

# 開発許可制度について



## 開発許可制度の目的

都市計画法では、無秩序な市街地形成によるスプロールの弊害を防止するため、都市地域を概ね10年以内に市街化を促進する市街化区域と当面市街化を抑制する市街化調整区域とに区分する制度を設けて、段階的かつ計画的に市街化を図っていくことにしています。

そして、この制度を具体的に担保する目的で設けられたのが開発許可制度であり、**開発行為**に対して一定の整備水準確保を義務付けるとともに、市街化調整区域においては原則的には**開発行為を行わせないこと**としています。

## 開発行為とは？

「主として建築物の建築（特定工作物の建設）を目的として行う**土地の区画形質の変更**」のことをいいます。  
※1



「土地の区画形質の変更」には、次のような行為が該当します。

1. 切土、盛土、整地等、土地に対して物理力を行使する行為
2. 農地等、宅地以外の土地を宅地とする行為
3. 道路を新たに設けること等により、従前の土地の区画を変更する行為

※1 特定工作物とは・・・

「第1種特定工作物」 周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物  
例) コンクリートプラント、アスファルトプラント、クレーンプラント、危険物の貯蔵・処理用工作物

「第2種特定工作物」 大規模な工作物  
例) ゴルフコース、1ha以上の運動・レジャー施設、1ha以上の墓園

## 許可が必要な土地の規模は？

	許可が必要な規模	注意点
市街化区域	1,000㎡以上	用途地域が定められており、建築等の用途が制限されています。
市街化調整区域	規模に関わらず全て	原則開発行為が禁止されている区域です。一定の用途の建築物等(都計法第34条)のみ開発許可を受ければ建築可能となります。
都市計画区域外	10,000㎡以上	

## 設計者の資格について

開発行為に関する工事で、**開発区域の面積が1ha以上**のものについては、設計者の資格が必要になります。

## どんな規制がかかるの？

主な規制内容は・・・



### 【道路】

敷地に接する道路の幅員： 開発行為の目的により異なりますが、**原則8m以上**（住宅以外では9m以上）の幅員が必要になります。（都計法施行令25-2）

接続先道路（既存道路）： 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員**9m以上**（住宅建築が目的の場合は**6.5m以上**）の既存道路に接続されていること。（都計法施行令25-4）

行止り道路の禁止： 開発区域内に設置される道路は、**原則行止り道路が禁止**されています。ただし**直径1.3m以上の円が内接する転回広場**が設けられていればこの限りではありません。（都計法施行規則24-5）

【下水道】 開発区域内の排水施設は、開発区域内の下水を有効・適切に排出できるように、**下水道等の排水施設に接続**されていなければなりません。（都計法施行令26-2）

【水道】 開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び敷地の規模、配置等を勘案して、想定される需要を満たすことができる能力・構造で給水施設が配置されている必要があります。（都計法33-1-4）

【公園】 開発面積が**3000㎡以上**の場合、開発区域内に**開発面積の3%以上の公園**が必要になる場合があります。（都計法施行令25-6）

【消防水利】 開発区域の**120m**（用途地域によっては**100m**）以内に、消火栓又は防火貯水槽等が設置されていなければなりません。（都計法33-1-2）

## その他の制限

### ● 建築制限（法第37条）



開発許可を受けた開発区域内の土地においては、**工事が完了し告示されるまでの間は、建築物の建築**（特定工作物の建設）は認められておりません。

### ● 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

市街化調整区域において、開発許可を受けた土地においては、次の行為は禁止されています。

1. 開発許可に係る予定建築物以外の建築物の新築
2. 開発許可に係る建築物の改築又は、用途を変更すること

### ● 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（法第43条）

市街化調整区域において、開発許可を受けていない土地においては、次の行為は禁止されています。

1. 都計法第29条第1項第2号、第3号に規定する建築物以外の新築
2. 都計法第29条第1項第2号、第3号に規定する建築物の改築又は、用途を変更すること

開発許可制度の詳細内容・申請手続については、釧路市住宅都市部都市計画課までご相談ください。

TEL 0154-23-5151（内線）4242