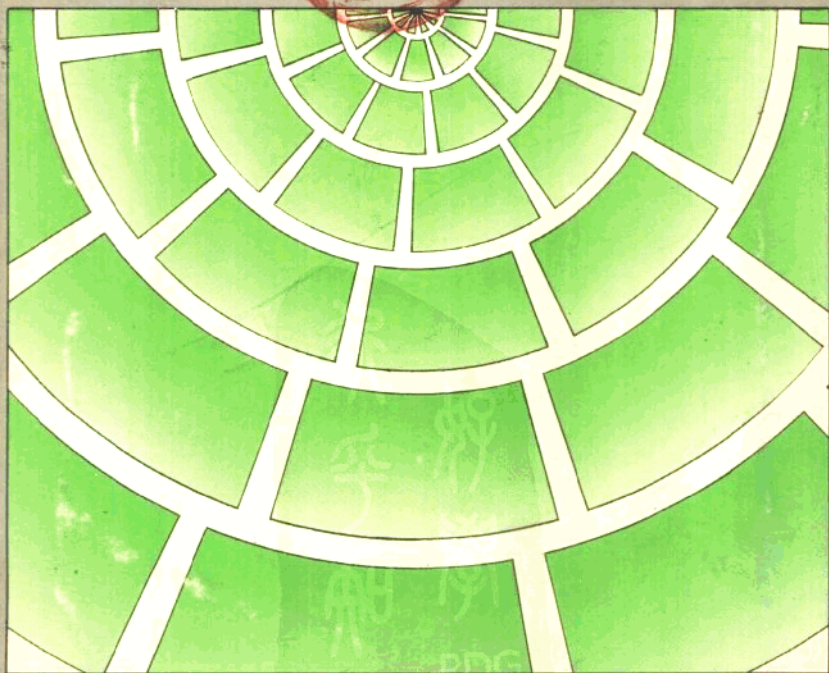


24

改正 開発許可制度の要点

● 都市計画法＜法律＞・政令＜省令＞三段対照

監修 □ 建設省計画局宅地開発課
編集 □ (社)日本宅地開発協会



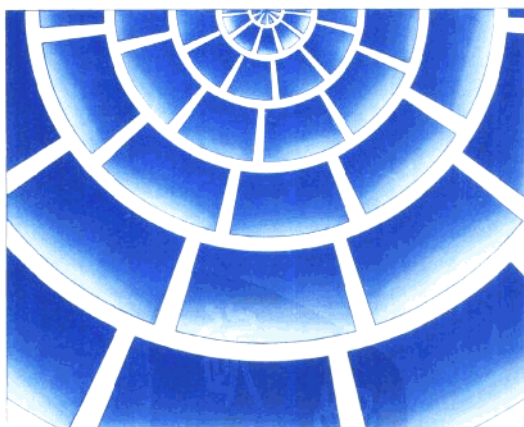
大成出版社

改正開発許可制度の要点

●都市計画法〈法律・政令・省令〉三段対照



監修 国土交通省建設局宅地開発課
編集 (社) 日本宅地開発協会



大蔵出版社

改正 開発許可制度の要点

—都市計画法三段対照—

1975年4月15日 第1版第1刷発行
1977年10月5日 第2版第1刷発行

定価 1200 円

送料 160 円

監修 建設省計画局宅地開発課
編集 (社)日本宅地開発協会

発行者 箕浦正良

発行所 株式会社大成出版社

東京都世田谷区羽根木1-7-11

〒156 電話 03 (321) 4131/㉿

©1977建設省計画局宅地開発課

印刷 重細重印刷

落丁・乱丁はおとりかえいたします。

2032—57092—4311

監修のことば

昭和四十三年に都市計画法の発足とともに出発した開発許可制度は、その後五年を経て、都市計画及び土地利用法制においてもゆるぎない地位を占めている。

この開発許可制度については、このたび大幅な改正が加えられ、適切な開発行為による健全な“街づくり”をさらに推進することとなった。

本書は、その改正点につき、当面の運用に必要な最少限度の説明を試みたものであつて、改正された開発許可制度が、今後とも都市計画の理念を実現してゆくことを期待して編集がなされていると考える。

