

序 編

開 発 許 可 制 度 の 理 念

序編 開発許可制度の理念

1 都市計画法における開発許可制度の趣旨

昭和 30 年代に始まるわが国経済の発展、産業構造の変化等に伴って、全国的に産業と人口の都市への集中が激しくなり、広範に都市化現象が進行した。これに伴って、既存の大都市や地方の拠点都市の周辺における工場用地、住宅用地等の需要は膨大な量にのぼり、これによる地価の騰貴等により工場や住宅が交通手段の改善とも相まって外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となった。

特に大都市周辺部においては、この動きが著しく、無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるというスプロール現象を生じることとなり、種々の弊害をもたらすこととなった。このような不良市街地を発生させた背景には、近代的な都市の水準からみた場合に要求される最低限度の公共施設すら備えていないような土地でも市場性をもち得ることのほか、そのような土地であっても、いったん人が住みついてしまえば公共施設やライフラインが追隨的に整備されること等の事情もあった。

しかし、このような不良市街地が大量かつ急激に形成されたために、地方公共団体による公共施設の整備が追いつかず、周辺への溢水被害、円滑な交通の障害、消防活動への支障等の弊害を生じる結果をもたらし、地方公共団体は後追いのきわめて非効率的な公共施設の整備を余儀なくされることとなった。このようなスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要となった。

このため、都市計画法では、都市計画区域を、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としての**市街化区域**と市街化を抑制すべき区域としての**市街化調整区域**に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくこととしたのである。

そして、このような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創設されたのが開発許可制度である。すなわち、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（**開発行為**）について、さらに、市街化調整区域においては建築物の建築について都道府県知事の許可を要することとし、これにより開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあつては一定のものを除き開発行為及び建築行為を行わせないこととして、これらの目的を達しようとしているのである。

なお、昭和 49 年の都市計画法の改正により、いわゆる非線引き都市計画区域においても、さらに、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についても開発許可制度が適用されることとなった。また、平成 12 年の改正では、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内における一定の開発行為に対しても開発許可制度が適用されることとなっている。

平成 18 年には、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという基本認識の下、開発許可を不要とされていたいわゆる公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為及び国、県等が行う開発行為について許可を要するものとされ、また、市街化調整区域において大規模な計画的開発を許可できる基準が廃止される等の改正が行われた。

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災津波への復旧復興のため、復興に資する開発許可の審査基準について、柔軟性のある運用を行った。（令和 2 年度まで）

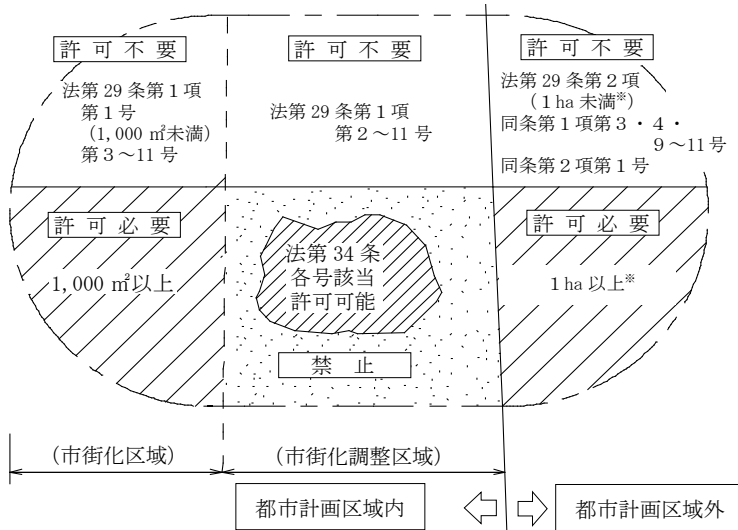
また、令和 2 年には、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制を目的として、これまで災害危険区域等における開発規制の対象となっていなかった自己の業務用施設の建築物等の用に供する目的で行う開発行為を原則禁止とする等の改正が行われた。

令和 5 年 5 月 26 日施行の宅地造成及び特定盛土等規制法では、同法に基づく規制区域指定日（令和 7 年 5 月 23 日）以降は、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域（本県ではいずれかに指定）に係る開発許可の基準は同法に基づく技術的基準に適合させる必要があり、開発許可を得ることで盛土規制法のみなし許可となることとされた。

