第2節　開発許可制度の概要

2－1 開発許可制度の意義

都市計画法の開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、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原則として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及び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付けるなど良質な宅地水準を確保することを目的としています。

また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に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たところであり、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目的のひとつとなっております。

制度の創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においたものでありましたが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じており、人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があり、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが求められております。

2－2 鹿児島市の都市計画の状況

本市では、無秩序な市街化を防止し、効率的な公共投資を行い、農林漁業との土地利用の調和を図るため、昭和 46 年 2 月に鹿児島都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域の二つの区域に区分（いわゆる「線引き」）しております。

また、平成 16 年 11 月に鹿児島市、吉田町、桜島町、喜入町、松元町及び郡山町が合併し、現在の鹿児島市が誕生しましたが、この合併により、区域区分のある鹿児島都市計画区域のほかに、区域区分のない吉田、喜入、松元及び郡山の各都市計画区域の五つの都市計画区域が存在しております。（旧桜島町には都市計画区域はありません。）

これにより、本市では、鹿児島都市計画区域内の市街化区域においては、1,000 ㎡以上の開発行為（建築等を目的とした区画形質の変更）を行う場合は開発許可が必要になり、また、市街化調整区域においては、限られたもの以外の開発行為は、規模に係わらず全ての開発行為が開発許可の対象となり、技術基準（法第 33 条）とともに立地基準（法第 34 条）を満たさない開発行為は行うことはできません。

さらに、区域区分のない吉田、喜入、松元及び郡山の各都市計画区域内では、3,000 ㎡以上の、また、都市計画区域外においては、10,000 ㎡以上の開発行為については許可が必要となっております。

以上のとおり、本市においては、市街化区域、市街化調整区域、区域区分のない都市計画区域内及び都市計画区域外の四つの区域に分かれており、それぞれの区域で開発許可が必要な規模が異なっております。

２－３ 開発許可制度の法律構成

都市計画法における開発許可制度関係の条文は次のとおりとなっています。

１ .法第４条　用語の定義
２ .法第 29 条 開発行為の許可
３ .法第 30 条 許可申請の手続
４ .法第 31 条 設計者の資格
５ .法第 32 条 公共施設の管理者の同意等
６ .法第 33 条 開発許可の基準
７ .法第 34 条 市街化調整区域内における開発許可の立地基準
８ .法第 34 条の２ 開発許可の特例（国、都道府県等の協議）
９ .法第 35 条 許可又は不許可の通知
10.法第 35 条の２ 開発行為の変更許可等
11.法第 36 条 工事完了の検査、検査済証、完了公告
12.法第 37 条 建築制限等
13.法第 38 条 開発行為の廃止
14.法第 39 条 開発行為等により設置された公共施設の管理
15.法第 40 条 公共施設の用に供する土地の帰属
16.法第 41 条 建築物の建蔽率等の指定
17.法第 42 条 開発許可を受けた土地における建築等の制限
18.法第 43 条 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
19.法第 44 条、45 条 許可に基づく地位の承継
20.法第 46 条、47 条 開発登録簿
21.法第 50 条、51 条 不服申立て
22.法第 52 条 審査請求と訴訟との関係
23.法第 78 条 開発審査会
24.法第 79 条 許可等の条件
25.法第 80 条 報告、勧告、援助等
26.法第 81 条 監督処分等
27.法第 82 条 立入検査
28.法第 91 条、92 条、93 条、94 条、96 条 罰則規定

2－4 開発許可制度の経過（都市計画法）

都市計画法における開発許可制度の経過は次のとおりとなっています。
なお、［　　］内に明記している内容は、本市の都市計画等に関する事項となっています。

1. 昭和 43 年制定（昭和 44 年 6 月 14 日施行）

新都市計画法が制定され、市街化区域、市街化調整区域の区域区分制度と、区域区分した目的を担保する手段としての開発許可制度が創設された。

昭和 46 年 2 月 12 日
・市街化区域、市街化調整区域の決定

昭和 46 年
・開発行為に関する指導要綱の策定

2. 昭和 49 年改正（昭和 50 年 4 月 1 日施行）

昭和 44 年 6 月に施行されて以来 5 年を経過し、その間の開発の動向に鑑み、次のとおり大幅な改正が行われた。

① 開発許可の対象区域を市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域（いわゆる未線引き都市計画区域）にまで拡大した。
② 開発行為の範囲を拡大し、特定工作物も許可の対象とした。
③ 開発許可の技術基準を追加し、樹木の保存及び表土の保全等並びに緩衝帯の設置を義務付けた。
④ 市街化調整区域における建築のうち、許可不要のものを追加（法第 43 条第 1 項第 6 号）

3. 昭和 55 年改正（昭和 56 年 4 月 25 日施行）

地区計画制度等の創設に伴い、開発許可制度上でも、地区整備計画が定められている場合には、開発行為の内容が、それに即して定められていることを開発許可の基準に追加した。