ここに、編集にあたられた(社)日本宅地開発協会の方々に謝意を表して、監修のことばとする。

昭和五十年三月

建設省計画局宅地開発課長

沢 本 守 幸

刊行のことば

良好な市街地の形成のための開発許可制度も、発足以来約五年の歳月を経て、数多い土地利用規制法のなかでも重要な比重を占めております。

今般、近時の宅地開発の趨勢を踏まえて開発許可制度が改正されましたが、本書は、その改正の趣旨、内容を中心に説明を試みるとともに、改正後の新法令を体系的に集録したもので、改正後の開発許可制度の円滑な運用を期待して編集いたしました。本書が開発許可実務担当者のみならず、宅地開発事業に携わる方々の参考になるものと確信しております。

なお、当然のことながら、本書は、(社)日本宅地開発協会の編集に係るものであり、その見解がただちに関係当局の公式見解を示すものではないことをお断わりしておきます。

昭和五十年三月

編者しるす

目次

第一部 開発許可制度の改正

一 はじめに……………	三
二 開発許可制度の改正の要点……………	四
(1) 開発許可の対象区域の拡大……………	四
(2) 開発行為の範囲の拡大……………	一
(3) 開発許可の技術基準の追加……………	一六
(4) 市街化調整区域における建築等の制限に関する適用除外事項の追加……………	二二
(5) 市街化調整区域において開発審査会の議を経ないで許可することができる開発行為の追加……………	二六

第二部 都市計画法・施行令・施行規則

——三段対照——……………	三一
参考資料 開発許可事務担当一覧表……………	二六三

第一部 開発許可制度の改正



一 はじめに

開発許可制度は、昭和四十三年に制定された都市計画法において、都市計画の実現の担い手として、旧住宅地造成事業に関する法律を発展的に解消して誕生した。

すなわち、都市計画法による市街化区域及び市街化調整区域の制度により、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆこうとする都市計画の理念を受けて、その制度を担保するものとして創設されたのである。

開発許可制度は、昭和四十四年六月に施行されて以来五年を経過したが、この間の経験と今後の開発の動向にかんがみ、今般、大幅な改正が行われた。これは、開発行為の規制の適正化を図り、さらに一層良好な都市環境の確保を期することとしたものであって、その主な内容は次のとおりである。

- ① 開発許可の対象区域を市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域（いわゆる未線引都市計画区域）にまで拡大すること。
- ② 開発行為の範囲を拡大して、一定の工作物に係る開発行為も許可の対象とすること。
- ③ 環境保全の観点から開発許可基準を追加し、樹木の保存及び表土の保全等並びに緩衝帯の設置を義務づけること。
- ④ 市街化調整区域における建築物の建築等のうち許可不要のものを追加すること。
- ⑤ 市街化調整区域において、開発審査会の議を経ずして許可される開発行為を追加すること。

二 開発許可制度の改正の要点

(1) 開発許可の対象区域の拡大

△関係条文▽

法律附則

1・2項〔略〕

（開発行為の規制等の特例）

3 この法律中市街化区域、市街化調整区域及び第三章第一節の規定による開発行為等の規制に関する規定は、当分の間、大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域その他の政令で定める都市計画区域以外の都市計画区域については、適用しない。

4 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域については、当該都市計画が定められるまでの間、その区域内において政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行なう開発行為及び第二十九条第三号から第九号までに掲げる開発行為については、この限りでない。

5 第三十条から第三十三条まで、第三十五条から第三十九条まで、第四十条第一項及び第二項、第四十一条、第四十二条、第四十四条から第四十七条まで、第四十九条から第五十一条まで並びに第八十六条の規定は、前項の場合について準

用する。この場合において、第四十一条中「市街化調整区域」とあるのは、「用途地域が定められていない土地の区域」と読み替えるものとする。

6 附則第四項の規定に違反して、開発行為をした者、前項において準用する第三十七条若しくは第四十二条第一項の規定に違反して、建築物を建築し、若しくは特定工作物を建設した者、前項において準用する第四十一条第二項の規定に違反して、建築物を建築した者又は前項において準用する第四十二条第一項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者は、二十万円以下の罰金に処する。

7 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても同項の刑を科する。

8 附則第五項において準用する第三十八条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、三万円以下の過料に処する。

政令附則

(法附則第四項の政令で定める規模)