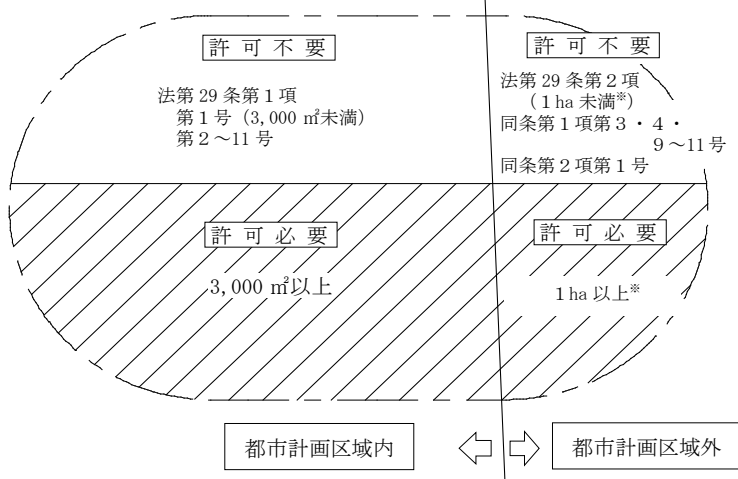
2 開発許可制度の構成

開発行為の制限概念図

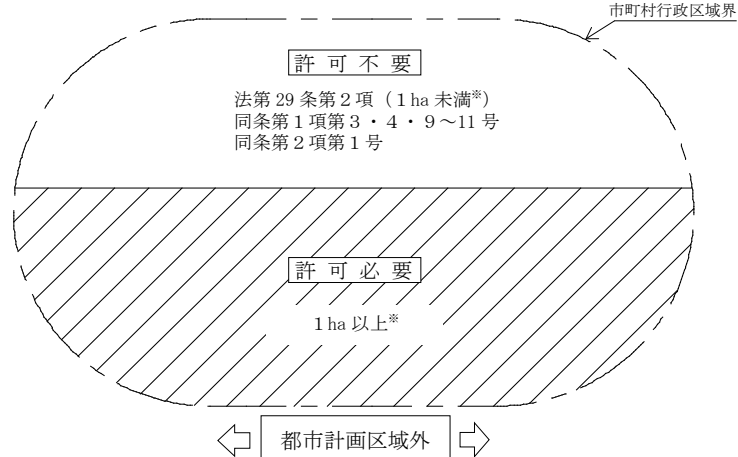
○ 線引都市計画区域を指定した市町村の場合



○ 非線引都市計画区域を指定した市町村の場合



○ 都市計画区域のない町村の場合



※都市計画区域外において、準都市計画区域（令和5年5月1日現在、本県に準都市計画区域はない。）の場合、3,000㎡以上であれば許可必要。（令第19条第1項）

技術上の開発許可基準の概要（法第33条）

- | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1 用途地域適合 | 4 給水施設 | 7 防災安全措置 | 10 緩衝帯 | 13 施行者の能力 |
| 2 道路・公園等 | 5 地区計画 | 8 災害危険区域 | 11 輸送施設 | 14 権利者の同意 |
| 3 排水施設 | 6 公共公益施設 | 9 樹木及び表土 | 12 資力・信用 | |

