

# 第 1 開発許可制度の概要

## 1 開発許可制度の趣旨

昭和 30 年代に始まる我が国経済の発展、産業構造の変化等に伴って産業と人口の都市への集中が激しくなり、広範に都市化現象が進行した。これに伴って都市における工場用地、住宅用地等の需要が増大し、開発に適さない地域においても農地、山林が蚕食的に宅地化され、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、公害の発生、公共投資の非効率化、農業の荒廃等の弊害がもたらされた。

このような不良市街地の弊害を除去し、都市住民に健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要であった。

このため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）では、都市地域を市街化区域と市街化調整区域とに分け、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととし、この制度を担保するものとして開発許可制度が設けられた。

この制度は、都市計画区域内において、主として建築物の建築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開発行為として県知事の許可に係らしめて、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発行為を行わせないこととして、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ろうとするものである。

その後、開発許可制度の適用区域は、昭和 50 年に非線引都市計画区域まで拡大され、また、平成 13 年には都市計画区域外まで拡大された。

## 2 開発許可制度に使われる用語

### 都市計画区域（法第 5 条）

市又は町村（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ものに限る。）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、交通量その他省令で定める事項に関する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として都道府県が指定する区域をいう。

### 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、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、都道府県が指定する区域をいう。

### 市街化区域（法第 7 条第 2 項）

都市計画区域のうちで、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画に定められた区域をいう。

### 市街化調整区域（法第 7 条第 3 項）

都市計画区域のうちで、市街化を抑制すべき区域として都市計画に定められた区域をいう。

### 非線引都市計画区域

市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）が定められていない都市計画区域をいう。

### 開発行為（法第4条第12項）

主として建築物の建築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、次の①から③に掲げる行為が開発行為に該当する。

- ① 区画の変更（単なる分合筆による権利区画の変更を除く。）を行うこと。
- ② 形又は質の変更を行うこと。
- ③ ①と②を同時に行うこと。

開発行為に当たる行為の具体的な例としては、次のようなものがある。

- a 一体と認められる土地の区域内に道路、排水施設等を設けること（区画の変更）
- b 切土又は盛土によって土地の物理的な形状を変更すること（建築物の基礎の根切り等を除く）（形の変更）
- c 農地等の宅地以外の土地を宅地とすること（質の変更）
- d 「山林現況有姿分譲」、「菜園の分譲」、「現況有姿分譲」等と称する土地の分譲であっても、区画割、区画街路等の状況、宣伝文等諸般の事由を総合的にみて建築目的と客観的に判断できる区画又は形質の変更

### 建築物（法第4条第10項）

土地に定着する工作物のうち次に掲げるものをいい、建築設備を含む。

- ① 屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）
- ② ①に附属する門又は塀
- ③ 観覧のための工作物
- ④ 地下又は高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫その他これらに類する施設

### 建築（法第4条第10項）

建築物の新築、増築、改築又は移転が該当する。

### 特定工作物（法第4条第11項）

第一種特定工作物及び第二種特定工作物がある。

- ① 第一種特定工作物

コンクリートプラントその他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で政令で定めるものをいう。政令で定める工作物には、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物が該当する。

- ② 第二種特定工作物

ゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるものをいう。政令で定める工作物には、1 ha以上の規模の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（一定の施設に該当するものを除く。）及び墓園が該当する。

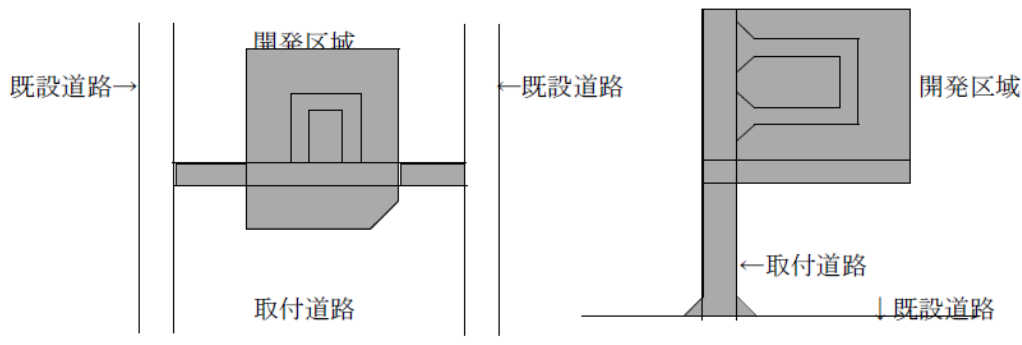
工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等はこれに該当せず、博物館法による博物館とされる動植物園である工作物、社会福祉法による児童遊園地等の運動・レジャー以外の目的で設置される施設である工作物等もこれに該当しない。