第四条の二 法附則第四項の政令で定める規模は、三千平方メートルとする。ただし、市街化の状況等により特に必要があるとき、都道府県知事は、都道府県の規則で、区域を限り、三百平方メートル以上三千平方メートル未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

(法附則第四項ただし書の政令で定める建築物)

第四条の三 法附則第四項ただし書の政令で定める建築物は、第二十条各号に掲げる建築物とする。

(法附則第四項の開発行為の許可基準等)

第四条の四 第二十三条から第二十九条まで（第二十五条第三号を除く。）及び第四十四条の規定は、法附則第四項の場合について準用する。

開発許可制度の改正

開発許可制度の改正

省令附則

1・2 項〔略〕

（開発行為又は建築に関する証明書の交付）

3 建築基準法第六條第一項（同法第八十八條第一項又は第二項において準用する場合を含む。）の規定による確認を申請しようとする者は、その計画が法附則第四項又は法附則第五項において準用する法第三十七條、第四十一條若しくは第四十二條の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（人口十万人以上の市の長又は港務局の長若しくは港湾管理者である地方公共団体の長がこれらの規定に基づく処分をすべきこととされている場合にあっては、その者）に求めることができる。

（法附則第四項の開発行為の許可基準等）

4 第三章第一節（第二十八條及び第三十三條から第三十四條の二までを除く。）の規定は、法附則第四項の場合について準用する。

〈趣旨〉

開発許可制度は、市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保するものとして都市計画法に位置づけられているが、同法附則第三項においては、この市街化区域及び市街化調整区域の制度は、当分の間、大都市等に係る一定の都市計画区域においてのみ適用されることとされており、開発許可制度もこのいわゆる線引都市計画区域において適用されてきた。この都市計画区域の線引の状況は、次頁の表のとおりである。

都市計画区域において、当面、全区域を線引の対象としなかったのは、スプロール現象を防止し、計画的な市街地を形成する開発許可の制度の趣旨にかんがみ、スプロール現象の激しくない都市に係る都市計画区域については、ただちに強力な私権の制限を伴う開発行為の規制等を行う必要性に乏しく、その効果もさして大きくないと考えられた

○都市計画区域の状況（昭和五一・一〇・一五現在）

	面 積 ha (区域数)	市町村数
都市計画区域	九、〇一〇、六八七 (一、一六四)	一、八三六
線引都市 計画区域 市街化調整区域 未線引都市計画区域	一、二五七、一〇七 三、五〇一、〇九一 四、二五二、四八九 (三〇九) (八五五)	八二六 一、〇二〇
用途地域指定済都市計画区域 △再掲▽	七、二九四、二三五 (六九二) △再掲▽	一、二三四

ためである。

しかるに、最近になると、全国的な基幹的交通施設網の整備の進捗等を背景として、未線引都市計画区域においてもかなり積極的な開発傾向が見受けられるようになり、これに伴って開発による溢水、土砂の流出等の災害や環境破壊等の乱開発の弊害がみられるのが実情である。一部の地方公共団体においては、この傾向に対処するため、独自に条例や開発指導要綱により開発を規制しているが、明確な法令上の根拠を欠く場合もあり、乱開発防止の問題の解決には至っていない。

このような状況にかんがみ、未だ線引されていない都市計画区域内における一定規模以上の開発行為についても、災害の防止、環境の保全、都市的便益の確保等の観点から規制を行うこととし、市街地として最低限度の水準を確保

することとされたものである。

△解 説▽

一 法附則第四項は、いわゆる未線引都市計画区域内においても、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する開発行為は事前に都道府県知事の許可を受けなければならないとしたものである。

(1) 許可を必要とする開発行為の規模は、原則として三千平方メートル以上のものとされている。ただし、都道府県知事が三百平方メートル以上三千平方メートル未満の範囲内で別にその規模を定めたときは、その規模以上の開発行為について許可が必要となる。

(2) 許可が不要な開発行為は、(1)のほか、法第二十九条の開発許可の場合と同様である。

二 法附則第五項は、法附則第四項の開発許可に関し、法第二十九条の開発許可の手続等を準用している。

(1) 許可の申請手続及び申請書に添付すべき設計図書の作成者の資格も、法第二十九条の開発許可の場合と同様である(法第三十条、第三十一条及び規則第十五条から第十九条までの準用)。

