

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

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 H21.3.2 都市計画区域再編に伴う変更 H23.6.29 第5回変更	下山・伴中山の各一部
		名坂、北脇地区、水口1地区、水口2 地区
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。

用途地域内の建物の主な用途制限

(内は、建物が建てられるもの)

	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居 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	白地 地域 ※
商業 施設									個室付浴場 キャバレー、ダンスホール等				
							客席200㎡ 未満		劇場、映画館、演芸場等				10,000㎡ 以下
							10,000㎡以下		麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・ 車券発売所等		10,000㎡以下		10,000㎡ 以下
							10,000㎡以下		カラオケボックス 等		10,000㎡以下		
					3,000㎡以下				ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 等				
					3,000㎡以下				ホテル、旅館				
				④1,500㎡以下	3,000㎡以下				事務所 等				
	①50㎡以下	②150㎡以下	③500㎡以下	④1,500㎡以下	3,000㎡以下	10,000㎡以下			店舗、飲食店 等		10,000㎡以下	⑤10,000㎡ 以下	10,000㎡ 以下
			④1,500㎡以下	3,000㎡以下	10,000㎡以下			展示場		10,000㎡以下			
公共 施設	病院、大学、高等専門学校、専修学校 等												
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校												
	図書館、博物館 等												
	神社、寺院、教会 等												
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局												
	公衆浴場、診療所、保育所 等												
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム 等												
600㎡以下	老人福祉センター、児童厚生施設 等												
住宅	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
	⑥						兼用住宅						
工場 倉庫 等				300㎡以下、2階以下			単独車庫（付属車庫を除く）						
	600㎡以下、1階以下		3,000㎡以下、2階以下		2階以下		建築物付属自動車車庫						
							倉庫業車庫						
				3,000㎡以下			畜舎（15㎡を超えるもの）						
				2階以下			パン屋、米屋、菓子屋など（作業床面積50㎡以下、原動機の制限あり）						
				50㎡以下			150㎡以下		工場A				
							150㎡以下		工場B				
									工場C				
									工場D				
				50㎡以下		150㎡以下	300㎡以下		自動車修理工場				
				1,500㎡以下	3,000㎡以下		危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない						
						危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設							
						〃 やや多い施設							
						〃 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が必要）													

注1) ※白地地域とは、用途地域の定めのない地域（市街化調整区域を除く）をいう。

注2) ①兼用住宅で、床面積の2分の1以上を居住の用に供する日用品販売店、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗

②日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業店舗のみ。2階以下。

③②に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店等のサービス業店舗のみ。2階以下。

④2階以下。

⑤物品販売店舗、飲食店は建築禁止。

⑥非住宅部分が店舗・事務所等で、床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの。

工場A 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場

工場B 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場

工場C 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場

工場D 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場

滋賀県都市計画総括図

凡 例	
	非線引き都市計画区域 (用途指定なし)
	非線引き都市計画区域 (用途指定)
	線引き都市計画区域

