

開発許可（都市計画法）について

都市計画法の最大の目的は、無秩序な開発を抑制すること
計画的な市街化を促進し、又抑制するための開発許可制度

【開発行為】

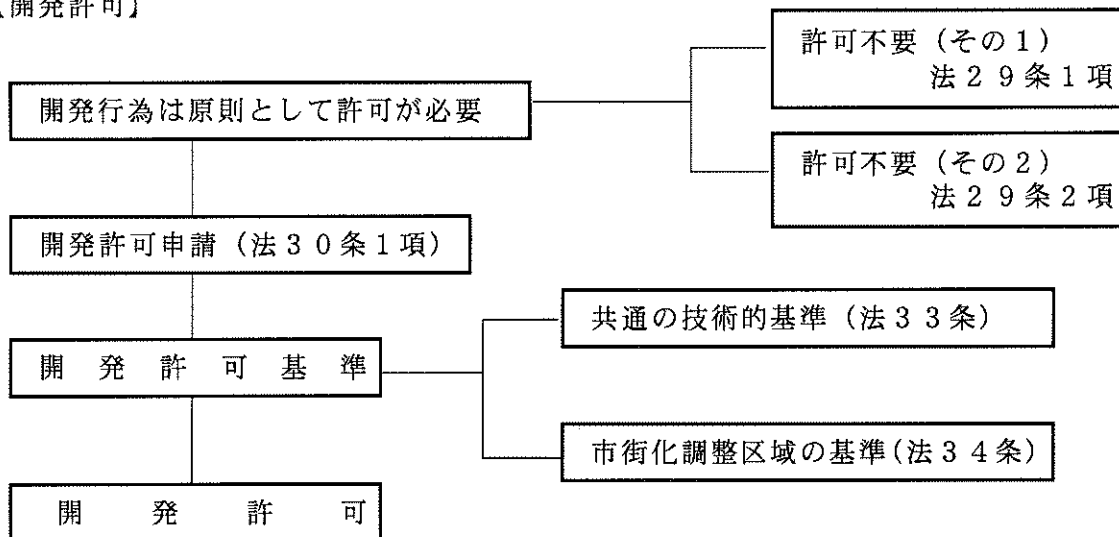
主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう

※単に切土して放置おく、造成して資材置場にする、青空駐車場にする、果樹園にするなどの行為は開発行為とはならない

土地の権利区分だけでは開発行為とはならないが、一筆の土地でも異なる建築物を個別に建築する場合は開発行為となる

農地を宅地に変更することも形質の変更に該当

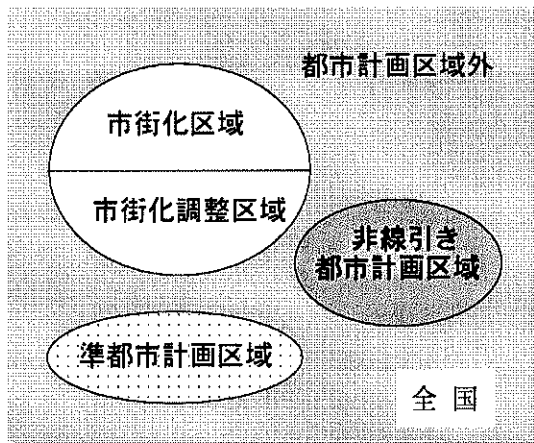
【開発許可】



【開発許可必要面積】

対象区域	開発区域面積※
3大都市圏の市街化区域のうち、一定の区域	500 m ² 以上
その他の市街化区域	1,000 m ² 以上
非線引き都市計画区域、準都市計画区域	3,000 m ² 以上

※都道府県の規制で 300 m²まで引き下げ可能



【許可不要】

上記面積未満以外に、以下の開発行為は許可不要

- 農林漁業用の建築物、農林漁業者の住居のため
- 公益上必要な建築のため
- 国、都道府県、指定都市、委任市等が行う
- 都市計画事業、土地区画事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業として行う
- 公有水面埋立法による埋立地で竣工認可告示前に行う
- 非常災害の応急措置として行う
- 通常の管理行為、軽易な行為等で政令で定められるもの
- 都市計画区域及び準都市計画区域以外での1ヘクタール未満

【市街化調整区域内の基準】

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域のため原則として開発行為は認められない。但し、例外的に次の3種類の類型に該当するものは許可される

- 市街化調整区域で行うことが適当な開発行為
- 市街化調整区域で行うことがやむを得ないもの(日用品店舗等)
- 線引きの主旨に反しないもの(20ヘクタール以上の開発行為で市街化を促進しないもの)

※ゴルフコースなどの第2種特定工作物については、法33条の技術基準にのみ適合していれば、特に市街化を促進する内容ではないため、市街化調整区域の開発許可基準からは除外されている。

【許可基準(法33条)】共通の基準となるのは14基準

斜面等に関するところは7号、8号、9号

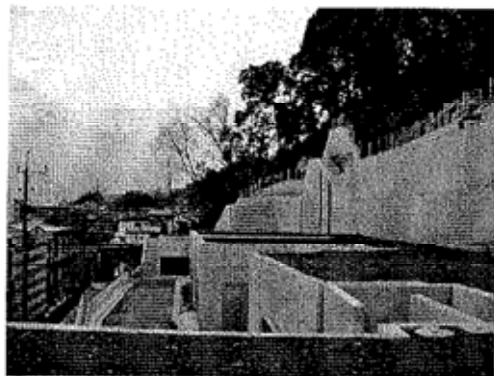
7号：開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられるように設計が定められていること。

