

第 1 章 総 説

1－1 開発許可制度の概要

1－1－1 開発許可制度の趣旨

人口の急激な都市集中に対処するため、昭和42年3月に、建設大臣の諮問機関である宅地審議会から「都市地域における土地利用の合理化を図るための対策に関する答申」（第6次答申）が行われた。その背景には、昭和30年代に始まった我が国の高度経済成長に伴う大都市周辺でのいわゆるスプロール化現象がある。すなわち、大都市周辺の農地や山林がいわゆる「バラ建ち」のごとき単発開発により蚕食的に宅地化され、その結果、無秩序な市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されていったのである。しかしながら、このような不良市街地であっても、一旦形成されると、地方公共団体は後追的に極めて非効率な公共投資を余儀なくされることとなる。このようなスプロールの弊害を除去して都市住民に健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営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とされたのである。

このため、昭和43年5月に制定された現行都市計画法では、都市地域を既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に市街化を促進する区域としての市街化区域と当面市街化を抑制する区域としての市街化調整区域に分けること（線引き制度）として、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととしたのである。そして、この線引き制度を担保するために創設されたのが開発許可制度である。

すなわち、「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（開発行為）」を都道府県知事の許可に係らしめて、これにより、開発行為に対して一定水準を保たせるとともに、市街化調整区域にあっては、原則として開発行為を禁止することとして、線引き制度の目的を達成しようとしているのである。

開発許可制度においては、用途地域や地区計画等が定められているときは予定建築物等の用途がこれに適合していることを許可の基準とするとともに、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域においては市街化区域において行うことが困難又は不適當な開発行為か計画的な市街化を図る上で支障がない開発行為についてのみ例外的に開発を認めることとされている。このように、開発許可制度は都市計画の内容の実現に寄与するものであるとともに、特に、線引き制度の担保手段として重要な役割を担っている点に都市計画制度における重要な意義がある。

本便覧において開発許可制度という場合は、開発行為に対する許可制度に加え、新たな開発行為を伴わない建築行為等であっても、これを規制の対象に含めなければスプロール化を抑制するという立法目的を達成することができないことから規定された市街化調整区域内の建築行為等に対する許可制度も含まれる。

1－1－2 開発許可制度の概要

開発許可制度の適用は、制度創設当初市街化区域及び市街化調整区域に限定されていたが、昭和49年の法改正により市街化区域及び市街化調整区域の定めのない都市計画区域、いわゆる「非線引き都市計画区域」についても適用されることとなった。

さらに、平成12年の法改正により都市計画区域外においても一定規模以上の開発行為について開発許可制度が適用されることとなった。（1－4の9を参照）

1 開発行為に対する許可

(1) 規制対象となる開発行為

開発許可制度が創設された当初の規制対象は、「建築物」の建築を目的とする場合に限られていたが、昭和49年の法改正により「特定工作物」の建設を目的とする開発行為についても規制の対象に加えられ

た。この「特定工作物」は、コンクリートプラント等周辺の地域に環境の悪化をもたらす第一種特定工作物とゴルフコース等大規模な工作物である第二種特定工作物とに分類される。

(2) 規制対象となる開発面積

規制対象となる開発面積は、区域区分により異なり、これを示すと次のとおりとなる。

都市計画区域内	線引き都市計画区域	市街化調整区域 …… 全ての開発行為
		市街化区域 …… 1,000㎡以上
都市計画区域外	非線引き都市計画区域 ……	3,000㎡以上
		準都市計画区域 …… 3,000㎡以上
	「都計・準都計」以外の区域 …… 1ha以上	

2 開発許可の基準

開発許可等の基準は、大別して技術的基準と立地基準とに分けられる。技術的基準とは、法第33条に規定されるものであり、宅地に一定の水準を保たせようとするをねらいとした開発行為等が周辺の環境等に与える影響を勘案して支障のないようにするための基準である。すなわち、開発区域外の道路、開発区域から排出される雨水や汚水の排水、公園や緑地の確保等がそれに当たる。技術的基準は、都市計画区域の区分にかかわらず適用されるものである。

これに対して、立地基準とは、市街化調整区域において開発行為等を行う場合に限って適用される基準である。すなわち、市街化調整区域は、原則として開発行為等が禁止された区域であるため、当該区域で開発行為等を行うとする場合は、その必要性が問題とされるのである。そこで、従来から営まれている日常生活や農業等の生産活動に必要な建築物等について一定の類型を定め、これに適合するものに限って許可の対象としたものである。

なお、市街化調整区域における開発行為等のうち、法による類型になじまないものについては各都道府県に設置された開発審査会の議を経て許可できることとされているが、本県では、同審査会へ附議することができる一定の基準を設けており、これを提案基準と称している。

この提案基準と前述した技術的基準及び市街化調整区域における立地基準により、本県の審査基準が構成されている。

3 建築行為等に対する許可

先に述べたとおり、市街化調整区域内の開発許可を受けた区域以外の土地で既に宅地として利用されている土地において、建築物の新築、建替及び用途の変更を行う場合についても、無秩序な市街化を抑制するため規制対象とされている。

4 適用除外

開発許可制度においては、次のような一定の行為については、そもそも禁止する必要がないものとして許可が不要（法第29条ただし書、法第43条ただし書）とされている。

- ① スプロールの弊害を起こすおそれのないもの
- ② スプロール防除のために他に相当の手法の備わっているもの
- ③ 土地利用等支障がなく公益上必要なもの
- ④ やむを得ないもの

