

第1章 総説

I 開発許可制度の概要

1 開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まる経済の発展、産業構造の変化等に伴って、産業と人口の都市部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、工場用地、住宅用地等の需要が増し、これによる地価の騰貴等により外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となった。

こういった動きや地価の動向に引き回されて、いわゆる「バラ建ち」のごとき単発的開発が行われ、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、道路が不備なため円滑な交通が阻害され消防活動に支障をきたしたり、排水施設の不備により周辺に溢水の被害を及ぼす等、種々の弊害をもたらすこととなった。

このため、都市計画法において開発許可制度が創設され、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を許可に係らしめて、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるなどの目的を達しようとしているものである。

2 開発許可制度の主な改正の経過

公布 昭和43年6月15日 法律第100号

施行 昭和44年6月14日

昭和49年改正（昭和49年法律第67号・昭和50年4月1日施行）の主なもの

- ・ 開発許可制度の適用区域の拡大
線引き都市計画区域においてのみの適用を改め、非線引き都市計画区域にも適用することとされた。
- ・ 開発行為の範囲の拡大
「建築物」に限っていたものの範囲を拡大し、「工作物」にも適用することとされた。
- ・ 開発許可基準の改正
- ・ 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（法第43条第1項第6号）
- ・ 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（法第34条第7号及び第8号並びに令第29条の2及び第29条の3）

昭和55年改正（昭和55年法律第35号・昭和56年4月25日施行）の主なもの

- ・ 地区計画制度等の導入

昭和58年改正（昭和58年政令第102号・昭和58年7月1日施行）の主なもの

- ・ 施行令の一部改正
市街化調整区域における大規模開発の規模要件を都道府県の規則により5ヘクタールに引き下げることができるとされた。

平成4年改正（平成4年法律第82号・平成5年6月25日施行）の主なもの

- ・ 許可不要主体への委任市等の追加
許可権限の全部の委任を受けた市（委任市）が許可不要主体に追加された。
- ・ 技術基準の見直し
- ・ 変更許可に関する規定の整備
変更規定の整備や軽微変更に係る届出規定が追加された。
- ・ 開発登録簿の記載事項の追加
- ・ 監督処分の実施
- ・ 道路に関する基準の見直し

平成6年改正（平成6年法律第49号・平成7年4月1日施行）の主なもの

- ・ 中核市の長の行う事務の明記

平成10年（平成10年法律第79号・平成10年11月20日施行）改正の主なもの

- ・ 市街化調整区域における地区計画の策定対象地域の拡大

平成11年改正（平成11年法律第87号・平成12年4月1日施行）の主なもの

- ・ 機関委任事務制度の廃止（開発許可事務等の自治事務化など）

平成 12 年改正（平成 12 年法律第 73 号・平成 13 年 5 月 18 日施行）の主なもの

- ・ 都市計画区域外における開発許可制度の導入（1 ha 以上）
- ・ 既存宅地制度の廃止
- ・ 市街化調整区域における「条例で定める区域指定」などの導入

平成 18 年改正（平成 18 年法律第 46 号・平成 19 年 11 月 30 日施行）の主なもの

- ・ 大規模開発行為（旧法第 34 条第 10 号イ）の基準の廃止
- ・ 許可不要の「公益上必要な施設」の中から学校、社会福祉施設、病院等が除外
- ・ 国・県等が行う開発行為について、許可制（特例により協議）の導入

3 滋賀県における開発許可制度

滋賀県においては、大津湖南、彦根長浜、近江八幡八日市、甲賀広域を中心として、その周辺地域を含め開発事業が盛んに進められております。

これらの開発行為に対する規制措置として都市計画法により前記 4 区を線引都市計画区域に指定し大津湖南は昭和 45 年、彦根長浜は昭和 46 年、近江八幡八日市、甲賀広域は昭和 48 年から開発許可制度が施行されました。また、昭和 49 年都市計画法の一部改正に伴い、都市計画区域の指定のある県内市町（未線引都市計画区域（平成 13 年の改正法施行により非線引都市計画区域に名称変更））更に、平成 13 年の改正法の施行により、都市計画区域外においても、1 ha 以上は開発許可制度が適用され実施しております。

4 引用する法令の略語について

この手引きで引用する法令の略語は、次のとおりである。

- 法———都市計画法
- 政令———都市計画法施行令
- 省令———都市計画法施行規則
- 市条例———野洲市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
- 市細則———野洲市都市計画法等施行細則

5 主な用語の定義

(1) 都市計画区域（法第 5 条）

市町村の中心市街地を含み、自然的社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況および推移を勘案して一体の都市として、総合的に整備、開発、保全をする必要がある区域で知事が指定する区域

（注）都市計画区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定め、これを以下「線引都市計画区域」という。

なお、上述の定めのない都市計画区域を「非線引都市計画区域」という。

(2) 準都市計画区域（法第 5 条の 2）

都市計画区域外であるが、都市計画区域に準ずる区域として取り扱う区域をいう。

(3) 市街化区域（法第 7 条第 2 項）

すでに市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化をはかるべき区域

(4) 市街化調整区域（法第 7 条第 3 項）

市街化を抑制すべき区域

(5) 公共施設（法第 4 条第 14 項、政令第 1 条の 2）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