4. 昭和 58 年改正（昭和 58 年 7 月 1 日施行）

市街化調整区域における計画的な開発の面積要件を緩和した。（20ha→地域の実情に応じ、都道府県の規則により 5ha まで引き下げることができる。）

昭和 58 年
・市街化区域、市街化調整区域の第 1 回定期見直し

5. 平成 4 年改正（平成 5 年 6 月 25 日施行）

制度創設以来 20 年余り経過し、人口の都市への集中傾向が顕著となり、都市周辺部におけるスプロールの進行が再び懸念され、開発許可制度も社会経済情勢に適合しない面が生ずるに至り、改正が行われた。

① 開発許可の規制対象規模の引き下げ（三大都市圏の対象面積を 500 ㎡へ）
② 自己業務用の開発行為について、道路、公園等の公共空地の基準（第 2 号）、給水施設の基準（第 4 号）、公共公益的施設の基準（第 6 号）を適用するように改正
③ 1ha 以上の大規模な開発行為については、自己用であっても、申請者の資力信用に

関する基準（第 12 号）、及び工事施行者の能力に関する基準（第 13 号）を適用するように改正

④ 第二種特定工作物に係る基準の適用については、周辺に与える影響を考慮して、建築物及び第一種特定工作物と同様の取扱いとした。

⑤ 変更の許可等の規定の整備を行い、軽微な変更は届出で足りることとした。

⑥ 監督処分規定の拡充整備

平成 8 年 ・中核市に移行 ・鹿児島市が開発許可権者となる ・鹿児島市開発指導要綱の策定（既要綱の改正） ・市街化区域・市街化調整区域の第 2 回定期見直し

平成 9 年 ・指定既存集落の指定（知事指定 44 箇所） ・既存集落活性化住宅建設事業の開始（市住宅課）

6. 平成 10 年改正（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改正に伴い、開発許可の立地基準である都市計画法第 34 条の中の第 8 号の 2 の条文の中に地区計画を追加し、この計画に適合するものを開発許可の対象とした。

7. 平成 11 年改正（平成 12 年 4 月 1 日施行）

地方分権の推進を図るため、機関委任事務制度が廃止され、それに伴い開発許可制度も改正された。

① 開発許可事務等の自治事務化

② 開発許可事務等を特例市に委譲

③ 中核市及び特例市にも開発審査会を設置

④ 開発許可手数料に関する規定の削除（手数料は地方公共団体の条例で定める）

⑤ 建設大臣に対する再審査請求制度の廃止

⑥ 開発審査会の委員の数を「5 人」から「5 人又は 7 人」へ変更

⑦ 都道府県知事の権限の委任の制限を廃止

8. 平成 12 年改正（平成 13 年 5 月 18 日施行）

制度発足から 30 年を経過した都市計画制度について、今日の安定・成熟した社会に対応し、地域が主体となって地域ごとの課題に対応する柔軟性と透明性を備えた制度となるように改正された。

① 都市計画区域外における開発許可制度の導入

② 開発行為についての公共施設管理者等の同意・協議の観点を明確化

③ 開発許可の技術基準について、地方公共団体の条例により強化又は緩和ができる規定の付加

④ 開発許可の立地基準について、市街化区域に近接し市街化が進行している区域について、条例で区域、制限用途を定め、許可の対象とする制度を創設

⑤ 開発審査会の議を経て市街化調整区域で許可されてきた定型的なものは、区域、用途等を条例で定め、許可対象とする制度の創設

⑥ 既存宅地制度の廃止

平成 13 年
・かごしま都市マスタープランの策定

平成 14 年
・優良田園住宅建設促進制度の創設

平成 16 年
・市街化区域・市街化調整区域の第 3 回定期見直し
・旧鹿児島市の宅地造成工事規制区域の見直し指定
・周辺 5 町との合併
・鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例制定、施行

9. 平成 18 年改正（平成 19 年 11 月 30 日施行）

これまでの拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現するため、大規模な集客施設に係る立地制限の強化、準都市計画区域制度の拡充並びに開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取扱いの見直し改正が行われた。

① 市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止（10 号イの廃止）

② これまで開発許可不要であった、病院、福祉施設、学校、市庁舎等の公共公益施設を開発許可の対象とした。

平成 19 年
・かごしま都市マスタープランの改訂
・鹿児島市宅地開発に関する条例の制定、施行
・旧 5 町域への宅地造成工事規制区域の追加指定
・鹿児島市宅地開発技術指針の策定
（鹿児島市開発指導要綱の廃止）

平成22年
・鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例一部改正、施行
（平成22年4月1日施行）
※12号条例（20戸連たん）導入

平成27年
・鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例一部改正
（平成28年4月1日施行）
※11号条例（50戸連たん）の廃止、12号条例の見直し

平成29年
・鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例一部改正
（平成29年4月1日施行）
※優良田園住宅建設促進制度の廃止
・指定既存集落の区域見直し（市長指定44箇所）
（平成29年 10月2日施行）

10. 令和２年改正（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、災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例制度の創設などの改正が行われた。

令和2年
・本市で初めて土砂災害特別警区域が指定（県指定）

令和3年
・鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例一部改正
（令和4年4月1日施行）
※住宅建築等が可能な条例に定める区域について、都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる災害リスクの高いエリアを除外

令和4年
・第二次かごしま都市マスタープランの施行

令和６年
・「浸水イエローゾーン」を災害リスクの高いエリアとして追加