

都市計画法の開発許可制度の改正について

都市計画法の一部が改正（平成 18 年 5 月 31 日公布、平成 19 年 11 月 30 日施行）され、それに伴い、開発許可制度の扱いが一部変わります。

その主なものは、下記のとおりです。

社会福祉施設、医療施設及び学校の公共公益施設に係る開発行為について、許可不要から許可制へ変わります。

（法第 29 条第 1 項第 3 号の一部改正）

大規模開発の基準が廃止されます。

市街化調整区域において、開発区域の面積が一定の面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて計画的な市街化を図る上に支障がないと認められるものについて、開発許可をすることができることとする基準（法第34条第10号イ）が廃止されます。

1 開発許可制度の改正の概要

(1) 公共公益施設の立地について

従来の考え方

一定の集落等が形成されている場所に、規模の小さなものが立地することを想定



開発許可は不要



現状 生活圏の広域化、安い地価等を背景に、周辺土地利用に関係なく立地したり、大規模な施設が多数出現

改正の内容

高齢者を含めた多くの人々にとって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点から立地の適否を判断



開発許可制度を適用

(2) 大規模住宅開発等について

従来の考え方

人口増加等により、必要な市街地面積が将来増大することを前提



許可可能な基準（法第 34 条第 10 号イ）



現状 人口減少社会を迎え、増大する人口を受け止めるための大規模開発の必要性が低下

改正の内容

計画的な市街化を図る上で支障がないと認められるものを地域で判断



法第 34 条第 10 号イの基準の廃止



地区計画制度（改正法第 34 条第 10 号）への一本化

2 公共公益的施設等の開発許可基準について

今後は、次の場合に、市街化調整区域において許可を受けて立地することが可能です。

周辺居住者の利用に供する施設に係る開発行為（改正法第 34 条第 1 号）

周辺の市街化を促進するおそれがなく、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な開発行為（改正法第 34 条第 14 号）

- 開発許可制度の運用指針が、国土交通省都市計画課HPにて公表されています。

(1) 周辺居住者の利用に供する施設に係る開発行為の許可基準 改正法第 34 条第 1 号

- 基準は、HPで公表しています。
（「市街化調整区域の審査基準」のページを参照してください。）
- 公共公益的施設についての許可基準の新規作成
- 日常生活に必要な建築物の許可基準の整理

①公共公益的施設の許可基準（主な点）

1 建築物の用途

- ア 学校教育法第1条に規定する小学校、中学校及び幼稚園。
- イ 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち、福祉サービスを受ける通所者、又は入所者が直接利用する施設。
- ウ 医療法第1条の5第2項に規定する診療所。

2 申請地の位置

市街化調整区域の既存集落内の建築物の敷地から100m以内にある土地。

3 申請地の規模

- ア 1アの施設は、事業計画に照らし適正なものであること。
- イ 1イの施設は、2,000平方メートル以下であること。
- ウ 1ウの施設は、1,000平方メートル以下であること。

4 居住施設を含まないこと。

②日常生活に必要な建築物の許可基準の整理（主な点）

- 1 併用住宅の取り扱いを取りやめる。
- 2 建築物の延べ床面積の上限を、250㎡から300㎡に変更。

(2) 周辺の市街化を促進するおそれがなく、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な開発行為の許可基準 改正法第34条第14号

社会福祉施設、医療施設、学校等について、開発許可制度の運用指針等を鑑みて、必要に応じて、開発審査会へ付議を行います。

3 大規模な計画的な開発の許可基準（法第34条第10号イ）の廃止について

大規模な計画的な開発の許可基準（法第34条第10号イ）の廃止に伴う、これからの相当規模の開発行為に対する開発許可の許可基準

地区計画区域内の開発許可の基準（改正法第34条第10号） へ一本化 <用途> 住宅団地・工場団地

（地区計画）市町村が定める都市計画。

4 国、都道府県等が行う開発行為の見直し

**国、都道府県等が行う開発行為のうち、社会福祉施設、医療施設、学校及び庁舎等の公共公益施設に係るものについて、許可不要から許可制へ移行。
(法第 29 条第 1 項第 4 号の廃止)**

国、都道府県等と開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。(改正法第 34 条の 2 の新設)

協議にあたっては、開発許可制度の運用指針により、法第 33 条の技術的基準及び第 34 条の立地的基準に鑑みて行う。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用されます。

5 市街化調整区域における建築等の制限の見直し（改正法第 43 条の改正）

開発許可制度の対象範囲の見直しに伴い、建築行為についてもほぼ同様の改正がありました。

6 適用関係

開発許可制度の改正は、経過措置をおいていません。

施行日（平成 19 年 11 月 30 日）以前に、開発許可の申請や開発審査会の審査が行われたものであっても、施行日以降は、旧法第 34 条第 10 号イの基準で開発許可を行うことは出来ません。

施行日以前に受けた開発許可は、全面施行日以降も適法に有効です。

しかしながら、旧法第 34 条第 10 号イの基準に関わる開発計画の変更はできないことに留意のこと（旧法第 34 条第 10 号イの基準に関わらない開発計画の変更は許可できる。）。施行日以降に開発行為の変更を行う場合には、一旦工事の廃止を届け出た上で、新しい基準により開発許可を受けることが必要になります。

公共公益的施設に係る開発行為が施行日において現に行われている場合は、開発許可を受けることは要しません。

ただし、市街化調整区域内において、施行日までに建築工事に着手していない場合には、建築許可が必要になります。