以上、開発許可制度を概説したが、その詳細については第2章以下を参照されたい。

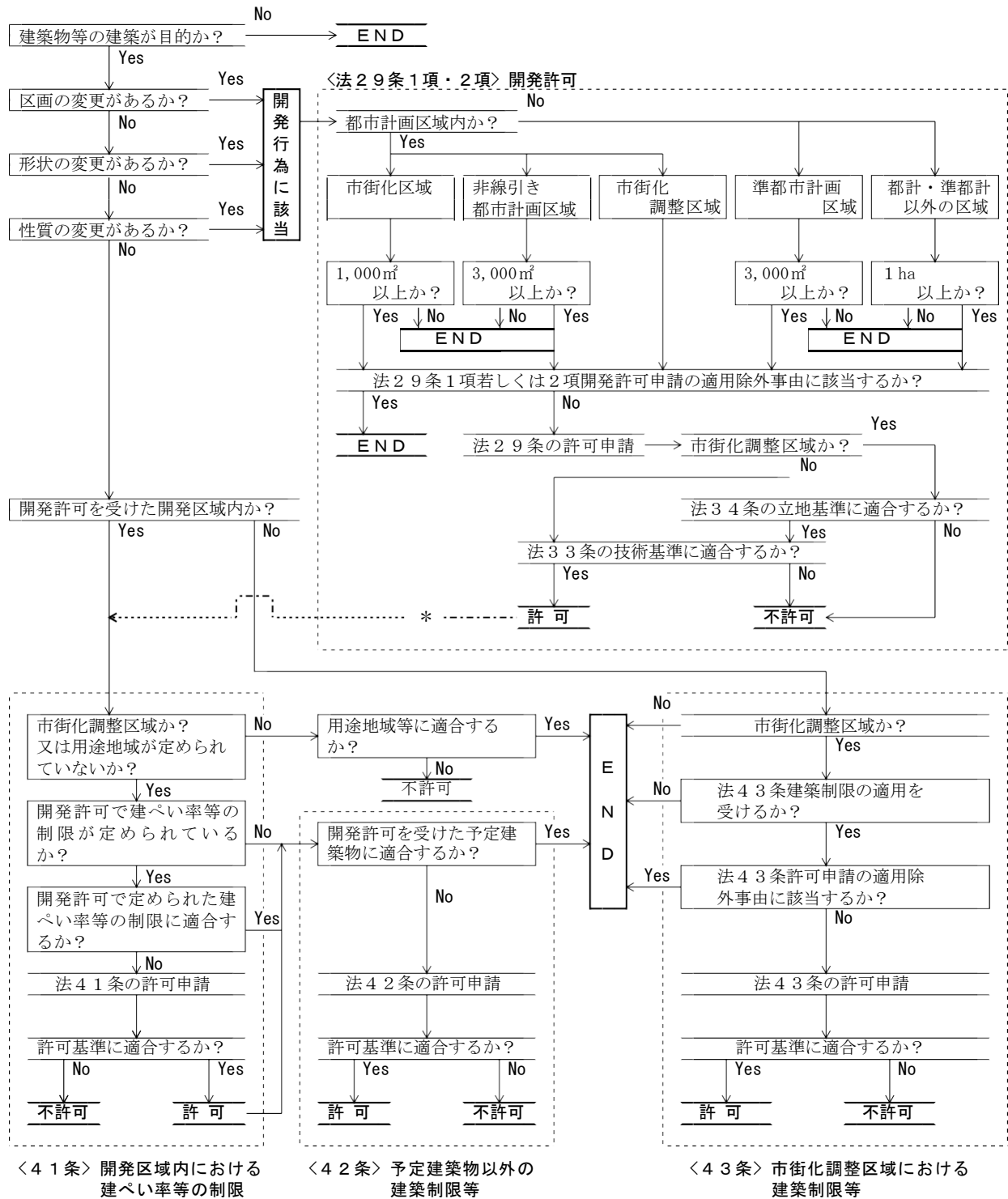
なお、開発許可制度の制限の適用フローについては後掲の図1-1を、また、開発許可申請書等のフローについては図1-2を併せて参照されたい。

表 1－1 開発許可制度の概要

行為の種類別	開 発 行 為 〈法 29 条第 1 項・第 2 項〉				建築行為 〈法 43 条〉
区 域 区 分	市 街 化 区 域 非線引き都市計画区域	準 都 市 計 画 区 域	「都計・準都計」 以 外 の 区 域	市 街 化 調 整 区 域	
許可が不要なもの	A (2-3-1) 1,000㎡未満の開発行為	B (2-3-1) 3,000㎡未満の開発行為	C (2-2-1) 1 ha未満の開発行為		
	D (2-3-2) 農 林 漁 業 用 建 築 物 等 に 係 る も の				
許可を受けられるもの	E (2-3-3～2-3-7) ① 公益施設 ② 都市計画事業等に係るもの ③ 公有水面埋立事業に係るもの ④ 非常災害時の応急措置 ⑤ 仮設建築物 ⑥ 車庫、物置等の附属建築物(＊) ⑦ 床面積が10㎡以内の増築等に係るもの(＊) (＊)：市街化調整区域にあつては敷地増を伴わない場合、その他の区域にあつては必要最小限度の敷地増の場合に限る。				
					F (2-3-7・4-3-1) 日常生活に必要な小規模な店舗等 (敷地面積が100㎡以内であり、かつ、 延べ面積が50㎡以内であること。)
技術的基準	G 下記 K の技術的基準を満たす開発行為 (1,000㎡以上)	H 下記 K の技術的基準を満たす開発行為 (3,000㎡以上)	I 下記 K の技術的基準を満たす開発行為 (1 ha以上)	J (4-2,4-3) 次のいずれかの施設に該当するもので、 開発行為については下記 K の技術的基準を、 建築行為については下記 L の技術的基準を満たすもの ① 公共公益施設、日常生活に必要な店舗等 ② 鉱物資源、観光資源等に関連する施設 ③ 特別な気象条件を必要とする施設 ④ 農産物等の処理・貯蔵・加工施設 ⑤ 特定農山村地域の農林業等活性化施設 ⑥ 中小企業の集団化・共同化施設 ⑦ 既存工場と関連する工場 ⑧ 危険物の貯蔵又は処理施設 ⑨ 沿道サービス施設、火薬類製造所 ⑩ 地区計画に適合する施設 ⑪ 条例による区域指定内の指定施設 ⑫ 条例による区域指定内の定型的施設 ⑬ 既存権利者が5年以内に行うもの ⑭ その他開発審査会の議を経たもの	
	K (第 3 章) ① 用途地域等との適合 ② 道路、公園、緑地等の確保 ③ 排水施設 ④ 給水施設 ⑤ 地区計画等との適合 ⑥ 公共施設・公益的施設等 ⑦ 宅地の防災措置 ⑧ 災害危険区域等の除外 ⑨ 樹木の保存・表土の保存 ⑩ 緩衝帯 ⑪ 大規模開発における輸送施設 ⑫ 申請者の資力・信用 ⑬ 工事施行者の工事完成能力 ⑭ 関係権利者の同意 ⑮ 条例との適合				L (4-3-3) ① 排水施設 ② 宅地の防災措置
開発許可を受けた土地における建築制限	M 工事完了公告前の建築制限等 〈法 37 条〉				
	N 建ぺい率等の制限 〈法 41 条〉				
	O 予定建築物以外の建築制限等 〈法 42 条〉				

