

第1章 開発許可制度

第1節 開発許可制度の概要

1 都市計画法

わが国の都市計画は、大正8年に旧都市計画法が制定され、当初東京市をはじめ6大都市にのみ適用されましたが、順次適用範囲が拡大されてきました。しかし、激しい都市化に伴う複雑な都市問題に対処しきれなくなってきたため、昭和42年の国会に新都市計画法案が提出され、昭和43年5月17日に成立し6月15日に公布されました。

新都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）において、都市計画とは「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義し、「農林業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市活動を確保し、並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと」を基本理念としています。

都市計画法

(区域区分)

第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「区域区分」という。)を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

(1) 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

- イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

(2) 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2 市街化区域は、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する。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

2 開発許可制度

都市計画法は、都市の無秩序な市街地の拡大（スプロール）の防止と、計画的な市街化を図るため都市計画区域を設定するとともに、この都市計画区域内を優先的に市街化を促進する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域とに区分し、段階的かつ計画的に市街化を図ること等を目的としています。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が開発許可制度です。

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）を都道府県知

事の許可に係らしめて、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、市街化調整区域にあっては一定のものを除き開発行為を制限することで、これらの目的を達成するものです。

～開発許可制度の主な改正の経過～

開発許可制度が施行されて約5年経過した昭和49年の法改正により、昭和50年4月1日からは市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が定められていない非（未）線引都市計画区域に開発許可制度の適用が拡大され、その後、昭和55年、平成4年、平成6年、平成10年及び平成11年の改正を経て、平成12年、制度発足から30年を経過した都市計画制度について、安定・成熟した社会に対応し、地域が主体となって地域ごとの課題に的確に対応しうる制度となるように改正が行われ、モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえて、平成13年5月18日からは都市計画区域外の区域においても1ha以上の開発行為について開発許可制度の適用が拡大されるなど、都市計画区域内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされたところです。

さらに、平成18年の法改正において、わが国が本格的な人口減少・超高齢化社会を迎える中、都市計画制度の考え方を転換し、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現するという基本的な認識の下に、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（法第34条第10号イ）が削除されたほか、開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建設の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県が行う開発行為について、開発許可を要するものとするなどの改正がなされました。そして、平成26年の法改正において、立地適正化制度の創設を内容とする都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により、新たな地域地区として特定用途誘導地区が創設され、開発区域内の土地について特定用途誘導地区が定められている場合に、予定建築物等の用途が当該地区内における用途の制限に適合するよう技術基準が改定されました。

3 都市計画区域（法第5条）

福島市では、昭和45年10月15日に都市計画区域において当初の線引き（市街化区域と市街化調整区域に区分すること。）を行い、その後、昭和53年、同59年、同62年、平成4年、同13年、同16年、同26年に見直しを行い現在に至っています。都市計画区域は都道府県知事が指定します。

4 準都市計画区域（法第5条の2）

都市計画区域外であっても、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域で、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来に何らかの支障が生じる恐れがあると見込まれる区域を都道府県知事が指定します。

この区域内において、一定規模（開発区域の面積3,000㎡）以上の開発行為を行う場合は開発許可が必要です。（福島市においては準都市計画区域の指定はありません。）

5 都市計画区域及び準都市計画区域外

本市には都市計画区域（市街化区域及び市街化調整区域）及び準都市計画区域に属さない区域（いわゆる都市計画区域外）があります。

前述のとおり都市計画法の一部改正に伴い平成13年5月18日より、一定規模以上（開発区域の面積1ha以上）の開発を行う場合は開発許可が必要です。

6 開発行為と開発許可又は建築許可

(1) 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う土地の区画形質の変更」をいい、建築行為とは「既に造成された宅地等に建築物又は特定工作物を新築し、又は新設すること、また、建築物を改築し、又は用途を変更することをいいます。

(2) 次の開発行為を行おうとする者は、あらかじめ開発許可権者の許可を受けなければなりません。開発許可権者は、原則として福島県知事ですが、法29条第1項により指定都市、中核市の長、並びに福島県都市計画法施行条例（平成11年福島県条例第76号。以下「県条例」という。）第10条の規定により委任された市町村の長は、それぞれの権限の範囲内で開発許可権者となります。福島市は昭和54年4月1日より県知事の権限の一部について委任を受け、平成14年4月1日から事務処理市に移行し、平成30年4月1日から中核市に移行しました。