### 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物の建築又は特定工作物の建設にあることをいう。従って、屋外駐車場、資材置場、農地造成等その主たる利用目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為ではない。

### 開発区域（法第4条第13項）

開発行為をする土地の区域をいう。つまり、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を行う区域をいうが、開発区域外の既設道路に接続させるために設置するいわゆる取付道路であっても、原則として開発区域に含める。



### 開発行為の目的

開発行為の目的による区分は、大きく分けて次の①から③の3区分に分けられるが、この区分は開発行為許可申請書に記載されるもので、許可基準の適用条項、手数料算定の根拠として重要な意義を有する。

#### ① 自己の居住の用に供するもの（自己居住用）

開発行為の目的が自己の居住の用に供する住宅の建築である場合をいう。開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する趣旨であるので、施行主体は当然自然人に限定される。したがって、従業員宿舍、社宅、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅、別荘、賃貸住宅等の建築を目的とするものは、これに該当しない。

#### ② 自己の業務の用に供するもの（自己業務用）

開発行為の目的が自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物の建築又は建設である場合をいう。継続的に自己の業務に係る経済活動が行われる建築物又は工作物であるので、開発行為を施行する主体自らが使用する店舗、事務所、工場、ホテル、旅館、結婚式場、従業員のための福利厚生施設、ゴルフ場等の建築又は建設を目的とするものが該当する。したがって、賃貸住宅、分譲住宅、社宅、墓園、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫等の建築又は建設を目的とするものは、これに該当しない。

#### ③ その他のもの（自己用外）

開発行為の目的が①又は②のいずれにも該当しない建築物又は特定工作物の建築又は建設である場合をいう。分譲住宅、別荘、賃貸住宅、墓園等の建築又は建設を目的とするものがこれに該当する。

### 公共施設（法第4条第14項）

道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。政令で定める公共施設には、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が該当する。

### 中核市・委任市

#### ① 中核市（下関市）

中核市の区域内においては、開発許可等に関する事務は、全て当該市長が行う。

## ② 委任市町

委任市町は、地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項により知事の行う事務の一部を委任されたもので（山口県の事務処理の特例に関する条例）、当該市町長は委任された事務を管理し執行することとなる。

a 開発許可等の事務の全部を委任されたもの（「全部委任市町」又は「事務処理市町」という。）

宇部市、山口市、周南市、萩市、防府市、岩国市、阿武町

b 開発区域の面積が 1 ha 未満の開発許可等の事務を委任されたもの（「一部委任市」という。）

柳井市、長門市、光市、山陽小野田市

なお、中核市や全部委任市町は、法第 34 条第 11 号等に基づく条例を制定することができる。

## 3 制度のあらまし

### （1）開発行為の許可（法第 29 条第 1 項、第 2 項）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為を行おうとする者は、あらかじめ知事（市町に委任している部分については市町長、以下「委任市町長」という。）の許可が必要である。

また、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、1ha 以上の規模の開発行為を行おうとするものについても、あらかじめ知事（委任市町長）の許可が必要である。

### （2）公共施設管理者の同意等（法第 32 条）

開発許可の申請をしようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設の管理者となる者と協議しなければならない。

### （3）許可基準

#### ① 一般基準（法第 33 条）

予定建築物が用途規制に適合していること、排水施設が適切な構造及び能力で配置されていること、開発区域内の土地について安全上必要な措置が講じられていること、開発行為をしようとする土地等について工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意があること等、開発の目的に従った基準に適合していなければ許可されない。