(注) この表は、開発許可制度の概要を示したものである。

図 1 - 1 開発許可制度の適用フロー

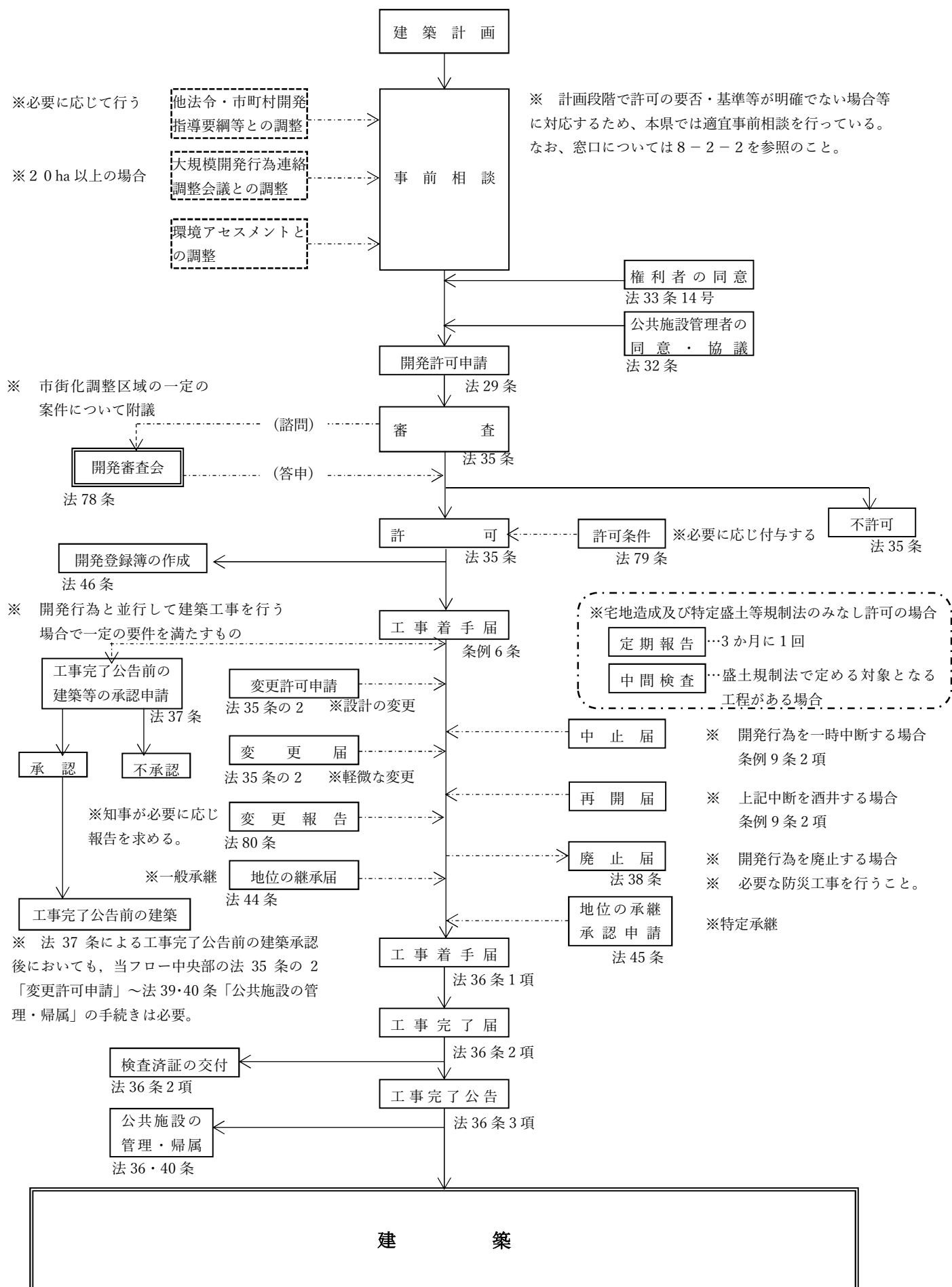


(注 1) 上記は、都市計画法第 3 章第 1 節の開発行為等の規制についての整理フローであり、建築物等を建築するには別途建築基準法に基づく建築確認申請その他法律等で要求される手続を踏む必要がある。

これらの手続を同時並行的に進めることは支障ないが、上記フローで許可申請等が必要な場合にあつては、当該許可等を得られない限り建築等は行うことができないことに注意すること。

(注 2) 市街化調整区域又は非線引都市計画区域内における開発許可を受けた土地において建築等を行う場合には、図中「*」のフローについてもチェックが必要である。

図1-2 開発許可申請等のフロー



1－2 本県における都市計画区域の概要

都市計画区域は、いわば都市計画を策定する場というべきものであり、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地として指定した、一体の都市として総合的に整備、開発し、あるいは保全する必要がある区域をいう。

都市計画区域は、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、通勤・通学圏等の日常生活圏、主要な交通施設の設置状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断して、一つの都市計画として策定すべき範囲を指定し、その規模は一つの市町村の一部に存するものから複数の市町村にわたって広域な都市計画区域を形成するものまでである。

都市計画区域の指定は、通常、国土交通大臣の同意を得て都道府県知事が行い、複数の都道府県にまたがる都市計画区域は、国土交通大臣が指定する。

都市計画区域は都市の実態に即して指定するものなので、市町村の行政界にとらわれず指定すべきものである。都市の一体性は時代とともに変化していくものであり、実態の都市が広域化する現在にあっては、都市計画区域が隣接し中心市街地が連担する場合など都市計画区域の統合等を検討する必要がある。

都市計画区域が指定されたことによる法律上の効果は、主に次に掲げるようなものがある。

- ① 都市計画区域は、都市計画を策定すべき場というべきものであるから、都市計画は都市施設に関する都市計画について例外的に当該都市計画区域外において定めることができるとされているほかは、すべて当該都市計画区域内において策定される。
- ② 都市計画区域又は準都市計画区域内において一定の開発行為をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- ③ 市街地再開発事業は、都市計画事業で施行されるものはもちろん、非都市計画事業として施行される個人施行又は組合施行の土地区画整理事業及び住宅街区整備事業並びに個人施行の市街地再開発事業もすべて都市計画区域内において行われなければならない。
- ④ 都市公園法上の都市公園とは、都市計画区域内において地方公共団体が設置する公園若しくは緑地又は都市計画において定められた公園若しくは緑地で地方公共団体が設置するものをいう。

