

# 都市計画法に基づく開発行為許可制度について

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止し、適正な都市的土地利用の実現を図ること、また、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務づけるなど、良好な宅地水準を確保することを目的としております。

具体的には、都市計画区域内外を問わず開発行為を都道府県知事等の許可に係らしめ、開発行為に対して必要最低限の公共施設整備を義務づけることにより宅地の技術的水準を保たせるとともに（技術基準、法第 33 条）、特に市街化調整区域については、「市街化を抑制すべき区域」であることから、技術的基準に加えて「特定のものを除いては原則として開発行為を行わせない」という開発行為の立地規制をかける（立地基準、法第 34 条）ことにより、上述の目的を達成しようとするものです。

## 上富良野町における開発行為許可について

北海道においては、「将来の道州制における市町村、道州、国それぞれの役割については、いわゆる補完性の原理に基づき、住民に最も身近な市町村が行政サービスの中心的な役割を担う」という考え方から、現在、道が担っている事務・権限のうち、道州制の下において市町村が担うべきとされている事務・権限について、順次、市町村へ事務・権限の移譲を進めております。本町においても、平成25年10月1日に北海道より開発行為許可の権限移譲を受け、現在、町の業務として事務を行っています。

## 開発行為とは

主として建築物の建設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い（法第 4 条第 12 項）、これらを行う場合は、都道府県知事等（＝上富良野町長）の許可（法第 29 条）が必要となります。

### 《土地の区画形質の変更》

- (1) 切土又は盛土をする行為であって、それぞれ高さが 30cm を超えるもの※ 1
- (2) 農地等、宅地以外の土地を宅地とする場合
- (3) 道路等の公共施設を新設、改廃する場合

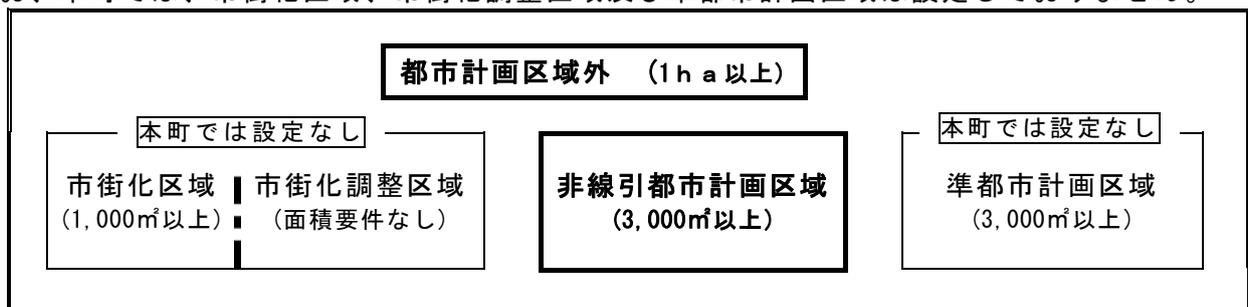
※ 単なる分合筆や建築物の基礎打ちは区画形質の変更に該当しません。

また、建築物の建築を伴わないような駐車場の造成も該当しません。

※ 1 : 「平成 7 年 2 月 22 日付け都整第 942 号で決定」

## 【開発行為の適用区域】

開発行為は、都市計画法第 29 条第 1 項の規定により、市街化区域（1,000 m<sup>2</sup>以上）、市街化調整区域（面積要件なし）、**非線引都市計画区域（3,000 m<sup>2</sup>以上）**、準都市計画区域（3,000 m<sup>2</sup>以上）に適用され、同条第 2 項の規定により、**都市計画区域外（1 ha 以上）**に適用されます。なお、本町では、市街化区域、市街化調整区域及び準都市計画区域は設定しておりません。



## ☆ 許可不要の開発行為 ☆

- ・ 一定規模未満の開発行為（上記表を参照）

- ・市街化調整区域内における農業・林業・漁業用の施設（畜舎、堆肥舎、サイロなど）や、農林漁業を営む者の住居を建築するための開発行為
- ・公益上必要な建築物を建築するための開発行為（鉄道施設、図書館、公民館など）
- ・都市計画事業の施行として行う開発行為
- ・土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- ・通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの（仮設建築物、建築物の増築・改築のうち10m<sup>2</sup>以内のものなど）

