

第 1 章 総 則

I 趣旨

この基準は、行政手続法第 5 条に基づく審査基準として、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、以下「法」という。）第 29 条、第 34 条の 2、第 35 条の 2、第 37 条、第 41 条、第 42 条又は第 43 条に基づく許可等の審査に必要な事項を定めることを目的とする。

第2章 開発許可制度

I 開発許可制度

1 開発許可制度の趣旨

昭和30年代後半から昭和40年代にかけ、経済の発展、産業構造の変化等により産業と人口の都市部への集中が激しくなり、都市化が進行した。

これに伴って、工場用地、住宅用地等の需要が増し、郊外部に道路も排水施設もない市街地が形成され、円滑な交通が阻害されたり、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、都市計画法では、これら弊害をなくし、安全で快適なまちづくりのため、都市地域を、既成市街地及びおおむね十年以内に市街化を図るべき区域と当面市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととしたのである。そして、この制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度である。すなわち、市街化区域においては、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）を行う場合、道路、公園、排水施設などに一定の基準を設け、この基準に適合するものを許可することにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発行為を行わせないこととして、これら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

都市計画法 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）

昭和55年改正（昭和55年法律第35条・昭和56年4月25日施行）

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）

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）

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）

平成10年改正（平成10年法律第79号・平成10年11月20日施行）

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）

- ・ 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）

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）

(1) 開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為について、開発許可を要するものとされた。

(2) 開発許可の立地基準について、主として開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する一定の公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為が

追加された。

- (3) 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。
- (4) 国又は都道府県等が行う開発行為については、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ものとされた。
- (5) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、国又は都道府県等が行う一定の建築行為について、協議が成立することをもって、建築行為の許可があったものとみなすものとされた。

令和2年改正（令和2年法律第43号・令和4年4月1日施行）

- (1) 自己業務用の施設に係る開発行為について、原則として、災害危険区域等四区域を含まないこととされた。なお、自己居住用の住宅に係る開発行為については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないことなどを踏まえ、引き続き規制の対象外とされた。
- (2) 市街化調整区域の災害危険区域等四区域に存する建築物及び第一種特定工作物が、当該区域外において従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合には、開発許可を可能とすることとされた。

3 本市における開発許可制度

滋賀県における開発事業は、大津湖南、彦根長浜、近江八幡八日市、甲賀広域が中心となっている。

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区が線引き都市計画区域に指定され大津湖南は昭和45年7月15日から開発許可制度が施行されている。

昭和63年4月に滋賀県から開発許可の権限の一部の委譲を受け、平成6年10月には全面的な権限の委譲を受け、制度の運用を行っている。

4 開発許可制度の根拠法令（抜粋）

法第4条	定義
法第7条	区域区分
法第8条	地域地区
法第11条	都市施設
法第12条の5	地区計画
法第18条	都道府県の都市計画の決定
法第19条	市町村の都市計画の決定
法第29条	開発行為の許可
法第30条	許可申請の手続
法第31条	設計者の資格
法第32条	公共施設の管理者の同意等

法第 3 3 条、 3 4 条	開発許可の基準
法第 3 4 条の 2	開発許可の特例
法第 3 5 条	許可又は不許可の通知
法第 3 5 条の 2	変更の許可等
法第 3 6 条	工事完了の検査
法第 3 7 条	建築制限等
法第 3 8 条	開発行為の廃止
法第 3 9 条	開発行為等により設置された公共施設の管理
法第 4 0 条	公共施設の用に供する土地の帰属
法第 4 1 条	建築物の建ぺい率等の指定
法第 4 2 条	開発許可を受けた土地における建築等の制限
法第 4 3 条	開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の制限
法第 4 4 条	許可に基づく地位承継（一般承継）
法第 4 5 条	〃（特定承継）
法第 4 6 条、 4 7 条	開発登録簿
法第 5 0 条、 5 1 条	不服申立て
法第 7 8 条	開発審査会
法第 7 9 条	許可等の条件
法第 8 0 条	報告、勧告、援助等
法第 8 1 条	監督処分等
法第 8 2 条	立入検査
法第 8 6 条	都道府県知事の権限の委任
法第 8 8 条	政令への委任
法第 8 9 条～第 9 8 条	罰則

その他、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、大津市都市計画法施行細則等の規定による。
この「取扱基準」で引用した法令略語は、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
市細則	……………	大津市都市計画法施行細則
開発条例	……………	大津市開発事業の手續及び基準に関する条例
開発規則	……………	大津市開発事業の手續及び基準に関する条例施行規則

5 主な用語の定義

(1) 開発行為（法第 4 条第 1 2 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（形状）の変更を行うこと。
- ウ 質（性質）の変更を行うこと。
- エ 区画及び形質の変更を同時に行うこと。

(2) 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とする。

(3) 都市計画区域（法第5条）

大津市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、交通量等の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、開発、保全する必要がある区域で都道府県が指定する区域をいう。

（注） 都市計画区域のうち、市街化区域及び市街化調整区域に区域区分を定めている区域を、「線引き都市計画区域」という。

また、上述の定めをしていない都市計画区域を「非線引き都市計画区域」という。

(4) 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う。

(5) 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をいう。

6 都市計画法に基づく都市計画区域

市街化区域、市街化調整区域及び用途地域の確認は必ず本市備え付けの都市計画図によること。