#### ② 市街化調整区域における開発行為の許可基準（法第 34 条）

①の一般基準のほか、法第 34 条に定められた許可基準に適合していなければ許可されない。

### （4）開発許可の特例（法第 34 条の 2）

国、県、中核市、全部委任市町等が行う開発行為については、開発許可権者との協議が成立することをもって許可があったものとみなされる。

### （5）工事完了検査（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、その工事が完了したときは、知事（委任市町長）に届け出なければならない。

知事（委任市町長）は、届出があったときは、工事の内容が開発許可の内容に適合しているかどうか検査し、適合していると認めたときは、開発許可を受けた者に検査済証を交付の上、工事完了の公告を行う。

#### **（6）公共施設の管理及び土地の帰属（法第 39 条、第 40 条）**

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等其他法令で管理者が定められている場合を除き、工事完了の公告の翌日から市町の管理に属することとなる（特段の定めをした場合を除く。）。

また、公共施設の用に供される土地は、開発許可を受けた者自らが管理するものを除き、原則として工事完了の公告の翌日に、公共施設を管理する市町に帰属することとなる。

#### **（7）建築等の制限**

##### **① 工事完了公告前の建築制限（法第 37 条）**

開発許可を受けた土地においては、工事完了の公告があるまでは原則として建築物の建築はできない。ただし、知事（委任市町長）が支障がないと認めたとき等は、この限りではない。

##### **② 開発許可の時に定められた建ぺい率等の制限（法第 41 条）**

知事（委任市町長）は開発許可をする時に、開発区域内の土地について建築される建築物の建ぺい率、建築物の高さ等の制限を定めることができる。この制限が定められた土地においては、知事（委任市町長）の許可を受けなければ、その制限に適合しない建築物の建築はできない。

##### **③ 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）**

開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了の公告後は原則として知事（委任市町長）の許可を受けなければ、当該開発許可の時に予定した建築物又は特定工作物以外の建築又は建設等はできない。

##### **④ 市街化調整区域の建築制限（法第 43 条）**

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内では知事（委任市町長）の許可を受けなければ農林漁業者住宅等一定の建築物以外の建築物の新築はできない。また、建築物を改築し、又はその用途を変更して一定の建築物以外の建築物とすることはできない。

#### **（8）開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）**

県建築指導課、土木建築事務所及び委任市町開発許可事務担当課では、開発許可の内容について一定事項を記載した開発登録簿を備え付け、一般の閲覧に供している。

#### **（9）不服申立て（法第 50 条）**

法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書若しくは第 43 条第 1 項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分に不服がある者は、開発審査会に対して、審査請求することができる。

#### 4 山口県における開発許可制度の推移

昭44. 6. 14	新都市計画法施行（昭和43年6月15日公布） （下関、岩国、防府、周南、宇部、山口、萩、小野田、柳井、長門、美祢、小郡、山陽、阿知須、田布施の各都市計画区域）
昭45. 12. 22	周南都市計画区域線引
昭46. 12. 25	下関、岩国、防府の各都市計画区域線引
昭47. 3. 24	平生都市計画区域の決定
昭50. 3. 28	大島、由宇、玖珂、秋穂、秋芳、豊浦の各都市計画区域の決定
昭50. 4. 1	非線引都市計画区域にも開発許可制度適用 特定工作物に対して開発許可制度適用
昭52. 7. 29	熊毛、大和、周東の各都市計画区域の決定
昭54. 12. 1	一部の非線引都市計画区域（宇部、山口、小野田、柳井、小郡、田布施、平生、豊浦、熊毛、大和の各都市計画区域）について開発許可の規制対象面積を1,000㎡以上とした。
昭55. 4. 1	開発許可に係る面積が1ha未満のものを土木事務所長の専決とした。
昭55. 4. 1	徳山市長及び岩国市長へ開発許可に関する権限を一部委任（3,000㎡未満）
昭55. 10. 15	防府市長へ開発許可に関する権限を一部委任（3,000㎡未満）
昭56. 4. 1	下関市長及び山口市長へ開発許可に関する権限を一部委任（3,000㎡未満）
昭58. 10. 11	法第34条第10号イに規定する開発行為で、政令第31条に規定する市街化調整区域の大規模開発の面積を5haとした。
平 2. 4. 1	宇部市長へ開発許可に関する権限を一部委任（3,000㎡未満）
平 8. 4. 1	徳山市長へ開発許可に関する権限を一部委任（1ha未満）
平 9. 4. 1	防府市長へ開発許可に関する権限を一部委任（1ha未満）
平10. 4. 1	岩国市長及び山口市長へ開発許可に関する権限を一部委任（1ha未満）
平11. 4. 1	下関市長及び宇部市長へ開発許可に関する権限を一部委任（1ha未満）
平12. 4. 1	地方分権一括法施行により開発許可に関する事務が自治事務となる。
平13. 5. 18	都市計画区域外に開発許可制度適用
平14. 1. 23	開発行為等の許可の基準に関する条例施行（H13. 10. 23公布）
平14. 4. 1	下関市が特例市へ移行
平15. 4. 1	宇部市長へ開発許可に関する権限を全部移譲
平15. 4. 21	合併により旧新南陽市、旧熊毛町の区域が周南市長の権限となる（1ha未満）。
平16. 11. 1	合併により旧楠町の区域が宇部市長の権限となる。
平17. 2. 1	山陽都市計画区域のうち宇部市の区域について、開発許可の規制対象面積を1,000㎡以上とした（宇部市条例）。
平17. 2. 13	合併により旧豊浦郡の区域が下関市長の権限となる。

