

第1 開発許可制度の概要

第1節 開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まった我が国経済の発展、産業構造の変化に伴って、都市部へ人口が集中した結果、既成市街地の周辺部において、農地、山林が蚕食的に宅地化さ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、種々の弊害をもたらすこととなりました。

このような弊害を除去し、文化的・機能的な都市環境を確保するためには、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図る必要があります。そこで、市街化を促進すべき地域と抑制すべき地域を区分する線引き制度と、それを担保するとともに良質な宅地水準を確保することを目的として開発許可制度が生まれました。

現在の都市においては、モータリゼーションの進展等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く、広く拡散してきています。これらの都市機能の集積を前提としてきた都市交通をはじめ、公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらすことが懸念されています。

制度の創設当初においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的なスプロールを念頭に置いた本制度でしたが、本格的な人口減少、超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があり、開発許可制度を適切に運用していくことが重要となっています。

(超高齢社会とは、65歳以上人口の割合が21%超であることをいいます。)

第2節 制度のあらまし

1 開発行為の許可（法第29条許可）

都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為（法又は法令により許可不要なもの及び協議が必要なものを除く。）を行おうとする者は、あらかじめ、知事（高知市は中核市であるため、高知市長）の許可が必要です。

2 建築許可（法第43条許可）

開発行為を伴わない建築物の建築等の行為は、開発行為の許可を得る必要はありませんが、市街化調整区域内においては、開発行為が伴わない建築物の建築等（法又は法令により許可不要なものを除く。）を行おうとする者は、知事（高知市の場合は高知市長）の許可が必要です。

第3節 用語の定義

1 都市計画区域（法第4条第2項）

市又は町村の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他について現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域で県が指定するものをいいます。

2 区域区分を定めた都市計画区域（線引都市計画区域）（法第7条第1項）

市街化区域と市街化調整区域との区分を定めた都市計画区域をいいます。

3 市街化区域（法第7条第2項）

都市計画区域内で、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をいいます。

4 市街化調整区域（法第7条第3項）

都市計画区域内で、市街化を抑制すべき区域をいいます。

5 区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）（法第7条第1項）

市街化区域と市街化調整区域との区分を定めない都市計画区域をいいます。

6 準都市計画区域（法第5条の2）

平成23年3月末現在、本県での指定はありません。

表－1 高知県の都市計画区域

		都市計画区域名	市 町 名
都 市 計 画 区 域	線引都市計画区域	高知広域	高知市、南国市、香美市、いの町
	非線引都市計画区域	室 戸	室戸市
		安 芸	安芸市
		土 佐	土佐市
		須 崎	須崎市
		中 村	四万十市
		宿 毛	宿毛市
		土佐清水	土佐清水市
		東 洋	東洋町
		香 南	香南市
		本 山	本山町・土佐町
		佐 川	佐川町
		越 知	越知町
		中土佐	中土佐町
		窪 川	四万十町
		幡 東	黒潮町

7 開発行為（法第4条第12項）

都市計画法において、「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区画形質の変更をいいます。

(1) 「**建築物**」(建築基準法第2条第1号)

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物などをいい、建築設備を含むものをいいます。

(2) 「**建築**」(建築基準法第2条第13号)

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。

(3) 「**特定工作物**」 (法第4条第11項)

次の第一種特定工作物及び第二種特定工作物のことをいいます。

ア **第一種特定工作物**：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

(ア) コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント(コンクリート又はアスファルト・コンクリートの粉砕施設を含む。)

(イ) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

イ **第二種特定工作物**：大規模な工作物

(ア) 1ヘクタール以上のゴルフコース

(イ) 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設(野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他)

(ウ) 1ヘクタール以上の墓園

(4) 「**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**」

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるということです。

土地の利用目的、物理的形状等から一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物を目的とするのでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しません。

一方、販売広告文に「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称するもので「建築不可」の記載がある土地であっても、区画割、区画道路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等から客観的に判断して、建築物の建築等を目的とするものと認められるものは、開発行為に該当します。

(5) 「**土地の区画形質の変更**」

次のいずれかに該当する場合をいいます。

ア **区画の変更**

建築物又は特定工作物の敷地とすることを目的として公共施設の整備を伴う分割、統合又はそのいずれもがある土地の区画の変更(細則第3条第1項)

- (ア) 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は、開発行為に該当しません。
- (イ) 切土、盛土等の造成工事を伴わず、従来の敷地の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がない単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は、建築行為と不可分一体のものと認められるので、開発行為には該当しません。

イ 形の変更

建築物又は特定工作物の敷地とすることを目的として行う50cm以上の切土、盛土又はそのいずれも（以下「盛土等」という）による地盤高の変更（細則第3条第2項）

ただし、地盤高の変更が50cm以上、1m以内であって、かつ、次の(ア)～(ウ)に該当する場合は除きます。

- (ア) 開発面積が200㎡以内、かつ、50cm以上の盛土等を行う面積が10㎡以内の場合
- (イ) 開発面積が200㎡を超え1,000㎡以内であって、かつ、50cm以上の盛土等を行う面積が敷地面積の5%以内の場合
- (ウ) 開発面積が1,000㎡を超えて、かつ、50cm以上の盛土等を行う面積が50㎡以内の場合