許可を要しない規模（p24～） （法第29条第1項第1号、第2項）

- 第1項1号（令第19条第1項）
第2項（令第22条の2）

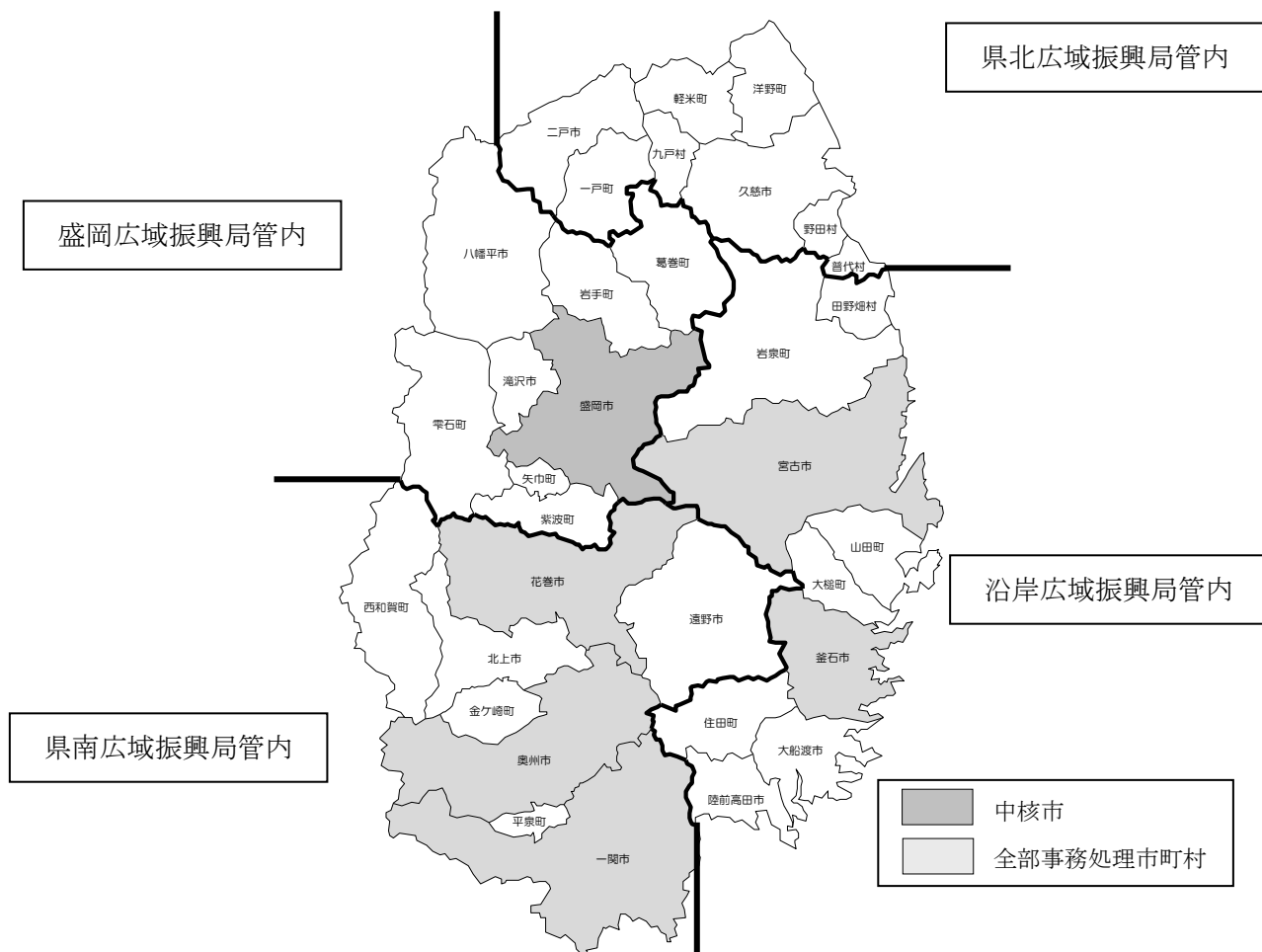
注 基準面積未満であっても、既に開発が行われた土地の隣接部分で新たな開発がなされる場合は、一体的な開発として許可対象とすることが合理的な場合がある。（p13～）

許可が不要な開発行為等（p25～） （法第29条第1項第2～11号、第2項第1号）

- 第1項第2号、第2項第1号
農林漁業用建築物
第1項第3号 公益上必要な建築物
第4号 都市計画事業
第5号 土地区画整理事業
第6号 市街地再開発事業
第7号 住宅街区整備事業
第8号 防災街区整備事業
第9号 公有水面埋立事業
第10号 非常災害応急措置
第11号 通常管理行為等

市街化調整区域における立地上の開発許可基準の概要（p155～） （法第34条）

- 日常生活に必要な店舗等
 - 鉱物資源、観光資源の有効な利用のためのもの
 - 特別な条件を必要とするもの
 - 農林水産物の処理、貯蔵、加工のためのもの
 - 特定農山村地域の所有権移転等促進計画によるもの
 - 中小企業の共同化、集団化
 - 既存工場の密接な関連工場
 - 危険物の貯蔵処理のためのもの
 - 8の2 災害危険区域等に存する建築物等に代わるべき建築物等
 - 市街化区域内で建築困難なもの
 - 地区計画等に適合するもの
 - 12 県等が条例で定めるもの
 - 13 既存の5年以内の行使
 - 14 開発審査会の同意
- 市街化のおそれのないもの等



線引都市計画区域を指定した市町	(盛岡広域都市計画区域) 盛岡市、滝沢市、矢巾町
非線引都市計画区域を指定した市町村	宮古市、大船渡市、花巻市、北上市、久慈市、遠野市、一関市、陸前高田市、釜石市、二戸市、八幡平市、奥州市、雫石町、岩手町、紫波町、金ケ崎町、平泉町、大槌町、山田町、岩泉町、野田村、一戸町
都市計画区域のない町村	葛巻町、西和賀町、住田町、田野畑村、普代村、軽米町、九戸村、洋野町