平17. 10. 1	下関市が中核市へ移行 合併により旧吉敷郡の区域が山口市長の権限となる(1ha未満)。
平18. 3. 20	合併により旧由宇町、旧玖珂町、旧周東町の区域が岩国市長の権限となる(1ha未満)。
平18. 4. 1	山口市長へ開発許可に関する権限を全部移譲 秋穂都市計画区域及び阿知須都市計画区域について、開発許可の規制対象面積を1,000㎡以上とした(山口市条例)。
平20. 4. 1	周南市長へ開発許可に関する権限を全部移譲
平21. 4. 1	萩市長へ開発許可に関する権限を全部移譲 柳井市長へ開発許可に関する権限を一部委任(1ha未満)
平22. 1. 16	合併により旧阿東町の区域が山口市長の権限となる。
平23. 4. 1	防府市長へ開発許可に関する権限を全部移譲 長門市長へ開発許可に関する権限を一部委任(1ha未満)
平24. 4. 1	光市長へ開発許可に関する権限を一部委任(1ha未満)
平26. 4. 1	山陽小野田市長へ開発許可に関する権限を一部委任(1ha未満)
平30. 4. 1	岩国市へ開発許可に関する権限を全部移譲
令 4. 4. 1	阿武町へ開発許可に関する権限を全部移譲

## 5 許可権者 (令和4年4月1日現在)

山口県内における許可権者は次のとおり。

区 域	規 模	
	1 ha 未満	1 ha 以上
下関市(中核市)	市長	市長
宇部市 山口市 周南市 萩市 防府市 岩国市 阿武町	(全部委任市町) 市町長	市町長
柳井市 長門市 光市 山陽小野田市	(一部委任市) 市長	知事 (本庁)

その他の区域	知事 (土木建築事務所)	知事 (本庁)
--------	-----------------	------------

## 6 都市計画区域指定状況（令和4年4月1日現在）

### （1）線引都市計画区域

都市計画区域名	法適用 年月日	現行区域 指定年月日	備 考
下関都市計画	大12. 7. 1	平24. 3. 30	下関市のうち一部を除いた区域
岩国都市計画		昭46. 12. 25	
（岩国市）	昭10. 3. 14		旧岩国市のうち一部を除いた区域
（和木町）	昭16. 10. 3		和木町の全域
防府都市計画	昭10. 3. 14	昭46. 12. 25	防府市のうち一部を除いた区域
周南都市計画		昭45. 12. 22	
（光 市）	昭13. 7. 16		光市のうち一部を除いた区域
（下松市）	昭11. 6. 3		下松市のうち一部を除いた区域
（周南市）	昭10. 3. 14		旧徳山市のうち一部を除いた区域、 旧 新南陽市のうち一部を除いた区域