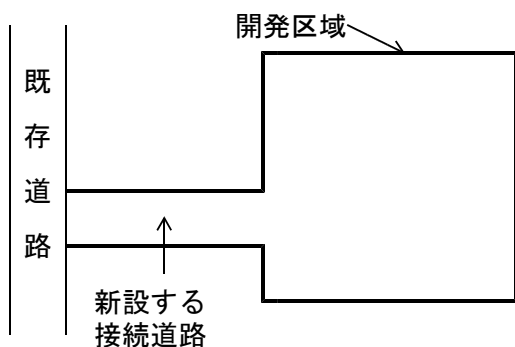
また、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地での建築物の建築、又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち・土地の掘削等の行為は、開発行為には該当しません。

ウ 質の変更

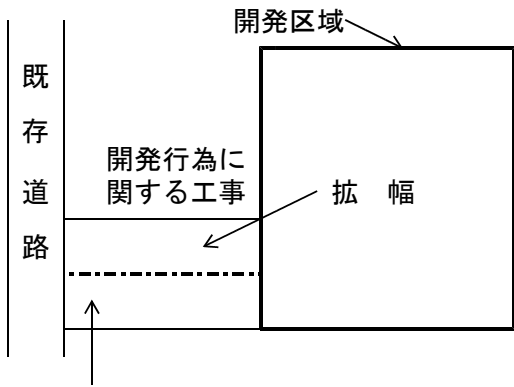
宅地・雑種地以外の土地（土地の登記事項証明書・固定資産税課税台帳で判断）を宅地とする場合（細則第3条第3、4項）

8 開発区域（法第4条第13項）

開発行為を実施する土地の区域をいい、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を行う区域をいいます。

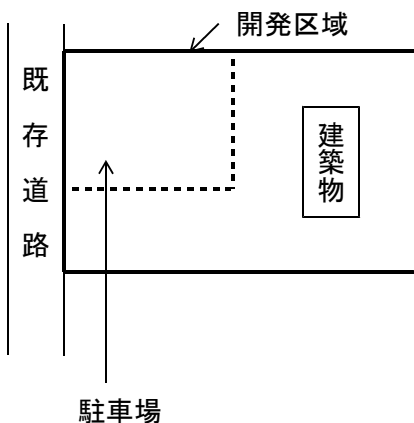


- (1) 既存道路に接続させるための接続道路の新設が必要な場合は、接続道路も開発区域となります。



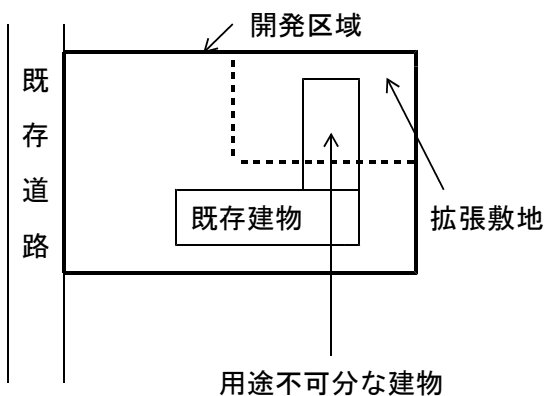
既存道路（建築基準法第42条該当だが開発区域の面積に対しては幅員が不足）

- (2) 建築基準法第42条に該当する既存の道路を拡幅して開発面積に必要な道路幅員を確保する場合には、その拡幅工事は「開発行為に関する工事」となり、開発区域には含みません。



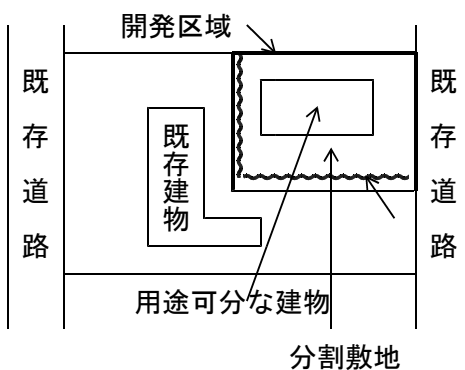
- (3) 建築物の建築等を行わない区域であっても、物理的・客観的に見て建築物の敷地と一体に利用されるものと認められる土地は、開発区域に含みます。

なお、市街化調整区域内においては、許可を受けた後に、開発区域を無許可で敷地拡張した場合は、都市計画法違反となります。



- (4) 既存建築物について、用途不可分の建築物を増築するのに伴って敷地を拡張する場合は、既存建築物の敷地と拡張する敷地を併せた全体を開発区域とします。

なお、市街化調整区域内においては、建築行為を伴わずに敷地を拡張することは認められません。



- (5) 敷地の一部を分割して用途可分の建築物を建築する場合は、新たに分割した区域を開発区域とします。

※敷地の一体利用を制限する必要があると判断される場合(許可要件が違う場合など)には、フェンス等の設置が必要となります。

9 公共施設（法第4条第14項）

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をい
います。