令和3年3月現在、本県には12の都市計画区域（14市18町1村）があり、都市計画区域の面積は約2,100km²で県土の約29％となっている。

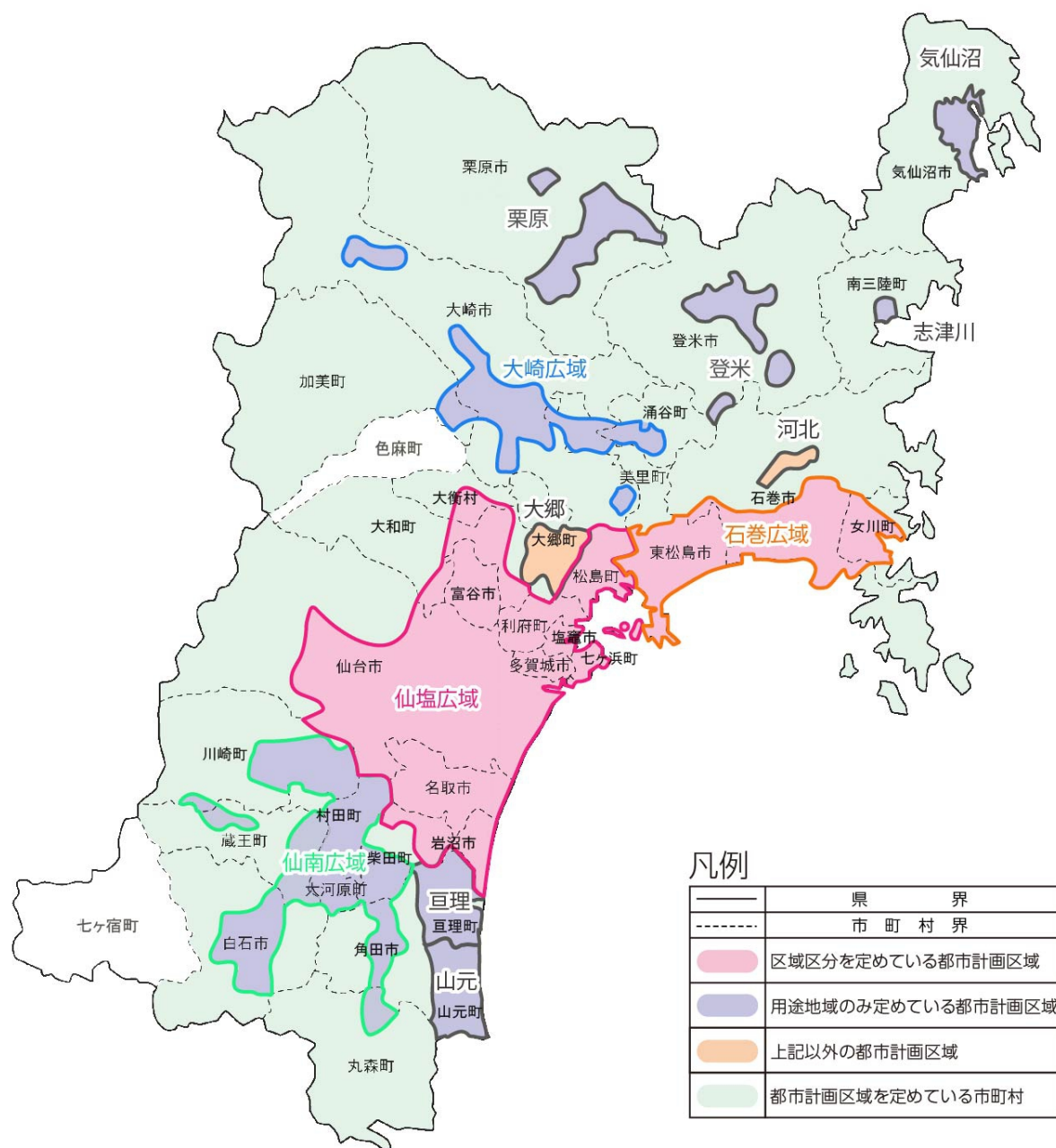
なお、昭和45年8月31日に仙塩広域都市計画区域の線引きが行われ、同年12月25日に石巻広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域の線引きが行われている。（8市5町1村）

表 1 - 2 都市計画区域の現況

(令和 7 年 3 月現在)

都市計画区域		市町村名	都 市 計 画 区 域					
			当 初 指 定		最 終 指 定		範囲	面積(ha)
線計 引き 都市 画区 域	仙塩広域	仙 台 市	大正 14. 3. 11	勅令第 276号	令和 6. 6. 7	県告第 382号	一部	44, 300
		塩 竈 市	昭和 10. 8. 30	内告第 485号			全域	1, 737
		名 取 市	昭和 24. 11. 8	建告第 890号			全域	9, 818
		多賀城市	昭和 10. 8. 30	内告第 485号			全域	1, 969
		岩 沼 市	昭和 24. 10. 15	建告第 853号			全域	6, 045
		富 谷 市	昭和 45. 7. 7	県告第 551号			全域	4, 918
		松 島 町	昭和20. 5. 5	内告第 182号			一部	5, 352
		七ヶ浜町	昭和 10. 8. 30	内告第 485号			全域	1, 319
		利 府 町	昭和 10. 8. 30	内告第 485号			全域	4, 489
		大 和 町	昭和 43. 3. 30	建告第 937号			一部	6, 190
		大 衡 村	昭和 43. 3. 30	建告第 937号			一部	2, 802
		小 計						88, 939
	石巻広域	石巻市(旧石巻市)	昭和 10. 4. 11	内告第 215号	令和6. 7. 30	県告第 501号	一部	11, 774
		石巻市(旧河南町)	昭和45. 12. 1	県告第 986号			一部	1, 240
		東松島市(旧矢本町)	昭和 24. 8. 19	建告第 732号			全域	4, 925
		東松島市(旧鳴瀬町)	昭和 42. 9. 29	建告第3180号			全域	5, 205
		女 川 町	昭和 9. 5. 17	内告第 273号			一部	3, 851
		小 計						26, 995
非 線 引 都 市 計 画 区 域	大崎広域	大崎市(旧古川市)	昭和 11. 4. 22	内告第 242号	令和5. 12. 22	県告第 803号	一部	6, 591
		大崎市(旧三本木町)	昭和50. 4. 8	県告第 454号			一部	1, 081
		大崎市(旧岩出山町)	昭和 24. 8. 19	建告第 736号			一部	1, 537
		大崎市(旧鳴子町)	昭和 13. 2. 17	内告第 44号			一部	1, 510
		大崎市(旧鹿島台町)	昭和 24. 10. 15	建告第 855号			一部	741
		加美町(旧中新田町)	昭和 24. 10. 15	建告第 851号			一部	1, 197
		美里町(旧小牛田町)	昭和23. 1. 1	建告第 262号			一部	1, 929
		涌 谷 町	昭和 23. 9. 16	建告第 82号			一部	1, 340
		小 計						15, 926
	栗 原	栗原市(旧築館町)	昭和 22. 9. 11	建告第 297号	平成 22. 3. 26	県告第 257号	一部	3, 506
		栗原市(旧志波姫町)	昭和 42. 5. 24	建告第1680号			一部	2, 447
		栗原市(旧栗駒町)	昭和 24. 4. 21	建告第 367号			一部	794
		栗原市(旧若柳町)	昭和 13. 2. 17	内告第 43号			一部	1, 193
		栗原市(旧金成町)	昭和50. 4. 8	県告第 450号			一部	1, 076
		登米市(旧石越町)	昭和 42. 5. 24	建告第1681号			一部	125
		小 計						9, 141
	登 米	登米市(旧迫町)	昭和 24. 4. 21	建告第 325号	平成 22. 3. 26	県告第 256号	一部	677
		登米市(旧中田町)	昭和 42. 9. 29	建告第3181号			一部	222
		登米市(旧東和町)	昭和 26. 5. 24	建告第1299号			一部	412
		登米市(旧中田町)	昭和42. 9. 6	建告第2818号			一部	120
		登米市(旧登米町)	昭和 24. 4. 21	建告第 321号			一部	539
		登米市(旧豊里町)	昭和 26. 1. 25	建告第 11号			一部	966
		登米市(旧津山町)	昭和 26. 1. 25	建告第 13号			一部	600
		登 米 市	昭和 22. 3. 26	県告第 256号			廃止	▲ 253
		登 米 市	昭和 22. 3. 26	県告第 256号			一部	4, 783
		小 計						8, 066
	仙南広域	白 石 市	昭和 11. 4. 22	内告第 240号	平成 25. 3. 29	県告第 283号	一部	6, 498
		角 田 市	昭和 24. 8. 19	建告第 726号			一部	3, 612
		蔵 王 町	昭和 37. 1. 23	建告第 76号			一部	4, 713
		大河原町	昭和 13. 6. 23	内告第 315号			全域	2, 501
		村 田 町	昭和 24. 4. 21	建告第 323号			一部	6, 775
		柴 田 町	昭和 13. 2. 16	内告第 39号			一部	3, 200
		川 崎 町	昭和 24. 8. 19	建告第 730号			一部	7, 312
		丸 森 町	昭和 40. 4. 10	建告第 1233号			一部	1, 927
		小 計						36, 538
	気仙沼	気仙沼市	昭和 10. 4. 11	内告第 216号	令和6. 7. 23	県告第 482号	一部	3, 858
	志 津 川	南三陸町(旧志津川町)	昭和12. 3. 6	内告第 413号	昭和 42. 9. 6	建告第2823号	一部	900
	河 北	石巻市(旧河北町)	昭和50. 4. 8	県告第 448号	昭和 50. 4. 8	県告第 448号	一部	1, 508
	大 郷	大 郷 町	平成 2. 5. 25	県告第 720号	平成 2. 5. 25	県告第 720号	一部	3, 832
	亘 理	亘 理 町	昭和 25. 6. 9	建告第 488号	平成 8. 5. 31	県告第 710号	一部	7, 000
	山 元	山 元 町	昭和 56. 3. 20	県告第 278号	平成 21. 3. 17	県告第 217号	全域	6, 448
合 計								209, 151