### （2）非線引都市計画区域のうち1,000㎡以上の開発行為の規制区域

都市計画区域名	法適用 年月日	現行区域 指定年月日	備 考
周南東都市計画	昭52. 7. 29	平24. 3. 30	光市・旧熊毛町のうち一部を除いた区域 旧大和町の全域
宇部都市計画	昭 3. 9. 10	平24. 3. 30	宇部市のうち一部を除いた区域
山口都市計画	昭 6. 12. 1	平24. 3. 30	山口市のうち一部を除いた区域
山陽小野田都市計画	昭10. 3. 14	平24. 3. 30	
（旧小野田市）			旧小野田市の全域
柳井都市計画	昭10. 3. 14	昭48. 4. 10	柳井市のうち一部を除いた区域
田布施都市計画	昭34. 7. 4	昭60. 10. 29	田布施町の全域



平生都市計画	昭47. 3. 24	昭47. 3. 24	平生町の全域
下関北都市計画	昭50. 3. 28	平24. 3. 30	旧豊浦町、旧菊川の全域 下関市の一部区域
岩国南都市計画	平25. 6. 25	平25. 6. 25	旧玖珂町の全域、旧由宇町の全域、旧周東町のうち一部を除いた区域

(3) 非線引都市計画区域のうち 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為の規制区域

都市計画区域名	法適用 年月日	現 行 区 域 指定年月日	備 考
萩都市計画	昭 6. 5. 10	昭60. 10. 29	旧萩市のうち一部を除いた区域
長門都市計画	昭11. 6. 3	昭31. 6. 1	旧長門市の全域、旧三隅町の全域
美祢都市計画	昭33. 1. 24	平24. 3. 30	美祢市の全域 旧美東町及び旧秋芳町のうち一部を除いた区域
大島都市計画	昭50. 3. 28	昭50. 3. 28	旧大島町のうち一部を除いた区域
山陽小野田都市計画	昭10. 3. 14	平24. 3. 30	
(旧山陽町)			旧山陽町の全域
東和都市計画	昭63. 4. 26	昭63. 4. 26	旧東和町のうち一部の区域

(4) 準都市計画区域 (3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為の規制区域)