ア 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・1,000㎡以上の開発行為

イ 市街化調整区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・全部

（市街化調整区域内においては、開発行為を伴わない建築行為についても規制されます。）

ウ 非(未)線引都市計画区域、準都市計画区域・・・・・・・・・・3,000㎡以上の開発行為

エ 都市計画区域及び準都市計画区域外・・・・・・・・・・10,000㎡以上の開発行為

(3) 開発行為又は市街化調整区域の建築行為を許可する場合は、次に掲げる許可基準及び手続きを満たすものでなくてはなりません。

ア 市街化区域（非(未)線引都市計画区域含む）

市街化区域の開発行為は、良好な水準の市街化形成を図る見地から、予定建築物の用途・規模に応じた道路・給排水施設等の設備を備え、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ、申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

イ 市街化調整区域

市街化調整区域の開発行為及び建築行為は、上記の技術的な基準のほかに、段階的、計画的な市街化を図り、無秩序な市街化を防止する見地から、市街化区域内で行うことが困難又は不適当な場合や、計画的な市街化に支障がないなどの例外的な立地上の許可基準を満たす場合に限り認められます。

ウ 準都市計画区域

準都市計画区域の開発行為は、予定建築物の用途・規模に応じた道路・給排水施設等の設備を備え、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ、申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

エ 都市計画区域及び準都市計画区域外

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域の開発は、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ、申請手続きが適法である場合に限って認められます。

7 開発許可の基準

開発行為に関する許可基準は、良好な市街地の形成を図るため、宅地等の一定の水準を確保するための技術基準と市街化調整区域内の市街化の抑制とスプロール防止のため例外的に開発行為を認容するための立地基準があります。

また、市街化調整区域内においては、開発行為に加えて既存の宅地等で行われる建築行為についても規制しており、建築の許可基準が規定されています。

なお、福島市が処理することになった都市計画法の事務の執行に関し、都市計画法施行令及び都市計画法施行規則等に定めのない必要な事項については、本市「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」及び「福島市都市計画法施行細則」に定めています。

区域区分ごとの開発許可制度の概要は次表のとおりです。

処分等	都市計画区域			都市計画区域外	
	市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域	準都市計画区域	都市計画区域外
開発許可が不要のもの	① 1,000㎡未満 ②公益上必要な建築物（社会福祉施設、病院・診療所、学校、庁舎等を除く） ③他法令等に基づく開発行為（都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等） ④非常災害応急措置 ⑤通常の管理行為等	①農林漁業の用に供する建築物 ②左の②～⑤に同じ	①3,000㎡未満 ②市街化調整区域に同じ	①3,000㎡未満 ②市街化調整区域に同じ	①10,000㎡未満 ②市街化調整区域に同じ
開発が許可されるもの	上記以外のもので用途地域等に適合するもの	日常生活、資源の有効利用及び農林漁業に必要な施設、市街化区域に建築困難な建築物等、法第34条各号に適合するもの	上記以外のもので用途地域等の指定のあるものはこれに適合するもの	上記以外のもので用途地域等の指定のあるものはこれに適合するもの	上記以外のもの
許可基準	技術基準	技術基準及び立地基準	技術基準	技術基準	技術基準
建築許可（承認）を要するもの	開発行為完了公告前の建築	①開発行為完了公告前の建築 ②予定建築物以外の建築 ③建築制限の例外建築 ④開発許可区域外での建築	①開発行為完了公告前の建築 ②予定建築物以外の建築 ③建築制限の例外建築	開発行為完了公告前の建築	開発行為完了公告前の建築

市街化調整区域における開発許可不要の開発行為と立地基準

		説明ページ
開発許可不要の開発行為 (法29条第1項)	○農林漁業の用に供する一定の建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用建築物の為の開発行為	
	○公益上必要な建築物のための開発行為（学校、社会福祉施設、医療施設を除く）	
	○他法令等による開発行為（都市計画事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等）	
	○非常災害時の応急処置として行う開発行為	
	○通常の管理行為、軽易な行為	
開発許可の対象となる開発行為(立地基準：法第34条)	1. 主として当該開発区域の周辺地域において、居住している者の利用に供する公益上必要な建築物及び日常生活のために必要な物品販売、加工、修理等を営む店舗等	
	2. 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、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等	
	4. 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等	
	5. 農林漁業等活性化基盤事業施設である建築物等	
	6. 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	
	7. 既存の工場と密接な関連を有する建築物等	
	8. 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	
	9. 特殊な建築物（沿道サービス施設、火薬類製造所）	
	10. 集落地区計画区域の開発行為	
	11. 市街化区域に隣接する土地の区域内における一定の開発行為	
	12. 市街化を促進するおそれがない等と認められる一定の開発行為	
	①分家住宅	
	②収用対象事業の施工による移転等（市街化調整区域内の移転）	
	③地区集会所等	
	④指定既存集落内における開発行為	
	⑤指定大規模既存集落内における開発行為	
	⑥指定大規模流通業務施設内における開発行為	
	13. 既存権利の行使のための建築物等	
	14. 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	
	①収用対象事業の施行による移転（市街化区域又は都市計画区域外から市街化調整区域への移	
	②社寺、仏閣、納骨堂等	
	③事業所と一体的に計画された当該事業所に従事する者の住宅、寮等	
	④敷地の拡張	
	⑤有料老人ホーム	
	⑥既存集落における自己用住宅	
	⑦大規模既存集落内における自己用住宅等	
⑧指定沿道等における大規模流通業務施設		
⑨介護老人保健施設		
⑩既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅		
⑪農家住宅から一般専用住宅への用途変更		
⑫農林漁業体験民宿		
⑬災害危険区域等に在する建築物の移転		
⑭公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）		
⑮相当期間適法に使用されてきた既存建築物の用途変更		
⑯農産物直売所		
⑰太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設		