図 1 - 3 宮城県都市計画区域図



1-3 開発許可行政の機構等

1-3-1 執行体制

本県では、許認可事務の迅速な処理と住民サービスの向上を図るため、「事務委任規則」（昭和35年宮城県規則第77号）に基づき開発許可等の事務に係る知事の権限の一部（市街化調整区域を除いた区域における10,000㎡（昭和49年5月1日から平成10年3月31日までは5,000㎡）未満の開発許可等の事務）を土木事務所に委任している。

また、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づく「事務処理の特例に関する条例」（平成11年宮城県条例第54号）により開発許可等の事務を平成12年4月1日から石巻市に、平成20年4月1日から大崎市に移譲している。

本県における開発許可担当課については、8-2-2を参照のこと。

<事務委任規則>

（平成20年4月1日施行）

第18条（土木事務所長）

土木事務所長に、次に掲げる事務を処理する権限を委任する。

三十四 都市計画法（昭和43年法律第100号）の施行に関する次のこと。ただし、イ及びハにあっては石巻市及び大崎市の区域に係るものを除く。

イ 都市計画区域内（市街化調整区域を除く。）、又は準都市計画区域内における開発区域の面積が1万㎡未満の開発行為に係る法第29条第1項の規定による許可、第34条の2の規定による協議の承認、及び第36条の規定による工事完了の検査。

ロ 第32条の規定による公共施設（県道並びに知事が管理する一般国道及び河川に限る。）の管理者の同意。ただし、河川については、第4号に掲げる事項に係る開発行為の場合に限る。

ハ イに係る第35条の2の規定による変更許可、第37条第1号の規定による建築等の承認、第41条の規定による建ぺい率等の制限及び建築の許可、第42条第1項の規定による予定建築物等以外の建築物の許可並びに第45条の規定による地位承継の承認

ニ 第65条第1項の規定による土地の形質の変更等の許可及び同条第3項において準用する第42条第2項の規定による協議。ただし、市町村が施行する都市計画事業地内に係るものを除く。

ホ 第80条第1項の規定による報告等の徴収、勧告及び助言（イ、ハ及びニの許可及び承認を受けた者に係るものに限る。）

ヘ 第81条の規定による監督処分（イ、ハ及びニの許可及び承認を受けた者に係るものに限る。）

ト 第82条第1項の規定による立入検査（ヘの監督処分に係るものに限る。）

<地方自治法>

第252条の17の2（条例による事務処理の特例）

都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。（略）

<事務処理の特例に関する条例>

（平成20年4月1日施行）

第1条（趣旨）

この条例は、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき、知事の権限に属する事務の一部を市町村が処理することとすることに関し必要な事項を定めるものとする。

第2条（市町村が処理する事務の範囲）

次の表の左欄に掲げる事務は、それぞれ同表の右欄に掲げる市町村が処理することとする。

事	務	市 町 村
二十五 都市計画法（以下この項において「法」という。）、都市計画法施行令（以下この項において「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下この項において「省令」という。）、都市計画法施行条例（平成12年宮城県条例第91号。以下この項において「条例」という。）並びに法及び条例の施行のための規則に基づく事務のうち、次に掲げるもの イ 法第29条第1項及び第2項の規定による許可ロ 法第34条第13号の規定による届出の受理 ハ 法第34条の2第1項の規定による協議（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。） ニ 法第35条の2第1項から第3項までの規定による許可等 ホ 法第36条の規定による届出の受理等 ヘ 法第37条第1号の規定による承認 ト 法第38条の規定による届出の受理 チ 法第41条の規定による指定等（法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。） リ 法第42条の規定による許可等 ヌ 法第43条第1項及び第3項の規定による許可等 ル 法第45条の規定による承認 ヲ 法第46条の規定による調製等 ワ 法第47条第1項の規定による登録（法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。） カ 法第47条第2項から第5項までの規定による附記等（法第34条の2第2項において準用する場合を含む。） ヨ 法第79条の規定による条件の付加（イ、ハ、ニ、ヘ、チ、リ、ヌ及びルに掲げる許可等（以下この項において「開発許可等」という。）に係るものに限る。） タ 法第80条第1項の規定による報告の徴収等（開発許可等に係るものに限る。） レ 法第81条第1項から第3項までの規定による監督処分等（開発許可等に係るものに限る。） ソ 法第82条第1項の規定による立入検査（開発許可等に係るものに限る。） ツ 政令第42条第3項の規定による掲示（開発許可等に係るものに限る。） ネ 省令第38条の規定による閲覧所の設置等 ナ 条例第6条第1項の規定による届出の受理 ラ 条例第9条第1項及び第2項の規定による届出の受理 ム 条例第15条第1項の規定による届出の受理 ウ イからムまでに掲げるもののほか、法及び条例の施行に係る事務のうち、規則に基づく事務であって別に規則で定めるもの		石 巻 市 大 崎 市