8号：主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第八条第一項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りではない。

(政令で定める区域・・・急傾斜地崩壊危険区域)

9号：政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

※ただし書きによる開発許可が周辺住民との摩擦の原因



「川崎市長尾の急傾斜地崩壊危険区域を含む開発区域（災害WGでの巡検地の一つ）」

許可の取消を求める周辺住民からの訴は原告適格が争点になることが多い

○神奈川県開発許可取消請求事件〔横浜地裁H12.1.26〕・同控訴事件〔東京高裁H12.6.28〕

■都市計画法第33条第1項第2号は周辺住民の個々の利益を保護する趣旨を有せず、同号違反を理由とする開発許可の取消訴訟については、開発区域の周辺住民に原告適格は存しないと判示された事例

○川崎市開発行為許可処分取消請求事件〔横浜地裁H6.1.17〕・同控訴事件〔東京高裁H6.6.15〕
・同上告事件〔最高裁H9.1.28〕・同差戻事件〔横浜地裁H11.4.28〕

■がけ崩れのおそれが多い土地等を開発区域内に含む開発許可の取消訴訟については、開発区域周辺住民に原告適格が存する等と判示された事例

（開発区域内の土地が都市計画法第33条第1項第7号のがけ崩れのおそれが多い土地等に当る場合には、がけ崩れ等により生命、身体等に直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に居住する者は、開発許可の取消訴訟の原告適格を有する）

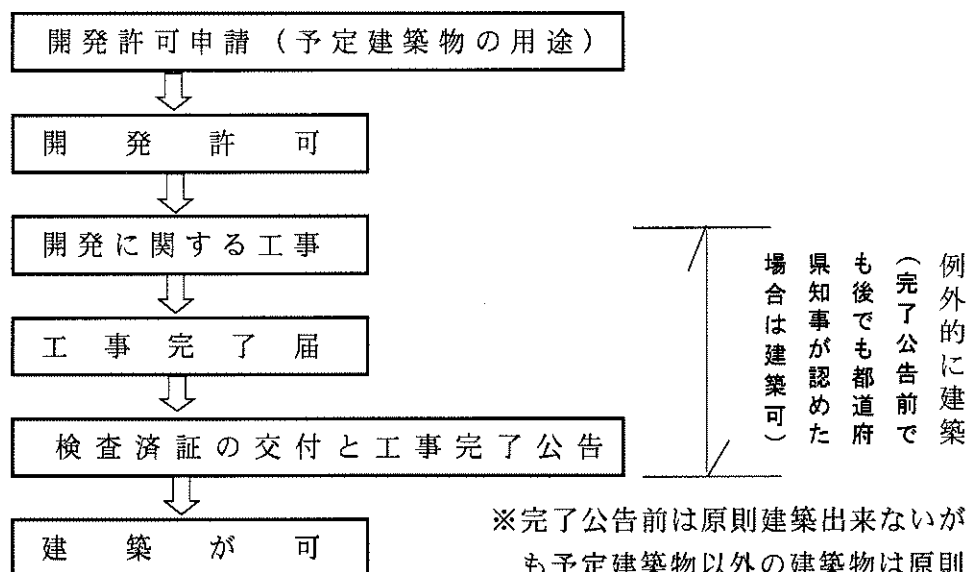
○神戸市白鶴ハイツ事件〔神戸地裁S55.4.15〕

■都市計画法33条等に違反していることを理由として周辺住民が提起した開発許可の取消請求について原告適格の存在を否定した事例

（都市計画法には、周辺地域で日照、眺望等を楽しんでこれを侵害されないという生活環境上の利益を保護した規定はなく、周辺住民には同法29条による許可の取消を求める法律上の利益がなく、原告適格を有しない）

【開発許可後の建築】

開発許可を受けた土地は、原則としてその開発の目的であった建築物(予定建築物)だけを建築することができる



- 福岡市開発行為許可処分取消請求事件〔福岡地裁H5.12.14〕・同控訴事件〔福岡高裁H8.10.1〕・同上告事件〔最高裁H11.10.26〕

■開発行為に関する工事完了検査後の検査済証が交付されている場合、建築確認がなされていない場合であっても開発許可の取消を求める訴えの利益は存しないと判示された事例

(開発許可を受けた開発行為に関する工事が完了し、当該工事の検査済証の交付がされた後においては、当該開発区域内において建築が予定されている建築物につき、いまだ建築基準法第6条に基づく確認がされていないとしても、左記確認がなされた場合と同様に上記開発許可の取消を求める訴えの利益は失われる)

【開発登録簿】

法第46条 都道府県知事は、開発登録簿を調整し、保管しなければならない。

一般の第三者に対して、開発許可に伴う制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければならないため。また、建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようになる必要があるために、開発登録簿が設けられる。

昭和43年に制定された都市計画法も、その他の法律改正や土地施策などにより何度も改正されてきました。最近では平成16年に、良好な景観の形成に資する施策を総合的に講じるために、景観法が制定されたことを踏まえ、景観法に基づく景観行政団体が必要と認める場合、同法の景観計画区域内において開発許可基準の上乗せを行うことが可能とされました。