

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

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

全国知事会・全国市長会・全国町村会からの提案に対する考え方

提案事項

- 区域運行及び路線不定期運行についても、路線定期運行と同様に、公益上必要な建築物として都市計画法の開発許可対象から除外すべき。

提案事項に対する考え方

- 区域運行等は、地域住民の交通ニーズに対応する公益性の高い事業と認識。
- 一方、まちづくりの観点から見ると、区域運行等は、路線定期運行とは異なり、立地の任意性が高く、郊外に単発的に立地して無秩序な市街化の一因となるおそれ。
- このため、区域運行等に係る施設の立地が自治体のまちづくりに支障を及ぼすことのないよう、開発許可を通じて、自治体が適正な立地を担保する仕組みを引き続き維持することが必要。

開発許可基準

- 開発許可は、自治事務であり、市街化調整区域であっても、「市街化を促進するおそれなく、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と認められる開発行為」に該当すると自治体が判断すれば許可が可能。
 - ① 都市計画法第34条第14号に基づき、開発審査会の議を経て許可
 - ② 都市計画法第34条第12号に基づき、自治体の条例で定めた区域内の特定の用途に供する施設に該当するものとして許可（開発審査会の議を省略）

全国知事会・全国市長会・全国町村会からの提案に対する考え方

開発許可を要することによる支障についての考え方

① 区域運行等の用に供する施設は、路線定期運行と同様に、典型的に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公益上必要な建築物であるにも関わらず、開発許可が必要とされているため、必要な施設の設定が困難。

⇒ 区域運行や路線不定期運行の事業の用に供する車庫等は、立地の可能性があるエリアが郊外を含め広範囲に及ぶため、その立地の適正性について、案件毎に個別の審査が必要。

本支障事例については、開発許可権者である自治体が要綱等に定める詳細な基準において、都市計画法第34条第14号の対象となる施設を限定的にしか認めていなかったことが原因と聞いているが、同号は自治体において地域の実情に応じた運用を認めており、自治体の判断で要綱等に定める当該基準を見直すことで対応が可能。

② 開発許可を要することで、事業者の事務手続きが煩雑となり、事業者が当該事業を断念したり、非効率な形態での実施を余儀なくされる場合がある。

⇒ 上記のとおり、開発許可を通じて個別に審査が必要。

なお、都市計画法第34条第12号に基づき、自治体の条例で区域や予定建築物の用途等を定めて、開発審査会の議を省略する制度も用意している。

③ 地域交通に関する二ーズの増大に伴い、区域運行など、路線定期運行以外にも多様な交通形態が地域にとって必要とされているが、その導入・検討が円滑に進まない。

⇒ 地域交通に関する二ーズの増大等に応じて開発許可権者である自治体が要綱等に定める詳細な基準を見直すことで対応が可能。

○ 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）

（開発行為の許可）

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）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。

一・二 （略）

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する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として政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四～十一 （略）

2・3 （略）

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

7 一～十一 （略）

十二 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、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、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

十三 （略）

十四 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と認められる開発行為

○ 都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号）

（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公益上必要な建築物）

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一～五 （略）

六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第百三十六号）第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

七～三十一 （略）

公立大学法人の所有する土地等の第三者貸付を可能とするための規制緩和について

「公立大学法人の所有する土地等の第三者貸付について(現行規定)」

○ 公立大学法人における土地等の所有財産の貸付けは、地方独立行政法人法第70条に基づき、業務を行うにあたり必要とされる場合には現行法上でも認めているところであり、「具体的な支障事例」にあるコンビニの設置についても、業務に支障がない場合に限り、第三者へ土地を貸し付け、教職員や学生などの福利厚生のための施設として設置することは認められる。(一次回答より)

【参考1】地方独立行政法人法(平成15年法律第1118号)(抄)
(他業の禁止)
第七十条 公立大学法人は、第二十一条に掲げる業務及びこれに附帯する業務以外の業務を行ってはならない。

「提案団体が求める措置の具体的な内容」

公立大学法人法の改正に伴い、平成29年4月より、国立大学法人においては、文部科学大臣の認可を受けて、土地等の第三者貸付が可能となっている(国立大学法人法第34条の2)ことから、公立大学法人においても国立大学法人と同様に資産の有効活用を図り、その対応を教育研究水準の一層の向上に充てることができるようにするため、地方独立行政法人法の改正を提案するもの

【参考2】国立大学法人法(平成15年法律第112号)(抄)
(土地等の貸付け)

第三十四条の二 国立大学法人等は、第二十二條第一項又は第二十九條第一項に規定する業務の遂行に支障のない範囲内で、その対価を当該国立大学法人等の教育研究水準の一層の向上を図るために必要な費用に充てるため、文部科学大臣の認可を受けて、当該国立大学法人等の所有に属する土地等であつて、当該業務のために現に使用されておらず、かつ、当面これらのために使用されることが予定されていないものを貸し付けることができる。



国立大学法人の業務に関わらない使用として、将来的に大学で使用予定はあるものの
当面使用が予定されていない土地等を、第三者に貸し付けることができるようにしたもの

(平成29年4月1日施行)

＜具体的な貸付け例＞

- ・キャンパス内の施設の1フロアを、民間業者のオフィスとして貸付け
- ・老朽化した職員宿舎を解体した後の土地を、駐車場の運営のために民間業者に貸付け 等

「提案内容に対する総務省・文部科学省の考え方」

○ 現行法上認められていないその他の具体的な支障事例が存在するということであれば、具体的な計画内容やニーズ等を踏まえ、現行法制度との整合性に鑑み、関係省庁と連携の上、改善策について検討する。(一次回答より)

警察庁説明資料①

平成30年8月
警察庁交通局
警