(1) 岩手県内の開発許可権者一覧 (令和7年4月現在)

ア 県(知事又は広域振興局長)が許可権者となるもの

区 域	担当部局	住 所	連絡先
盛岡広域振興局管内(盛岡市及び市街化調整区域を除く。)	盛岡広域振興局 土木部管理課	〒020-0023 盛岡市内丸11番1号	019-629-6656
県南広域振興局管内(花巻市、一関市及び奥州市を除く。)	県南広域振興局 土木部調整課	〒020-0053 奥州市水沢大手町一丁目2番地	0197-22-2881
沿岸・県北広域振興局管内(宮古市及び釜石市を除く。)及び市街化調整区域(盛岡市を除く。)	県庁 県土整備部都市計画課	〒020-8570 盛岡市内丸10番1号	019-629-5888

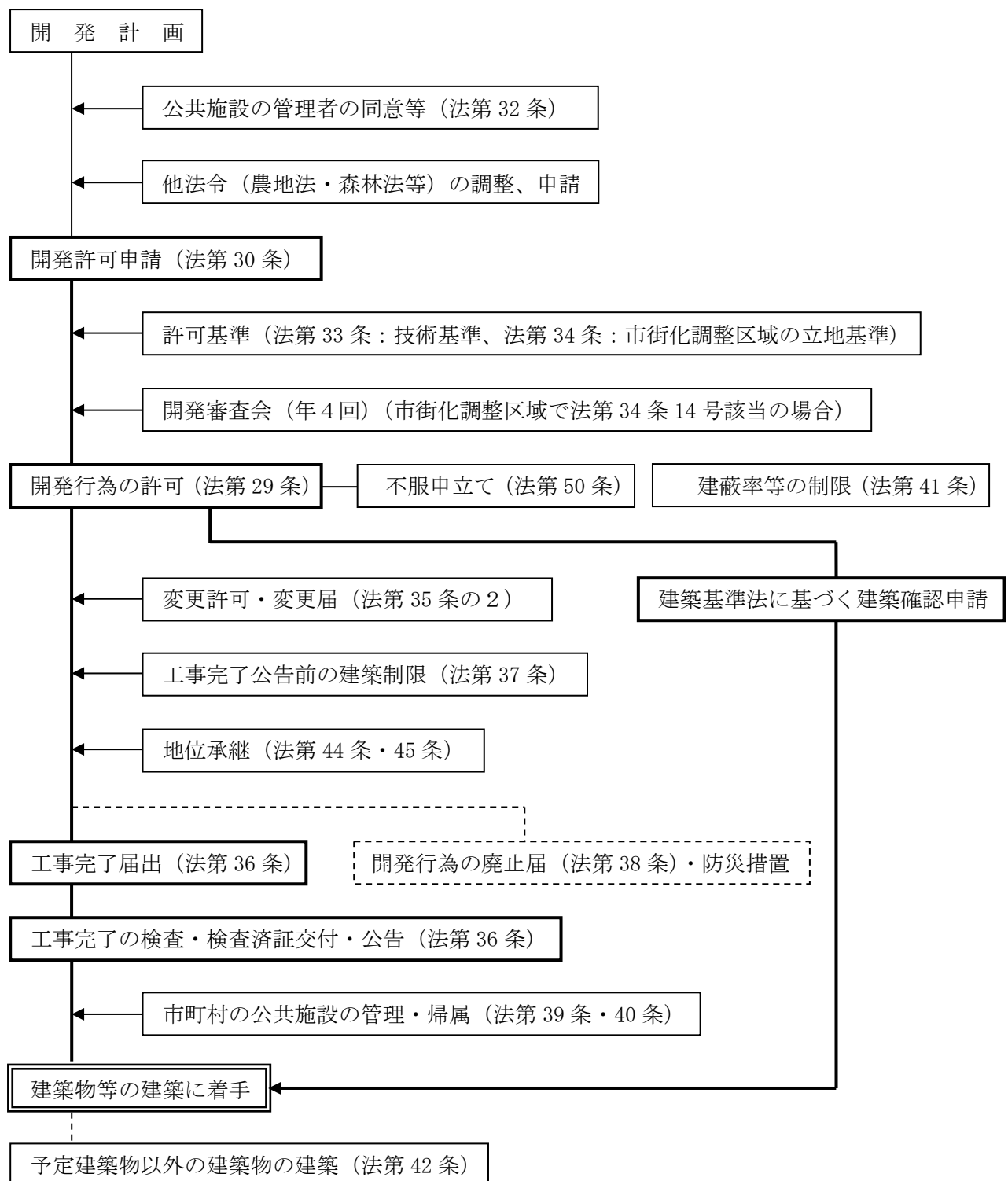
※申請書等の提出は、開発区域の存する市町村の開発許可担当部局が窓口となります。

イ 県以外(市町村長)が許可権者となるもの(参考)