第3条（適用除外）

前条の表の左欄に掲げる事務で二以上の市町村の区域に係るものについては、同条の規定は適用しない。

＜事務処理の特例に関する条例に基づき市町村が処理する事務の範囲を定める規則＞

第二条 五 表三十四の項ウに掲げる事務

都市計画法施行細則第二十九条の規定による証明書の交付等

1-3-2 知事の権限の委任（法第86条）

法第86条（都道府県知事の権限の委任）

都道府県知事は、第3章第1節の規定によりその権限に属する事務で臨港地区に係るものを、令で定めるところにより、港務局の長に委任することができる。

本条は、開発許可に関する事務で臨港地区に係るものを、令第44条に定めるところによって、港務局の長に委任することができることとしたものである。

1-3-3 開発審査会（法第78条）

法第78条（開発審査会）

第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

- 2 開発審査会は、委員5人以上をもって組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
 - 一 破産者で復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
 - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
- 8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

令第43条（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

法第78条第8項の令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定めるものとする。
- 二 会長に事故あるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
- 三 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
- 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

＜開発審査会条例＞

(平成12年4月1日施行)

第1条(趣旨)

この条例は、都市計画法第78条第8項の規定に基づき、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

第1条の2(組織)

開発審査会は、委員7人をもつて組織する。

第2条(委員の任期)

委員の任期は、2年とする。ただし委員が欠けた場合における補欠の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

第3条(会長)

開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、開発審査会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

第4条(会議)

開発審査会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 開発審査会は、会長及び3人以上の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 開発審査会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

第5条(委任)

この条例に定めるもののほか、開発審査会の運営に関し必要な事項は、会長が開発審査会にはかつて定める。

＜開発審査会の会議の公開に関する要綱＞

(平成19年11月30日施行)

第2条(会議の公開)

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに係る議案(情報公開条例第8条第2号又は第3号の規定に該当するものを除く。)の会議は、公開とする。

2 都市計画法第50条第1項に規定する審査請求に係る会議は、同条第3項の規定による口頭審理の部分を除き、非公開とする。

＜情報公開条例＞

(平成23年4月1日施行)

第8条(行政文書の開示義務)

実施機関は、開示請求があったときは、開示請求に係る行政文書に次の各号に掲げる情報のいずれかが記録されている場合を除き、開示請求者に対し、当該行政文書を開示しなければならない。

一 (略)

二 個人に関する情報(事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。)であつて、特定の個人が識別され、若しくは識別され得るもの又は特定の個人を識別することはできないが、公開することにより、なお個人の権利利益が害されるおそれがあるもの。ただし、次に掲げる情報を除く。

イ 法令の規定により又は慣行として公開され、又は公開することが予定されている情報

ロ 当該個人が公務員等(国家公務員法(昭和22年法律第120号)第2条第1項に規定する国家公務員(独立行政法人通則法(平成11年法律第103号)第2条第2項に規定する特定独立行政法人の役員及び職員を除く。)、独立行政法人等(独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律(平成13年法律第140号)第2条第1項に規定する独立行政法人等をいう。以下同じ。))の役員及び職員、地方公務員法(昭和25年法律第261号)第2条に規定する地方公務員並びに地方独立行政

法人及び公社の役員及び職員をいう。)である場合において、当該情報がその職務の遂行に係る情報であるときは、当該情報のうち、当該公務員等の職、氏名及び当該職務遂行の内容に係る部分 三法人その他の団体(国、独立行政法人等、地方公共団体、地方独立行政法人及び公社を除く。以下「法人等」という。)に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、公開することにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益が損なわれると認められるもの。ただし、事業活動によって生じ、又は生ずるおそれのある危害から人の生命、身体、健康、生活又は財産を保護するため、公開することが必要であると認められる情報を除く。

開発審査会は、開発許可制度の執行に係る下記 1 に掲げた審議事項の審査を行う地方自治法第 138 条の 4 第 3 項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関である。

なお、開発審査会は、都道府県と指定都市等によりのみ設置することとされているので、知事はその権限に属する事務の一部を市町村長等に移譲した場合（本県では石巻市、大崎市に移譲）にあっても、以下の 1 の事務については県の開発審査会が処理することとなる。

1 開発審査会の審議事項

開発審査会が処理する事項は次のとおりである。なお、本県では開発審査会への附議等を後掲の「開発審査会附議等要領」に基づき行っている。

(1) 開発行為の許可（法第 34 条第 1 号該当）の審査

開発許可の基準は、開発区域に一定の技術的水準を保たせるためのもの（法第 33 条）と市街化調整区域内において開発行為を例外的に許可する場合の基準（法第 34 条）の二つに大別される。

市街化調整区域のみに適用される法第 34 条の規定では、第 1 号から第 14 号までのいずれかに該当しないと許可してはならないこととされているが、第 14 号に該当する開発行為については、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものは、あらかじめ開発審査会の議を経た上で許可することとされている。

なお、本規定は、ゴルフ場等の第二種特定工作物には適用されない。

(2) 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可（令第 36 条第 1 項第 3 号ホ該当）の審査

市街化調整区域においては、市街化を抑制するという趣旨から、新たな開発行為を伴わない既存の宅地においても建築物等の新築、建替、用途の変更が規制されており、許可の基準は開発行為の例（法第 33 条、第 34 条）に準じて令第 36 条で定められている。

なお、令第 36 条第 3 号ホに該当するものにあつては、法第 34 条第 14 号と同様に開発審査会の議を経て許可することとされている。

(3) 法第 50 条の規定による不服申立ての審査

次に該当する処分及びこれに係る不作為並びに違反した者に対する監督処分についての審査請求については、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理（2 月以内に裁決）を要すること等の趣旨から専門的な機関である開発審査会が処理することとされている。

① 第 29 条第 1 項若しくは第 2 項（開発行為の許可）

② 第 35 条の 2 第 1 項（変更の許可）

③ 第 41 条第 2 項ただし書（建築物の建ぺい率等の指定）

④ 第 42 条第 1 項ただし書（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

⑤ 第 43 条第 1 項（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）

⑥ 第 81 条第 1 項（監督処分）

(4) 土地区画整理法第 9 条第 2 項（個人施行の施行認可基準）、第 21 条第 2 項（組合施行の施行認可基準）の規定による案件の審査

市街化調整区域内の土地が土地区画整理事業の施行区域に編入される場合は、その区域内で行われる開発行為が法第 34 条各号のいずれかに該当すると認められるときでないことと認可してはならないこととされ

ている。したがって、法第34条第14号該当で認可するときは、同号の定めにより開発審査会の議を経なければならない。

2 組織・委員（開発審査会条例）

開発審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関してすぐれた経験と知識を有する7名の委員で構成されている。

開発審査会の組織、運営に関しては、法律、法令に定めがあるもののほか、開発審査会条例に定められている。

3 会議の公開（開発審査会の会議の公開に関する要綱）

開発審査会の会議は原則公開で行われているが、個人情報又は事業情報を含む議案に係る会議及び不服申し立て審査に係る会議（法第50条第3項の規定に基づき実施される公開による口頭審理を除く。）は非公開となっている。

＜開発審査会への附議等要領＞

平成10年 7月16日	第264回	開発審査会
平成12年 9月20日	第280回	開発審査会
平成12年10月11日	第281回	開発審査会
平成19年 9月20日	第321回	開発審査会