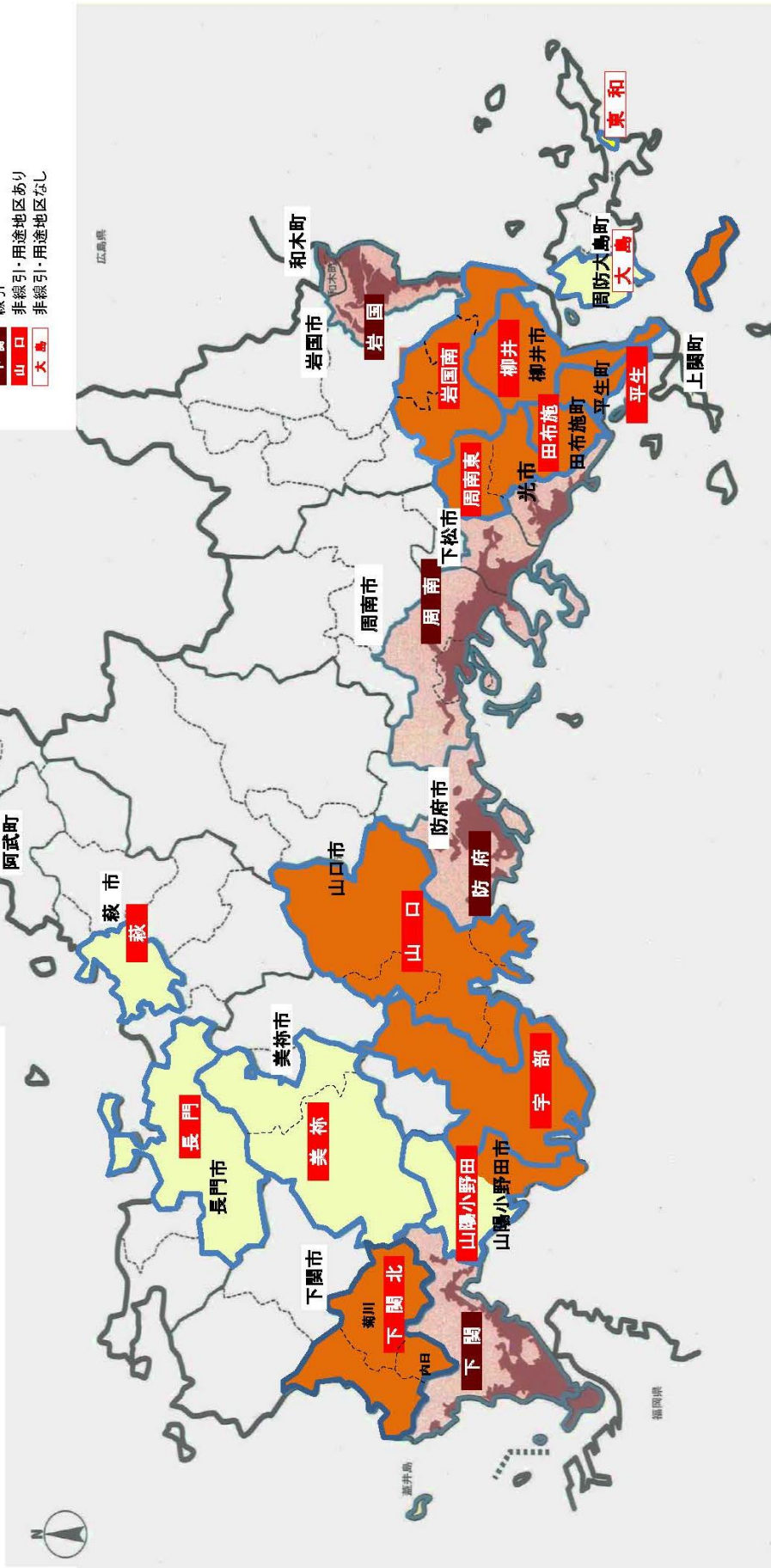
令和4年4月1日現在、山口県内に該当区域はない。

# 開発許可制度適用区分

※カラーでご覧ください。  
 ※この図はイメージですので、詳細については、各市町の窓口にお尋ねください。

線引都市計画	市街化区域
市街化調整区域	非線引都市計画
3,000m以上開発許可必要区域	1,000m以上開発許可必要区域
都市計画区域外	

線引	線引
下関	非線引・用途地区あり
山口	非線引・用途地区なし
大島	



7 開発許可制度に関する相談窓口 (令和4年4月1日現在)

(1) 市町及び各土木建築事務所一覧

市町名	担当課名	電話番号	所管土木事務所名	担当課名	電話番号
岩国市	建築指導課	0827-29-5166	(この欄は斜線が入ります)		
和木町	都市建設課	0827-52-2197	柳井土木建築事務所	建築住宅課	0820-22-0396
柳井市	都市計画・建築課	0820-22-2111			
周防大島町	建設課	0820-79-1005			
上関町	土木建築課	0820-62-0315			
田布施町	建設課	0820-52-5807			
平生町	建設課	0820-56-7118			
下松市	都市整備課	0833-45-1880	周南土木建築事務所	建築住宅課	0834-33-6475
光市	都市政策課	0833-72-1568			
周南市	建築指導課	0834-22-8411	(この欄は斜線が入ります)		
防府市	開発建築指導課	0835-25-2451	(この欄は斜線が入ります)		
山口市	開発指導課	083-934-2846	(この欄は斜線が入ります)		
宇部市	建築指導課	0836-34-8440	(この欄は斜線が入ります)		
山陽小野田市	都市計画課	0836-82-1168	宇部土木建築事務所 (美祢支所)	建築住宅課	0837-52-1660
美祢市	建設課	0837-52-5221			
萩市	都市計画課	0838-25-3104	(この欄は斜線が入ります)		
阿武町	土木建築課	08388-2-3112	(この欄は斜線が入ります)		
長門市	都市建設課	0837-23-1152	宇部土木建築事務所 (美祢支所)	建築住宅課	0837-52-1660
下関市	建築指導課	0832-31-2065	(この欄は斜線が入ります)		

(2) 県(本庁) 山口県土木建築部建築指導課 開発審査班 083-933-3866

開発許可制度概要フロー

