

(参考) 開発許可制度の概要

目的

- 良好な宅地水準を確保し、良好な市街地の形成を図る。
- 市街化調整区域における開発行為等を抑制し、区域区分制度の趣旨を担保する。

規制内容

開発行為をしようとする場合には、開発許可権者の許可を得なければならない。

許可権者

都道府県知事又は指定都市、中核市、施行時特例市若しくは事務処理市町村（地方自治法第252条の17の2）の長

対象行為

一定規模以上の開発行為

：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

- 駅舎、図書館等の公共公益施設等は、開発許可不要

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡（三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等は500㎡）以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可	技術基準適用	—
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		立地基準適用
	非線引き都市計画区域	3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可	—		
準都市計画区域			3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可		—
都市計画域及び準都市計画区域外			1ha以上の開発行為（それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模）		—

基準

技術基準 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【都市計画法第33条】
⇒良質な宅地水準を確保

立地基準 市街化調整区域において許容される開発行為の類型を定める基準【都市計画法第34条】
⇒市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を担保

- ・周辺住民の日常生活に必要な店舗等の施設 ・農産物等の加工・貯蔵施設
- ・市街化促進のおそれがなく、市街化区域での実施が困難又は不適当な開発行為（開発審査会の議を経る）等

(参考) 立地基準 (都市計画法第34条)

1. 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は、以下のような建物を建設するための行為であり、都市計画法第34条に各号列記されている。

- 第1号 周辺居住者の生活に必要な建物 (診療所、保育所、食料品店、理髪店等)
- 第2号 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建物 (生コン工場、観光展望台等)
- 第3号 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建物 (※許可事例なし)
- 第4号 農林水産業及び関連産業用の建物 (貯蔵倉庫、缶詰工場等)
- 第5号 農林業等の活性化を図るために必要な農業用施設、林業用施設 (農林業体験実習施設等)
- 第6号 中小企業者の高度化に資する建物 (工業団地、共同店舗等)
- 第7号 現に稼働している工場の関連事業に必要な建物
- 49 第8号 危険物の貯蔵や処理のための建物 (火薬庫等)
- 第8号の2 市街化調整区域内の災害レッドゾーンから移転する建物
- 第9号 道路交通に必要な建物 (ガソリンスタンド、道の駅等)
- 第10号 地区計画に適合する建物
- 第11号 市街化区域に隣接・近接しおおむね50戸以上連たんしている地域における建物
- 第12号 市街化促進のおそれがなく、市街化区域で行うことが困難な建物
- 第13号 市街化調整区域が都市計画決定された際における既存の権利者が行う開発

2. 上記のように類型化できない開発行為については、第三者機関に付議して個別に一件審査する (都市計画法第34条第14号)。

○前各号に掲げるもののほか、都道府県知事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相当と認める開発行為

○開発許可制度運用指針（抄）

I - 7 法第34条第14号等関係

I - 7 - 1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

(16) 優良田園住宅

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号。以下「優良田園法」という。）による優良田園住宅については、**同法第5条の規定により、法の規定による許可を求められたときは優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとされていることから、次に掲げる事項に留意することが望ましい。**

- ① **開発許可基準及び建築許可基準への適合性を審査するに当たっては、手続の迅速化に努めること。**
- ② 優良田園法第4条に規定する優良田園住宅建設計画（以下「建設計画」という。）の認定に先立って優良田園住宅担当部局から協議を受けた場合には、認定を受けた建設計画に係る開発許可又は建築許可の審査が円滑に行われるよう、建設計画に記載された内容から判断して、開発許可基準又は建築許可基準に適合しないと判断される場合には必要な意見を述べること。
- ③ 建設計画の申請の段階において、当該建設計画に係る開発計画が具体的に固まっている場合には、建設計画の審査と並行して開発許可の事前審査等の制度を積極的に活用する等により、建設計画作成上の手戻りを防ぎ、申請者にとって過度の負担とならないよう努めること。
- ④ 開発許可、特に大規模な開発に係る許可については、地域の実情に応じ、関係部局との横断的調整組織を積極的に設置・活用して調整を図り、事務処理の一層の迅速化に努めること。
- ⑤ 法第32条に基づく公共施設管理者の同意、協議手続については、当該市町村が自ら優良田園法第3条第1項に規定する基本方針の策定や建設計画の認定を行っていることに鑑み、手続の一層の迅速化が図られるよう、都道府県にあっては、適宜当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可との同時並行的な処理に努めること。
- ⑥ 開発許可の審査に当たっては、地域の実情に応じ横断的調整組織等を活用して、同様の審査資料に係る様式の統一等提出書類の一層の簡素化に努めること。
- ⑦ **開発許可の迅速な運用に資する観点からは、建設計画に基づいて行われる開発行為を開発審査会の提案基準とすることや、建設計画に係る土地の区域について法第34条第11号又は同条第12号の区域として指定を行うことも考えられること**