(6) 開発行為（法第 4 条第 12 項）

この法律で開発行為とは、「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。」とあり、次の種類がある。

- ア 区画の変更を行うこと。
- イ 形質の変更を行うこと。
- ウ 区画及び形質の変更を行うこと。

6 都市計画法による都市計画区域一覧

市街化区域、市街化調整区域及び用途地域の確認は必ず各市町、滋賀県の各担当部署の都市計画図（1/2,500）を閲覧して下さい。

線引・非線引 都市計画区域分類	都市計画区域名	市町名（平成20年12月現在）
線引 都市計画区域 市街化区域 市街化調整区域	大津湖南 当初決定 昭 45. 7.15 見直し 昭 52.12.23 昭 59.12.28 昭 63.12. 7 平 4. 5.18 平 6.10.21 平 10.12.11 平 11. 5.21 平 14. 4.30 平 16. 4.30	大津市（旧志賀町を含む。）・草津市・ 守山市・栗東市・野洲市・湖南市の 一部（旧石部町）
	彦根長浜 当初決定 昭 46. 6.11 見直し 昭 55. 3.28 平元. 2.22 平 8. 6. 5 平 12. 5.24 平 16. 5.14	彦根市・長浜市の一部（旧長浜市・旧び わ町）・米原市の一部（旧米原町・旧近 江町）・多賀町・虎姫町
	近江八幡八日市 当初決定 昭 48.12.28 見直し 昭 57. 2.12 平 3. 1.28 平 5. 6.10 平 11. 3.31	近江八幡市、東近江市の一部（旧八日 市市・旧五個荘町・旧蒲生町・旧能登 川町）・安土町・日野町・竜王町
	甲賀広域 当初決定 昭 48.12.28 見直し 昭 58. 3.18 平 4. 5.18 平 6. 6. 6 平 12.12.16	湖南市の一部（旧甲西町） 甲賀市の一部（旧水口町・旧甲賀町・ 旧甲南町）
小	計	12市 — 5町

非線引 都市計画区域	昭 50. 4. 1 注) 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(昭和 49 年法律第 67 号)の施行日	甲賀市の一部(旧土山町・旧信楽町)
		東近江市の一部(旧愛東町、旧湖東町)
		愛荘町(旧愛知川町、旧愛東町)
		豊郷町・甲良町
		米原市の一部(旧山東町・旧伊吹町)
		長浜市の一部(旧浅井町)・湖北町・高月町・木之本町
		高島市の一部(旧マキノ町・旧今津町・旧安曇川町・旧高島町・旧新旭町)
小 計	5 市 — 6 町	
合 計	1 3 市 — 1 1 町(重複を除く。)	

用途地域内の建物の用途制限概要

内は、建物がたてられるもの

	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
商業施設									個室付浴場				
									キャバレー、ダンスホール等				
							客席200㎡未満		劇場、映画館、演芸場等				
						10,000㎡以下			麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等		10,000㎡以下		
						10,000㎡以下			カラオケボックス等		10,000㎡以下		
					3,000㎡以下				ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等				
					3,000㎡以下				ホテル、旅館				
				④1,500㎡以下	③3,000㎡以下				事務所等				
	①50㎡以下	②150㎡以下	③500㎡以下	④1,500㎡以下	③3,000㎡以下	10,000㎡以下		店舗、飲食店等		10,000㎡以下	⑤10,000㎡以下		
公益施設				④1,500㎡以下	③3,000㎡以下	10,000㎡以下		展示場		10,000㎡以下	10,000㎡以下		
				病院、大学、高等専門学校、専修学校等									
				幼稚園、小学校、中学校、高等学校									
				図書館、博物館等									
				神社、寺院、教会等									
				巡査派出所、一定規模以下の郵便局									
				公衆浴場、診療所、保育所等									
				老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等									
		600㎡以下		老人福祉センター、児童厚生施設等									
	住宅				住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿								
		⑥		兼用住宅									
工場倉庫等				300㎡以下、2階以下			単独車庫（付属車庫を除く。）						
	600㎡以下、1階以下			3,000㎡以下、2階以下		2階以下	建築物付属自動車車庫						
				倉庫業車庫									
					3,000㎡以下		畜舎（15㎡を超えるもの）						
				2階以下			パン屋、米屋、菓子屋等（作業床面積50㎡以下、原動機の制限あり）						
					50㎡以下		150㎡以下		工場A				
							150㎡以下		工場B				
									工場C				
									工場D				
					50㎡以下	150㎡以下	300㎡以下		自動車修理工場				
				1,500㎡以下	3,000㎡以下		危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設						
							危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設						
									" やや多い施設				
								" 多い施設					
	卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等（都市計画区域内においては都市計画決定が必要）												

- (注)
- ① 兼用住宅で、床面積の2分の1以上を居住の用に供する日用品販売店、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗
 - ② 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業店舗のみ。2階以下
 - ③ ②に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店等のサービス業店舗のみ。2階以下
 - ④ 2階以下
 - ⑤ 物品販売店舗、飲食店は建築禁止
 - ⑥ 非住宅部分が店舗・事務所等で、床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの
- 工場A 危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場
 工場B " 少ない工場
 工場C " やや多い工場
 工場D 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場

