

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や産業構造の変化等に伴って、産業や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ました。

そして、工場用地や住宅用地等の需要が高まり、都市部での地価騰貴等により、比較的安価な土地を求め、都市化が外へ外へと拡大していき、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となりました。

これら都市化の流れや地価の動向から、いわゆる「バラ建ち」という単発的な開発が行われ、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ったスプロール現象が生じることとなりました。スプロール現象は、道路が不備のために円滑な交通が阻害され消防活動に支障が生じ、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りました。

このような状況から、いわゆる線引き都市計画区域において、主に建築物の建築を目的として行う土地の区画形質の変更である開発行為について、市街化調整区域では原則禁止としてその区域区分を担保する目的で、市街化区域では一定の宅地水準等を確保する目的で都市計画法の開発許可制度が創設されました。

2 開発許可制度の主な改正の経緯

(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）

ア. 開発許可制度の適用区域の拡大

「線引き都市計画区域」に加えて、「未線引き都市計画区域」をも適用区域とされた。

イ. 開発行為の適用範囲の拡大

「建築物の建築」に加えて、「工作物の建設」をも開発行為とされた。

ウ. 開発許可基準の改正

エ. 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）

オ. 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 条、昭和 56 年 4 月 25 日施行）

地区計画制度等が創設された。

(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）

政令の一部改正で、市街化調整区域における大規模開発の規模要件について、都道府県の規則により 5 ヘクタールまで引き下げられる規定が追加された。

(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）

ア. 開発許可権限の全部の委任を受けた市（委任市）が、国および県と同じく、許可不要主体に追加された。

イ. 開発許可の技術基準が見直しされた。

ウ. 変更規定が整備され、軽微な変更に係る届出の規定が追加された。

エ. 開発許可の道路に関する技術基準が見直しされ、開発登録簿の記載事項の追加や監督処分の実効がなされた。

オ. 市町村のマスタープランが創設された。

(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）

中核市制度の創設により、中核市の長の行う事務が明記された。

(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が拡大された。

(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）

地方分権推進法による機関委任事務制度が廃止された。

ア. 開発許可事務等が自治事務となった。（都市計画の推進は、住民に最も身近な行政主体（市町村）

が中心となって取り組める仕組みとなった。)

- イ. 特例市制度の創設により、開発許可事務等が特例市の事務となった。
 - ウ. 開発許可手数料に関する規定が削除され、地方公共団体の条例で定めることとなった。
- (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）
- ア. 開発許可制度の適用区域が、都市計画区域外にも拡大された。（開発規模が 1 ha 以上に適用）
 - イ. 既存宅地制度が廃止された。
 - ウ. 市街化調整区域における「条例で定める区域指定」などが導入された。
- (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）
- ア. 市街化調整区域の大規模開発行為（旧法第 34 条第 10 号イ）の許可基準が廃止された。
 - イ. 許可不要の「公益上必要な施設」から、学校、社会福祉施設、病院等が除外された。
 - ウ. 国や県等（許可不要主体）が行う開発行為について、許可制（特例により協議）が導入された。
- (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）
- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画と防災との連携強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策が講じられた。

3 滋賀県における開発許可制度

滋賀県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要から、市街化区域と市街化調整区域とを区分した都市計画区域を定めています。この都市計画区域は、大津湖南（昭和 45 年決定）、彦根長浜（昭和 46 年決定）、近江八幡八日市（昭和 48 年決定）、甲賀広域（昭和 48 年決定）の 4 区域で、これらの都市計画の決定により開発許可制度の適用が始まりました。

そして、昭和 49 年の都市計画法の改正により、未線引き都市計画区域（平成 13 年に「非線引き都市計画区域」に名称変更）にも開発許可制度の適用が拡大されることとなり、さらに、平成 12 年の改正により、都市計画区域外での 1 ha 以上の開発行為についても開発許可制度が適用されることとなりました。

また、平成 15 年度には県条例に基づき、市街化調整区域における「区域指定」や「団地認定」を行い、開発許可制度を運用しているところです。

4 開発許可制度に関する根拠法令等

開発許可制度に関する根拠法令等は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例、滋賀県都市計画法施行細則等である。

(1)本書で引用する法令等の略語は、次のとおりとする。

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
県条例	滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
県細則	滋賀県都市計画法施行細則

(2)都市計画法（抜粋）

都市計画法第 4 条	定 義
第 7 条	区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）
第 8 条	地域地区
第 11 条	都市施設
第 12 条の 5	地区計画
第 18 条	都道府県の都市計画の決定
第 19 条	市町村の都市計画の決定
第 29 条	開発行為の許可
第 30 条	許可申請の手続
第 31 条	設計者の資格
第 32 条	公共施設の管理者の同意等
第 33 条	開発許可の基準（都市計画区域内外に適用）
第 34 条	開発許可の基準（市街化調整区域のみ適用）

第 34 条の 2	開発許可の特例	
第 35 条	許可または不許可の通知	
第 35 条の 2	変更の許可等	
第 36 条	工事完了の検査	
第 37 条	建築制限等	
第 38 条	開発行為の廃止	
第 39 条	開発行為等により設置された公共施設の管理	
第 40 条	公共施設の用に供する土地の帰属	
第 41 条	建築物の建ぺい率等の指定	
第 42 条	開発許可を受けた土地における建築等の制限	
第 43 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	
第 44 条	許可に基づく地位承継（一般承継）	
第 45 条	許可に基づく地位承継（特定承継）	
第 46 条	開発登録簿	
第 47 条	開発登録簿	
第 50 条	不服申立て（開発審査会への審査請求）	
第 51 条	不服申立て	
第 78 条	開発審査会	
第 79 条	許可等の条件	
第 80 条	報告、勧告、援助等	
第 81 条	監督処分等	
第 82 条	立入検査	
第 86 条	都道府県知事の権限の委任	
第 87 条の 3	大都市等の特例	
第 88 条	政令への委任	
第 91 条、第 92 条、第 93 条、第 94 条、第 96 条		罰則