## 【開発許可の基準】

### ★法33条（第1項第1号～第14号）

#### 良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせるための技術基準

- ①用途地域への適合、②都市計画への適合、③排水施設（配置の適正、設計）④給水施設（配置の適正、設計）、⑤地区計画等への適合、⑥公共公益施設（配置の適正配分）、⑦防災安全施設（宅地の安全性）、⑧災害危険区域（開発区域からの除外）、⑨樹木・表土の保存、⑩緩衝帯（騒音、振動の規制）、⑪輸送施設（広域的な開発に係る輸送面の配慮）、⑫資力・信用（開発行為の適正な完遂）、⑬工事施工者の能力、⑭権利者の同意

### ★法34条（第1号～第14号）

#### 市街化調整区域（上富良野町では設定していない）において行う開発行為について、次のいずれかに該当すると認められるものでなければならない立地基準

- 第1号 開発区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等
- 第2号 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
- 第3号 温度、湿度等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等
- 第4号 農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等
- 第5号 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設
- 第6号 中小企業振興のための施設
- 第7号 既存工場と密接な関連を有する建築物等
- 第8号 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等
- 第9号 沿道サービス施設及び火薬類の製造施設
- 第10号 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為
- 第11号 市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内の開発行為
- 第12号 周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なものとして都道府県等の条例で指定した開発行為
- 第13号 既存権利者の開発行為
- 第14号 その他開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

### ☆申請から許可までの流れ☆

申請者	事前相談 設計調査	許可 申請書	許可通知	完了届出	検査済証	建築基準法 建築 確認
				着工 完了		
許可権者	協議	審査		指導	完了検査 → 公告	

※市街化調整区域（上富良野町では設定していない）における開発行為の許可（29条）、建築許可（43条）のうち開発審査会の議を経た上で許可するものについては、審査後、開発審査会に付議する。（北海道許可）

## 【工事完了の検査】

開発許可制度を実質的に担保するものとして完了検査があります。開発行為に関する工事が完了し、完了届の提出がなされた場合、許可権者は遅滞なく完了検査を実施し、当該工事が開発行為許可の内容に適合していると認めるときは、検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告しなければなりません。（法第 36 条）

## 【建築制限等】

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、当該開発行為のための工事用建築物又は特定工作物や、知事（＝町長）が支障がないものとして認めるとき等、法に規定されているものを除き、何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはなりません。（法第 37 条）

## 【開発行為の廃止】

許可を受けた開発行為に係る工事を廃止するときは、開発行為に係る工事の廃止の届出を許可権者にしなければなりません。（法第 38 条）

## 【建築物の建ぺい率等の指定】

用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます（法第 41 条第 1 項）。

## 【開発許可を受けた土地における建築等の制限】

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、法 36 条第 3 項の公告があった後は、当該開発行為に係る予定建築物等以外の建築物の新築、改築及び用途の変更並びに特定工作物を新設してはなりません。ただし、許可権者が当該開発区域における利便の推進上若しくは開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障ないと認め許可したものはこの限りではありません。（法第 42 条第 1 項）

※用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第 39 条第 1 項の分区が定められた地域以外の区域に適用

## 【開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限】

何人も、市街化調整区域（上富良野町では設定していません）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は、許可権者の許可を受けなければ、法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築、改築及び用途の変更並びに特定工作物を新設してはなりません。（法第 43 条第 1 項）

## 【許可に基づく地位の承継】

### (1) 一般承継人

開発許可（法第 29 条第 1 項及び第 2 項）又は建築許可（法第 43 条第 1 項）を受けた者の相続人その他の一般承継人（合併後存続する法人又は合併により設立された法人）は、非承継人の有していた当該許可に基づく地位を承継します。その際は許可権者に届出なければなりません。（法第 44 条）

### (2) 特定承継人

開発許可（法第 29 条第 1 項及び第 2 項）を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権限を取得した者は、許可権者の承認を受け、当