区 分	市町村	担当部局	住 所	連絡先
中核市	盛岡市	都市整備部都市計画課	〒020-8532 盛岡市津志田14地割37番地2	019-651-4111
全部 事務処理 市町村	宮古市	都市整備部都市計画課	〒027-8501 宮古市宮町一丁目1番30号	0193-62-2111
	花巻市	建設部都市政策課	〒025-8601 花巻市花城町9番30号	0198-24-2111
	一関市	建設部都市整備課	〒023-8501 一関市竹山町7番2号	0191-21-2111
	釜石市	建設部都市計画課	〒026-8686 釜石市只越町三丁目9番13号	0193-22-2111
	奥州市	都市整備部都市計画課	〒023-1192 奥州市江刺大通り1番8号	0197-34-1661

※上記のほか、大船渡市、久慈市、陸前高田市、大槌町、山田町、岩泉町、普代村においては、市町村が行う開発行為に限り、各々の市町村長が許可権者となります。

(2) 開発許可制度の概要



ア 開発行為の許可（法第 29 条）

(ア) 開発行為を行おうとする者は、あらかじめ知事又は広域振興局長（本号の注を除き、以下「知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、一定の開発行為については、許可を受けなくてもよい。

(イ) 開発行為の変更許可等（法第 35 条の 2）

開発許可を受けた後に開発許可を受けた計画の内容や工事施行者を変更しようとするときは、原則として知事等の許可を受けなければならない。ただし、許可の対象となるのは開発許可後で、かつ、完了公告前の変更のみである。なお、「軽微な変更」については、届出を行わなければならない。

イ 許可基準（法第 33 条及び第 34 条）

開発許可の基準は、開発区域に一定の技術的水準を保たせるもの（法第 33 条）と、市街化調整区域内において開発行為を例外的に許可する場合の基準（法第 34 条）の二つに大別される。

ウ 開発許可の地位承継（法第 44 条及び第 45 条）

開発許可又は建築許可を受けた者の相続人その他の一般承継人が、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する一般承継（知事等の許可不要）と、開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者が、知事等の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる特定承継がある。

エ 開発行為の廃止（法第 38 条）

開発行為の許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を知事等に届け出なければならない。

オ 工事完了の検査（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、開発区域（それを工区に分けたときは、工区）の全部について開発行為に関する工事（そのうち公共施設に関する部分についてはその公共施設に関する工事）を完了したときは、知事等に届け出なければならない。

カ 公共施設の管理及びその敷地の帰属（法第 39 条及び第 40 条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき等を除き、工事完了公告の日の翌日からその公共施設の存する市町村が管理することとなる。

キ 建築等の制限

(ア) 工事完了公告前の建築制限（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、何人も、工事用の仮設建築物を建築するとき又は知事等の承認を得たとき等の場合を除いて、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。

(イ) 開発許可に際して定められる建蔽率等の制限（法第 41 条）

用途地域が定められていない区域内においては、知事等は、開発許可をする場合において必要があると認めるときは、許可をする開発区域内の土地について建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合）、建築物の高さ、壁面の位置等建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができ、これらの制限が定められた土地においては、何人も、知事等の許可を受けない限り、これらの制限に反する建築物を建築してはならない。

(ウ) 開発許可を受けた土地における建築物等の制限（法第 42 条）

開発許可のあった開発区域内の土地では、工事完了公告があった後は、何人も、知事等の許可を受けなければ、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物としてはならない。ただし、用途地域等が指定されている区域では、この限りでない。

3 開発許可制度の主な変遷

この一覧は、都市計画法の改正に伴う開発許可制度の変遷について、許可対象や許可基準に係る主な改正をまとめたものであり、全ての改正内容を網羅しているものではないことから留意すること。