第1 目的

本要領は、開発許可等事務の適正で公正な執行に資することを目的として、開発審査会へ附議等をする際の事務処理について必要な事項を定める。

第2 用語の定義

(1) 提案基準

法第29条第1項の開発許可、法第34条の2第1項の協議、法第43条第1項の許可又は法第43条第3項の協議について、法第34条第14号又は施行令第36条第1項第3号ホに通常該当するものとして開発審査会が定める基準

(2) 報告基準

許可申請に係る計画が本基準に適合することを知事が確認することをもって開発審査会の議を経たものと開発審査会が認めた基準

(3) 予備審査

許可申請が予定される計画について、法第34条第14号又は施行令第36条第1項第3号ホに該当するか否かに関して開発審査会が行う予備的な審査

第3 附議等

- ① 知事及び石巻市長（以下「知事等」という。）は、許可申請に係る計画が提案基準に該当する場合は、開発審査会に附議するものとする。
- ② 知事等は、許可申請に係る計画が報告基準に該当する場合は許可処分をし、直近の開発審査会にその旨を報告するものとする。
- ③ 知事等は、開発審査会に附議し許可処分をしたものについては、直近の開発審査会にその旨を報告するものとする。
- ④ 宮城県土木部建築宅地課長及び石巻市建設部長（以下「課長等」という。）は、相談者から予備審査の願出（付-39参照）があった場合は、開発審査会に予備審査を依頼するものとする。

第4 開発審査会への附議等の事務の流れ

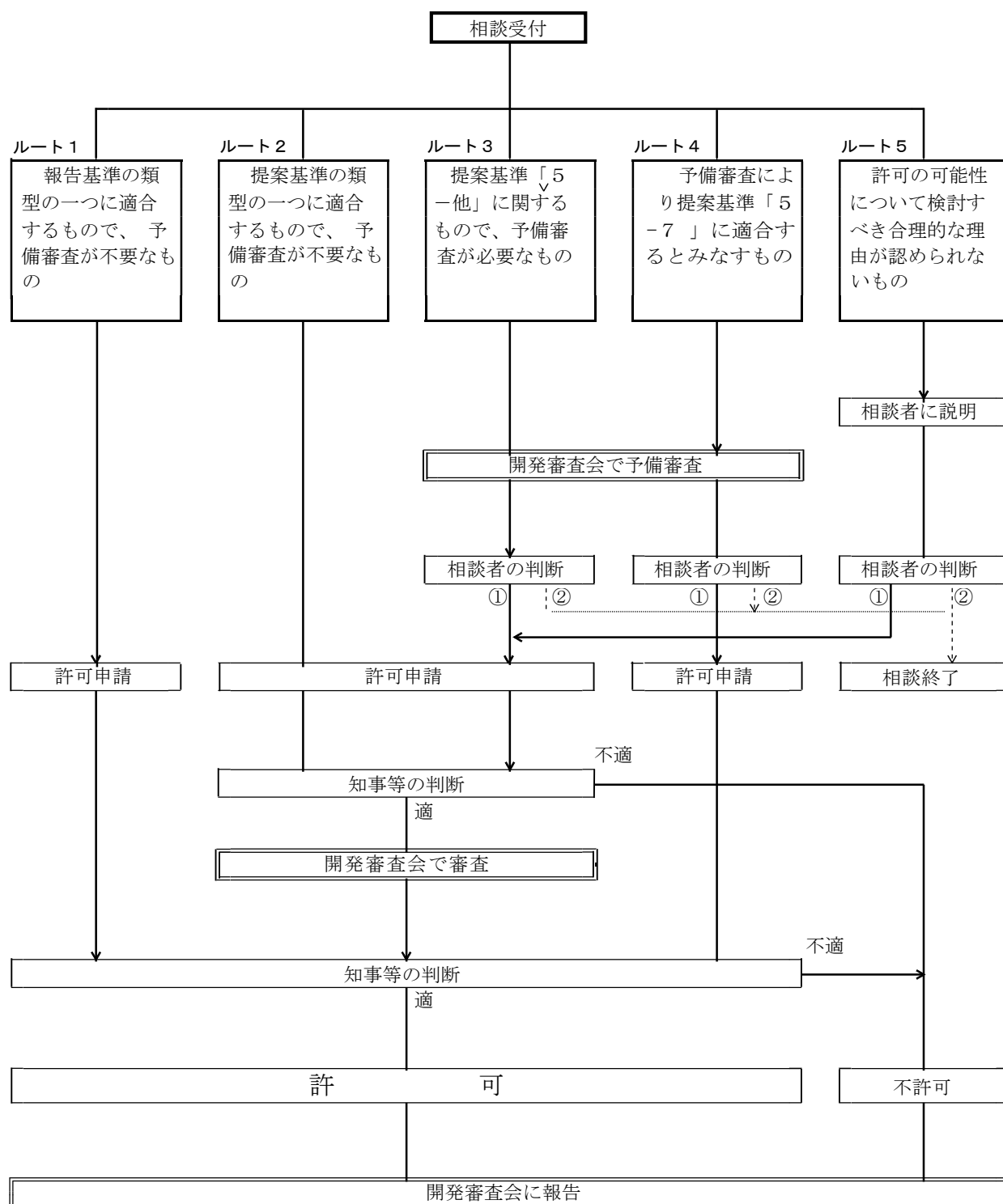
開発審査会への附議等の事務の流れは、別図（図 1－4 参照）のとおりとする。

第 5 様式の指定

開発審査会への附議等に用いる文書の様式は、別表（略）のとおりとする。

第 6 法第 4 2 条第 1 項ただし書に基づく許可

法第 4 2 条第 1 項ただし書に基づく許可で、施行令第 3 6 条第 1 項第 3 号ホに規定する建築物等に該当するものとして知事等が許可しようとする場合、開発審査会は知事等の求めに応じ意見を述べるものとする。
なお、その事務の流れは、別図（図 1－4 参照）に準じるものとする。



は、開発審査会の審議等を示す。

注) ① 相談者が申請することにした場合
② 相談者が申請しないこととした場合

図 1 - 4 開発審査会への附議等のフロー

1－4 開発許可制度の改正経過

開発許可制度の改正経過は、次のとおりである。

1 昭和49年改正

開発許可制度は、昭和44年6月に施行されて以来5年を経過した昭和49年、その間の開発の動向に鑑み、大幅な改正が行われた。これは、開発行為の規制の適正化を図り、さらに一層良好な都市環境の確保を期することとしたものであって、その主な内容は次のとおりである。

(1) 開発許可制度の適用区域の拡大（附則第4項から第8項）

都市計画法による開発許可制度は、市街化区域及び市街化調整区域を担保するものであるが、市街化区域及び市街化調整区域の制度が、当分の間大都市等に係る一定の都市計画区域に限り適用されていることとされており、したがって開発許可制度もいわゆる線引き都市計画区域においてのみ適用されてきたのを、非線引き都市計画区域にも開発許可制度が適用されることとなった。