5 主な用語の定義

(1) 開発行為（法第 4 条第 12 項）

「開発行為」とは、主として建築物の建築また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。

(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をいう。

(3) 都市計画区域（法第 5 条）

市又は、人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、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し、開発し、及び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。

(4) 準都市計画区域（法第 5 条の 2）

都市計画区域外の区域のうち、都市計画区域に準ずる一定の区域で、都道府県が指定する区域をいう。

(5) 区域区分（法第 7 条第 1 項関連）

都市計画区域のうち、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めている区域を、「線引き都市計画区域」といい、区域区分の定めのない都市計画区域を「非線引き都市計画区域」という。

(6) 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、及びおおむね十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。

(7) 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 草津市における区域区分等

令和3年3月30日

行政区域	67.82 km ²	6,782ha
都市計画区域	48.65 km ²	4,865ha
市街化区域	19.84 km ²	1,984ha
市街化調整区域	28.81 km ²	2,881ha
都市計画区域決定		昭和45年4月22日
線引き決定		昭和45年7月15日
用途決定（街路法線等都市施設、風致地区再編）		昭和47年6月20日
地域地区見直し（滋賀医大、一専の壁面後退距離変更）		昭和49年11月8日
区域区分見直し（第1回）等（新浜町、橋岡町、湖都町（草津町）編入）		昭和52年12月23日
地域地区見直し（平井、西渋川、矢倉）		昭和53年12月27日
区域区分見直し（第2回）等（新浜町逆線引き、特定保留指定）		昭和59年12月28日
地域地区見直し（木川、上笠）		昭和62年7月8日
地域地区見直し（草津駅西）		平成元年2月1日
区域区分見直し（新浜特定保留一部編入）		平成4年5月18日
区域区分見直し（第3回）等（編入：草津・木川、新浜南東部、青地、山寺）用途変更（南部新駅（南草津駅）、一ツ池）		平成6年10月21日
用途地域細分化		平成8年6月5日
区域区分見直し等（南草津（野路西部特定保留解除））		平成11年5月21日
区域区分見直し（第4回）等（追分南・桜ヶ丘（追分丸尾）、野路東（立命館大学等））		平成14年4月30日
地域地区見直し（草津駅西口）		平成15年8月29日
区域区分見直し等（木川）		平成16年4月30日
地域地区見直し（追分町（追分南三丁目）の一部他）		平成18年3月1日
地域地区見直し（野路西部の一部）		平成18年4月28日
地域地区見直し（新浜町、矢橋町の各一部用途廃止）		平成18年11月29日
地域地区見直し（野路町の一部）		平成18年11月29日
地域地区見直し（西大路、西渋川一丁目の各一部）		平成19年5月30日
地域地区見直し（西大路、西渋川一丁目の各一部）		平成20年2月29日
地域地区見直し（上笠町、岡本町）		平成23年4月6日

<p>区域区分見直し（第5回）等（編入：新浜（イオン）、南笠、西矢倉（大池）、新浜（芋ヶ町）、山寺、青地 逆線：山寺、馬場（イオロ山）、青地、西矢倉、特定保留：南笠）残存している用途地域の廃止（矢橋・新浜）</p> <p>地域地区見直し（野村三丁目の一部）</p> <p>区域区分見直し等（南笠特定保留区域解除）</p> <p>地域地区見直し（矢橋町の一部、南笠町の一部、野路町の一部）</p> <p>地域地区見直し（西大路町の一部、野村三丁目の一部）</p> <p>地域地区見直し（南草津二丁目の一部）</p> <p>地域地区見直し（南笠町の一部）</p> <p>区域区分見直し（第6回）等（編入：駒井沢、川原、下笠、矢橋、木川、西矢倉 逆線：山寺）</p>		<p>平成24年3月28日</p> <p>平成27年10月14日</p> <p>平成28年1月29日</p> <p>平成30年12月25日</p> <p>令和2年2月21日</p> <p>令和2年5月29日</p> <p>令和3年3月30日</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

用途地域内の建物の用途制限概要

※下表は参考。計画の際には特定行政庁に必ず建築の可否を確認すること。

(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	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				
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			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			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		②150㎡以下 ⑦500㎡以下	店舗、飲食店 等		10,000㎡以 下	⑤10,000㎡ 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																
住宅	600㎡以下						老人福祉センター、児童厚生施設 等						600㎡以下				
	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿																
工場 倉庫 等	⑥ 兼用住宅 ⑥																
	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		600㎡以下、 1階以下				建築物付属自動車車庫					
	倉庫車庫						畜舎（15㎡を超えるもの）										
	2階以下						2階以下							パン屋、米屋、菓子屋など（作業床面積50㎡以下、原動機の制限有）			
	50㎡以下						⑧							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

⑦農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下

⑧農産物を生産、集積、処理および貯蔵するものに限る。（著しく騒音を発生するものを除く。）

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

