市 (S57～委任 H13～特例市・審査会)
事務処理の特例に関する条例	政令指定都市等以外の市町	三島市、富士宮市、焼津市、藤枝市 (H8～委任 H12～移譲)
		御殿場市 (H15)
		磐田市 (H16)
		島田市、掛川市 (H17)
		熱海市、伊東市、袋井市、裾野市、湖西市 (H18)
		菊川市 (H19)
		伊豆の国市、牧之原市 (H20)
		御前崎市 (H19)
		伊豆市、函南町、清水町、長泉町 (H20)
		小山町 (H24)