

第1章 総説

I 開発許可制度

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、既存の大都市や地方の拠点都市の周辺における工場用地、住宅用地等の需要は膨大な量にのぼり、地価の騰貴等により工場や住宅が交通手段の改善とも相まって外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となった。

特に大都市周辺部においては、この動きが著しく、工場や住宅の立地が地価の動向に引き回され、開発に適しない地域において、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、都市計画法では、都市地域を、既成市街地及びおおむね10年以内に市街化を促進する区域としての市街化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、このような市街化区域及び市街化調整区域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り、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

(1) 都市計画法公布（昭和43年6月15日法律第100号，昭和44年6月14日施行）

(2) 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）

- ・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」に限っていたものを範囲を拡大し、「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）

(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）

- ・地区計画制度等の導入

- (4) 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）
- ・政令の一部改正
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こととされた。
- (5) 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）
- ・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
 - ・監督処分の充実
 - ・道路に関する基準の見直し
- (6) 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）
- ・中核市の長の行う事務の明記
- (7) 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）
- ・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
- (8) 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）
- (9) 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）
- ・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
- (10) 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）
- ・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
 - ・国や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
- (11) 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）
- ・災害危険区域等における開発行為の厳格化
 - ・取扱基準の見直し

3 滋賀県（甲賀市）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（平成 21 年の都市計画区域再編により「甲賀」に名称変更）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区を線引き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、甲賀は昭和48年から開発許可制度が施行され、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の未線引き都市計画区域（平成13年の改正法施行により「非線引き都市計画区域」に名称変更）にも制度が導入されることとなりました。

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、1ha以上は開発許可制度が適用され実施しております。

また、平成15年度には条例に基づき、市街化調整区域における「区域指定」や「団地認定」を行い、制度の運用を行っております。

なお、平成20年4月1日から「滋賀県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例」により、本市が開発許可事務を行っております。

4 主な用語の定義

(1) 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。

(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）

市町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) 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扱う区域をいう。

(5) 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。

(6) 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。

5 都市計画法に基づく都市計画区域一覧

市街化区域、市街化調整区域及び用途地域の確認は必ず市都市計画課、滋賀県都市計画課の都市計画図（縮尺1/2,500）を閲覧して下さい。

線引き・非線引き 都市計画区域分類	都市計画区域名 (決定・変更年月日)	区域に含まれる地域 (平成22年3月現在)
線引き都市計画区域 市街化区域 市街化調整区域	甲賀 S48.12.28 当初決定 S58.3.18 第1回変更	甲賀市水口町・甲賀町・甲南町 山・名坂・松尾・古城が丘・三大寺・ 杣中の各一部、隠岐工業団地
	H4.5.18 第2回変更 H6.6.6 特定保留解除	貴生川・水口の各一部、北泉・第二テ クノパーク
	H12.2.16 第3回変更	宇川工業団地・水口松尾台、伴中山・ 泉・北脇・水口の各一部、大原中・相 模の一部、甲南フロンティアパーク 野田の一部
	H14.4.30 特定保留解除 H16.12.27 第4回変更 H20.5.19 特定保留解除	下山・伴中山の各一部
	H21.3.2 都市計画区域再編に伴う変更 H23.6.29 第5回変更	名坂、北脇地区、水口1地区、水口2 地区
	R3.5.21 第6回変更	北脇の一部、竜法師の一部
非線引き都市計画区域 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	土山 S50.4.1	甲賀市土山町大野・徳原・市場・ 前野・頓宮(土山町大野学区) 甲賀市土山町大澤・南土山・北 土山・野上野・平子・瀬ノ音(土 山町青土を除く土山学区)
	信楽高原 S48.5.1	甲賀市信楽町長野・神山・江田

甲賀都市計画区域決定以前の都市計画区域決定年月日一覧 (内は都市計画区域決定年月日)

		S28.2.16	S36.3.29	S41.3.17	S48.5.1			S28.2.16	S36.3.29	S41.3.17	S48.5.1
水口町	八田					水口町	宇川				
	春日						北内貴				
	下山		一部区域		全 域		貴生川				
	伴中山		一部区域		全 域		虫生野				
	山		一部区域		全 域		岩坂				
	松尾						高山				
	水口						三大寺		一部区域		全 域
	新城						牛飼				
	中畑						山上				
	林口						杣中				
	泉						今郷				
	北脇						蟻峨				
	名坂						和野				
	酒人						甲賀町				
	植						甲南町				
	宇田										

※ 詳細については、市都市計画課都市計画係に確認して下さい。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層居住専用地域	第二種低層居住専用地域	第一種中高層居住専用地域	第二種中高層居住専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	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	備考欄
建てられる用途 ①、②、③、④、■ 建てられない用途 (①、②、③、④は面積、階数等の制限あり)															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住居部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店および建具屋等のサービス兼用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	⑤	○	○	○	④	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス兼用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○		○	○	○	④	③2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○		○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○		○	○	○	④	⑤農産物販売所、農家レストランのみ、2階以下。
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの										○	○	○		※作業場床面積50㎡以下(①洋服店、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するサービス業を含む店舗。①⑤自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に限る。原動機の制限有り。)
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの			■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■2階以下。
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等				■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
	カラオケボックス等					■	■			○	○	○	■	■	■10,000㎡以下。
	マージャン屋、ぼちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売り場等					■	■			○	○	○	■	■	■10,000㎡以下。
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							■		○	○	○			■客席200㎡未満。
キャバレー、料理店等、個室付浴場等											○	■			■個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	■幼児連携型認定こども園に限る
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、協会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診察所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■600㎡以下
	自動車教習所					■	○	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)			■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	■300㎡以下、2階以下。
	建築物附属自動車車庫 ①、②、③については建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下。 ②3,000㎡以下、2階以下。 ③2階以下。
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫				①	②	○	○	③	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ③農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				③	①	①	①	④	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	③50㎡以下(パン屋等の食品製造業に限る。原動機の制限有り。)
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場											○	○	○	④農産物を生産、集積、処理及び貯蔵するものに限る。(著しい騒音を発生するものを除く。)
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
	畜舎(15㎡を超えるもの)					■	○	○	○	○	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設	量が非常に少ない施設			①	②	○	○			○	○	○	○	○	
	量が少ない施設									○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設										○	○	○	○	
	量が多い施設											○	○	○	
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もしくは特定行政庁の許可が必要													

※上表は参考です。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