※市街化調整区域では、許可不要か上記のいずれかの基準に該当しなければ建築物を建築等することはできません。
 ※市街化調整区域では、開発行為を伴わない建築行為についても規制されますが、その取扱は開発行為と同じです。

8 工事完了検査制度

開発許可制度を実質的に担保するものとして工事完了検査制度があります。

開発行為に関する工事が完了すると、開発許可権者は、完了検査を実施し、この開発行為が適正であると認めたときは完了公告を行います。それによって次のような法的効果を生じます。

- (1) 建築物等の建築制限の解除
- (2) 開発行為等によって措置された公共施設の管理者への帰属
- (3) 用途地域の指定のない地域における予定建築物以外の建築等の制限

9. 福島市開発行為等指導要綱

開発行為等指導要綱は、秩序ある開発を指導することを目的に、都市計画法等の法令等に特段の定めがあるもののほか、本市の区域内における開発行為等の指導基準を示しています。

開発許可が不要とされる、市街化区域内で行われる1,000㎡以上の建築行為（区画形質の変更が伴わないもの）や、市街化調整区域では3000㎡以上の建築行為（区画形質の変更が伴わないもの）及び都市計画区域外においては3000㎡を超える開発行為等や、国や地方公共団体等が行う開発行為で各区域区分面積を超え都市計画法の許可不要案件となる行為に適用されます。

これらの行為を行う場合は、事前に指導要綱の適用の要否について協議して下さい。

----- 福島市開発行為等指導要綱 -----

（目的）

第1条 この要綱は、都市計画法(略)、都市計画法施行令(略)、都市計画法施行規則(略)その他の法令並びに福島県都市計画法施行条例(略)、都市計画法に基づく開発許可基準等に関する条例(略)及び福島市都市計画法施行細則(略)その他の福島県又は福島市が定める条例、規則等に特段の定めがあるもののほか本市の区域内における開発行為の指導基準を示し、無秩序な土地の開発及び利用を防止するとともに、開発行為を行う者に対し協力を要請することにより調和のとれた均衡のある地域開発に質し、併せて健全で優れた生活環境の実現、良好な自然環境の保全及び災害の防止に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、「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う土地の区画形質の変更をいう。

2 この要綱において「開発行為等」とは、開発行為及び建築物の建築又は特定工作物の建設の行為をいう。

3 この要綱において「開発区域」とは、開発行為等をする土地の区域をいう。

4 この要綱において「事業者」とは、開発行為等を行う者をいう。

（適用対象）

第3条 この要綱は、次に掲げる開発行為等について適用する。

(1) 市街化区域内における開発区域が1,000㎡以上の規模の開発行為等

(2) 市街化調整区域内における開発区域が3,000㎡以上の規模の開発行為等

(3) 都市計画区域外における開発区域が3,000㎡以上の規模の開発行為等

(4) 開発区域が、市街化区域、市街化調整区域及び都市計画区域外の区域の2以上の区域にわたる場合は、開発区域の面積の合計が、当該開発区域に含まれる区域のそれぞれの区域についての前3号に掲げる面積以上の開発行為等

(5) 国若しくは地方公共団体又はこれに準ずる団体が行う開発行為等で開発区域が前1～4号の規模に該当し、且つ都市計画法29条の許可不要案件となるもの、又は都市計画法34条の2の協議成立不要案件となるもの

(6) 前5号に掲げるもののほか、従前の公共施設を改修、付替、廃止その他の措置を行う必要がある開発行為等で、開発区域の周辺に重大な影響を及ぼすおそれがあると、市長が認めるもの