(2) 許可申請に先だって、開発行為に関係がある公共・公益施設の管理者の同意・協議を要することも、法第二十九条の開発許可の場合と同様である(法第三十二条及び令第二十三条の準用)。

(3) 開発行為の許可基準については、法第三十三条だけが準用される。法第二十九条の開発許可の場合には、市街化調整区域内の開発行為については法第三十四条の許可基準も法第三十三条の許可基準とあわせて適用されるが、未線引都市計画区域は市街化調整区域のような市街化を抑制すべき区域ともいえないので、法第三十四条の基準を準用しないこととされている。

また、令第二十五条第三号の基準は、市街化調整区域内の開発行為についての許可基準であるので、同様の趣

旨から準用されない（法第三十三条、令第二十三条の二から第二十九条まで及び規則第二十條から第二十七條までの準用）。

(4) 許可又は不許可の通知、工事完了の検査、建築制限及び開發行為の廃止に関する手續等についても、法第二十九条の開發許可の場合と同様である（法第三十五条から第三十八条まで及び規則第二十九条から第三十二条までの準用）。

(5) 開發行為又は開發行為に関する工事により設置された公共施設の管理及びその土地の帰属は、法第二十九条の開發許可の場合と同様に処理されるが、土地の帰属に伴う費用負担については、法第二十九条の開發許可で市街化区域内におけるものの場合と異なり、開發者から国又は地方公共団体に対する費用負担の請求は認められていない。これは、未線引都市計画区域が、市街化区域のような基幹的公共施設は原則として国又は地方公共団体が整備するとされている地域とは異なるものであることによる（法第三十九条並びに第四十条第一項及び第二項の準用）。

(6) 未線引都市計画区域内における開發行為の許可に際しては、同区域内の土地のうち用途地域が定められていない土地の区域内においては必要に応じ、建築^べ率等建築物の形態制限がなされることがある（法第四十一条の準用）。

(7) 開發許可を受けた未線引都市計画区域内の土地においても、法第二十九条の開發許可の場合と同様に、その土地についての用途地域等による規制を受ける場合を除き、原則として開發許可に係る予定建築物等に限りその新築又は新設が認められ、また、建築物を改築することにより、又はその用途を変更することにより予定の建築物以外の建築物とする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない（法第四十二条の準用）。

(8) 開発許可を受けた者の一般承継人は、被承継人の地位を承継することのほか、開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて開発許可に基づく地位を承継することができるのも、法第二十九条の開発許可の場合と同様である（法第四十四条及び第四十五条の準用）。

(9) 開発登録簿を調製し、保管すること、法第二十九条の開発許可の場合と同様である（法第四十六条、第四十七条及び規則第三十五条から第三十八条までの準用）。

(10) 未線引都市計画区域内における開発行為の許可申請に際しても、法第二十九条の開発許可の申請等の場合と同様に手数料を納付すべきものとされた（法第四十九条の準用。地方公共団体手数料令第一条第二項第二百号から第二百六号まで）。

(11) 開発行為の許可等に関する行政処分等に関しての審査請求は、開発審査会に対して行うものとするほか、法第二十九条の開発許可に関する手続が準用される（法第五十条から第五十二条までの準用）。

三 未線引都市計画区域内における開発行為の許可等に関しても、法第七十九条から第八十二条までの規定は適用される。したがって、これらの規定による許可等の条件、報告、勧告等、監督処分及び立入検査の運用も、法第二十九条の開発許可の場合と同様となる。

四 未線引都市計画区域内の開発行為の許可に関しては、以上述べたような規制がなされることとなったが、これらの規制に違反した場合には、法第二十九条の開発行為の許可に関する違反に対する罰則と同程度の罰則が適用される（法附則第六項から第八項まで）。

(2)

開発行為の範囲の拡大

〈関係条文〉

法律

(定義)

第四條 1～9項〔略〕

10 この法律において「特定工作物」とは、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（以下「第一種特定工作物」という。）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（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

11 この法律において「開発行為」とは、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。

(開発行為の許可)

第二十九條 市街化区域又は市街化調整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、建設省令で定めるところにより、都道府県知事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、この限りではない。

一～十一号〔略〕

第三十四條 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なう開発行為を除く。）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一に該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十号〔略〕

法律附則

1～3項〔略〕

4 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域については、当該都市計画が定めら

開発許可制度の改正