都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）（昭和 44 年 6 月 14 日施行）
昭和 49 年改正（昭和 50 年 4 月 1 日施行） ・ 非線引都市計画区域における開発許可制度の導入 ・ 特定工作物に係る土地の区画形質の変更に対する開発許可制度の導入 ・ 市街化調整区域における既存宅地の確認制度の導入 ・ 良好な自然環境を形成している樹木及び表土の保全等に関する基準の追加
平成 4 年改正（平成 5 年 6 月 25 日施行） ・ 自己業務用の開発行為について、道路等の基準が適用される等の改正 ・ 開発許可の変更の許可及び軽微な変更の届出について、新たに規定を整備 ・ 敷地が開発区域外の既存道路のみに接して配置される場合における前面道路に関する基準の緩和
平成 12 年改正（平成 13 年 5 月 18 日施行） ・ 都市計画区域外における開発許可制度の導入 ・ 市街化調整区域における既存宅地の確認制度の廃止（経過措置：施行日までに既存宅地の確認を受けた土地については施行日から 5 年間、施行日以降に確認を受けた土地については確認を受けた日から 5 年間）
平成 18 年改正（平成 19 年 11 月 30 日施行） ・ 社会福祉施設、医療施設、学校の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為に対する開発許可制度の導入 ・ 市街化調整区域において大規模な計画的開発を許可できる基準の廃止
令和 2 年改正（令和 4 年 4 月 1 日施行） ・ 災害ハザードエリアにおける開発抑制を目的として、災害危険区域等における開発規制の対象に自己の業務用施設の建築物等の用に供する開発行為を追加
令和 7 年改正（令和 7 年 5 月 23 日施行） 予定 ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法（略称：盛土規制法）の改正に伴い、都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事について、盛土規制法の許可を受けたものとみなされる運用が開始

【改正に係る注意すべき点】

平成 12 年改正（平成 13 年 5 月 18 日施行）

- ・ 既存宅地の確認制度の廃止に伴う経過措置による既存宅地の確認の場合は、自己の居住用又は自己の業務用に限り、経過措置として建築が認められる。（廃止前の既存宅地の確認制度には、自己の居住用又は自己の業務用という限定はない。）
- ・ 都市計画区域外において開発許可制度が導入される前は、林地開発許可のみで宅地造成し、地目が山林、雑種地のままの土地がある。これら適法に宅地造成された土地の宅地性の判断について留意すること。（地目のみで判断しないこと。）

平成 18 年改正（平成 19 年 11 月 30 日施行）

- ・ 許可不要として施行日前に、社会福祉施設、医療施設、学校の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為で建築された当該建築物において、いわゆる許可を要しない改築における従前の敷地、従前の延床面積の算定については、平成 19 年 11 月 30 日時点を基準とするものであること。

4 宅地造成及び特定盛土等規制法（略称：盛土規制法）との関係

これまで、都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法（以下、旧法という。）第8条の許可が不要とされてきた。

宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域の公示後は、都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、盛土規制法の許可を受けたものとみなされる（みなし許可）。

これにより、開発許可後の手続及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなるため、留意が必要である。

都市計画法の開発行為のうち、盛土規制法の規制区域内における宅地造成等に該当する場合の取扱い（主なもの）
許可不要から許可みなしに変更 盛土規制法の規定により、中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象となる
都市計画法第33条第1項第7号の基準の内容 都市計画法の規定により、盛土規制法の技術的基準への適合が必要
都市計画法第33条第1項第12号、第13号の適用拡大 都市計画法の規定により、自己居住用又は1ha未満の自己業務用であっても適用対象
是正措置及び罰則の適用 これまでは都市計画法の是正措置と罰則のみが適用されたが、盛土規制法の是正措置と罰則も適用

【本手引きについて】

- 本手引きでは、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）を「盛土規制法」と略して表記し、同法施行令（昭和37年政令第16号）は「盛土規制法施行令」と、同法施行規則（昭和37年建設省令第3号）は「盛土規制法施行規則」と表記し、盛土規制法令等の条文引用については、条文番号の前に「」と表記している。
- 盛土規制法関係については、開発許可制度と関わりのある部分について本手引きに記載している。
- 都市計画法第33条第1項第7号の技術基準における審査基準については、盛土規制法・同法施行令・同法施行規則、盛土規制法令等の施行通知、盛土等防災マニュアル等の内容を踏まえて記載している。
- なお、旧法の経過措置が終了する（令和7年5月22日）までに、旧法の基準により許可がなされなかった案件については、盛土規制法の基準が適用されることとなるため注意が必要である。（例えば、旧法の経過措置終了の直前に、旧法の基準に基づき申請しても、経過措置終了後は盛土規制法の基準を満たしていなければ許可とならない。）