

序 編

開発許可制度について

1 開発許可制度の意義

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するため創設された制度です。その目的を達成するため、開発許可制度には、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保することと都市計画区域内の開発行為について道路や排水設備等の必要な公共施設の整備を義務づける等良質な宅地水準を確保することの二つの役割が与えられています。

また、近年、都市計画区域外においても都市的な土地利用が展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされており、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされています。

開発許可制度創設当時においては、旺盛な宅地需要等による都市周辺部の散発的開発によるスプロール対策を念頭に制度構成、運用をしてきました。しかし、その後の都市の状況は、モータリゼーションの進展等を背景に、病院、学校、庁舎、大規模な集客施設等の都市機能の無秩序な拡散が進行しました。このような拡大成長のまちづくりは、自動車に過度に依存した都市構造をもたらします。それにより、都市機能の集積を前提に整備されてきた公共投資の非効率化、環境負荷の増大、各種公共サービスの効率の低下が懸念されています。これからの開発許可制度は、人口減少・超高齢社会に対応する都市機能がコンパクトに集積した都市構造の実現を目指す運用が求められています。

2 良質な宅地水準の確保

良質な宅地水準の確保は、具体的には法第33条の技術基準によって担保されるものですが、既成市街地、新市街地、既存集落等、開発区域の周辺の状況によっては、道路、公園、緑地等について求められる水準が必ずしも一律ではなく、地域の実情によって異なる場合もあります。法第33条の技術基準は、地域の実情を十分に勘案した上で、政令で規定されている技術的細目のただし書等の運用や技術的細目の強化又は緩和に関する条例の制定等、適切に運用することが必要です。

また、開発許可制度に基づき設置された公共施設は、良好な都市環境の確保の観点から設けられたものであり、適正な維持・管理が行われなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や施設の維持・管理・更新等にかかる協定を締結する等、その適正な管理についても十分配慮することが求められます。

3 市街化調整区域における開発許可のあり方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ、許可することができる開発行為は法第34条各号において限定されています。また、原則として用途地域の指定は行われず、市街地開発事業の実施も予定されません。このような性格の市街化調整区域の中であっても、保全することが適当な区域等厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、周辺の市街化を促進するおそれがなく

市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合する開発行為については、個別に許可を行う場合もあります。

これは、市街化調整区域は、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他保全することが適当な区域については、開発による新たな市街化を許容すべきではありません。しかし、市町村の基本構想や都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案して必要性が認められる開発行為で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を容認しても差し支えないとの考え方に基づくものです。

したがって、市街化調整区域における開発許可は、市街化調整区域が用途地域の指定、都市施設の整備、市街地開発事業の実施が予定されないという基本的性格を踏まえた上で、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定等を勘案して適切な開発と認められるか等について総合的に勘案し、条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情に応じた制度運用を行うことが必要です。

4 居住調整地域における開発許可のあり方

人口減少・高齢化の進展という社会背景を踏まえ、都市構造を集約化して都市の機能を維持していくため、平成26年の都市再生特別措置法の改正によって、立地適正化計画が制度化され、あわせた都市計画法の改正により新たに居住調整地域を都市計画に定めることができるようになりました。この居住調整地域は、立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外の区域において定められる、居住を抑制すべき区域です。

(ただし、市街化調整区域以外)

そのため、居住調整地域においては、住宅地化を抑制するため、一定規模以上の住宅の開発行為について、都市計画法第33条の技術基準に加えて、第34条の立地基準に適合する場合に許可を受けることができることとされています。これは、開発許可という、より強力な手法を用いることで、立地適正化計画の区域全体における住宅の配置状況等を勘案し、住宅立地を適切にコントロールするためです。

なお、居住調整地域は、そもそも事業者等による一定規模以上の住宅開発を抑制するために定めるものであることから、個人が自己居住用の住宅を建築する目的で行う開発行為については立地基準に基づく規制対象とはなりません。

5 審査基準の明確化

開発許可の審査は、地域の実情に応じてある程度柔軟性のある運用を行うとともに開発申請者に必要以上の負担を求めることがないように十分配慮すべきです。そのため、審査基準を明確にして、開発許可手続の迅速化、簡素化に努めています。審査基準の明確化については、開発審査会の審査基準の明確化のほか、技術基準の運用について

の審査基準も明確にし、立地・技術両方の審査基準をあらかじめ公表し、開発許可制度の公平性、透明性を高めています。

また、開発審査会については、法第34条第14号に基づく審査等を通じ、地域の実情に応じた弾力的な開発許可制度の運用のため積極的な役割を果たすことが期待されています。

6 安全なまちづくりのための開発許可制度

開発許可制度の運用においては、近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するため、雨水流出抑制施設の設置や法面对策等のハード対策とともに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要となっております。

そこで、建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域、特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域については、法第33条第1項第8号の改正により規制対象として追加となりました。

また、市街化調整区域において特例的に開発を認める法第34条第11号の条例で指定する土地の区域及び同条第12号の条例で定める区域については、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上で指定するなど、安全なまちづくりの実現を目的とした開発許可制度の運用が必要となります。