この場合、原則として線引き都市計画区域における開発行為等の規制と同様の規制を行うこととした。ただ、非線引き都市計画区域は、市街化調整区域のような市街化を抑制するような区域とは異なるので法第34条の準用がなされない等、若干の制度上の差異が設けられている。また、未線引き都市計画区域において、許可を必要とする開発行為は、その規模が原則として3,000㎡以上のものに限定されている。

(2) 開発行為の範囲の拡大（法第4条第11項・第12項）

従来、開発許可制度においてその開発行為が規制を受けるのは建築物に係るものに限定されており、したがって建築物とはされない「工作物」に係る開発行為は何ら規制を受けなかったわけである。

しかし、当時の土地利用の推移に鑑み、災害防止、環境保全等の観点からこれら工作物に係る開発行為の規制が要請されるに至り、開発行為の段階から規制を行う必要がある工作物が法律及び政令で定められた。

この工作物は、周辺の地域の環境の悪化をもたらす第一種特定工作物（コンクリートプラント、危険物の貯蔵又は処理施設等）と大規模な第二種特定工作物（ゴルフコース、運動・レジャー施設等）に分かれる。第二種特定工作物は、その設置される態様から、直接市街化の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域の許可基準（法第34条）は適用しないこととされている。

(3) 開発許可基準の改正（法第33条第1項第9号・第10号）

都市地域の拡大に伴い、当時の宅地開発は平坦部から丘陵地へと進んでおり、また、土木機械の発達から大規模な宅地造成が行われ、開発地の地形をほとんど残さないような開発例が随所に見受けられるに至った。

そのような状況から、良好な自然環境を形成している樹木及び表土の保全等を図ることへの要請に応えるため、開発行為において既存の植生を可能な限り保存させるため許可の基準が改正され、これらの事項が追加された。

(4) 市街化調整区域における建築等の制限に関する適用除外事項の追加（法第43条第1項第5号）

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、道路等の地形地物を境界として定められる場合が多い。このため、市街化調整区域となった土地であってもかなりの集落が存することも希な例ではない。このような集落が市街化区域に近く、かつ、市街化区域と日常生活圏を一にする場合等は、その集落内の既存宅地についてまで一律に市街化調整区域に関する制限を適用することは必ずしも現実的とはいえないので、そのような既存宅地で都道府県知事の確認を受けたものにおいては、建築物の建築等について都道府県知事の許可を必要としないこととされた。

(5) 市街化調整区域において開発審査会の議を経ないで許可することができる開発行為の追加（法第34条第7号・第8号及び令第29条の2、第29条の3）

開発許可制度は、本来市街化区域及び市街化調整区域を担保するものであり、市街化調整区域においては

原則として開発は認めないこととするが、新たにスプロールのおそれがないものに限って例外的に開発行為を認めている。この場合、個々の事例により市街化のおそれのないもので市街化区域において建築等を行うことが困難又は著しく不適当と考えられるものについては、その申請の都度、開発審査会に諮ったうえで許可している。これらのうち、従来の取扱いからしてその都度、開発審査会に諮ることを省略する開発行為を定め、その手続きの合理化が図られた。

2 昭和55年改正

都市計画法改正、幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）の施行に伴い地区計画制度及び沿道整備計画制度が導入され、地区計画及び沿道整備計画（以下「地区計画等」という。）が定められている地域において開発行為を行う場合の基準が開発許可基準に追加された。（法第33条第1項第5号）

地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、原則として届出・勧告制をとることにより、その計画を担保している。しかし、当該土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合は、これら届出・勧告制度を適用除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容を実現しようとするものである。

なお、その後制度化された集落地域整備法（昭和62年法律制定）に基づく集落地区計画、都市再開発法に基づく再開発地区計画（昭和63年同法改正）、及び都市計画法に基づく住宅地高度利用地区計画（平成2年同法改正）の定められている地域における開発行為についても、その内容がこれらの計画に即していることが必要とされた。

3 昭和58年改正

地域の実情に即した開発許可制度の運用を図るため令第31条が改正され、「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」については区域及び目的又は種別を限り、地域の実情に応じて5ha以上20ha未満として、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することとされた。（令第31条）

「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」とは、①主として地域住民の居住の用に供するもの、人口の流出等による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的導入及び定着を図ることを目的とするもの。②地域の経済社会活動の活性化、発展等に著しく寄与すると認められるものをいう。

4 昭和62年改正

農業の生産条件と都市環境との調和のとれた整備を計画的に推進するため、都市計画及び農業振興地域整備計画に係る特例、双方の計画を調整するための基本方針の策定等の措置を講じることを目的として集落地域整備法（昭和62年法律制定）が創設された。

これに伴い、開発許可制度も集落地区整備計画に適合して行われる開発行為については、市街化調整区域における開発許可の基準に適合するものとする改正が行われた。（法第33条第1項第5号）

5 平成4年改正

先の地価高騰に対応した総合的な土地政策の一環として土地利用計画制度の充実、また、最近の都市化の進展に対応して良好な市街地の環境を整備し、都市の秩序ある発展を図るということから、都市計画法の改正が行われた。

開発許可制度においても、市街化区域内農地等の宅地化を始めとした市街化の進展、無秩序な市街化の進行に対応して、一定の市街化区域における開発許可の規制対象規模の引き下げ、開発許可の技術的基準の見直しが図られた。

主な改正点は次のとおりである。

(1) 開発許可の規制対象規模の引き下げ（令第19条第2項第2号）

近畿圏整備法にいう既成都市区域及び近郊整備区域に全部又は一部が含まれる市町の区域にあつては令で定める規模を500㎡とされた。

(2) 開発許可の技術的基準の改正（法第33条）

自己の業務に用に供する開発行為について、開発区域の周辺に交通渋滞等の支障を生じることのないよう、従来の適用のなかった道路、公園等の公共空地の基準（第2号）、給水施設の基準（第4号）、公共公益施設の基準（第6号）を適用することとされた。

また、ゴルフコース等の大規模な自己用の開発行為が工事中の倒産により、中断、放置され、災害の危険を及ぼしている事例が生じていることに鑑み、このような危険を未然に防止し、周辺の安全を確保するために、中断による災害を引き起こすおそれのある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）を適用することとされた。

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された。

さらに、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について、令第25条第2号を適用する際に、必ずしも合理的とはいえない場合も生じていた。このような状況に対応するため、ただし書の規定を置き、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、通行の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が予定建築物の敷地に接して配置されていれば足りることとされた。

(3) 変更の許可等の規定の整備（法第35条の2）

開発行為の変更の許可については、従来、法令上規定がなく、許可を要する範囲、申請手続き等について各都道府県に任されていたが、今回の改正において変更の許可に係る規定の整備が行われ、事務処理の合理化が図られることとなった。

(4) 監督処分規定の拡充整備（法第81条第1項第1号・第4項・第5項）

近年、違反した物件を第三者に譲渡して監督処分を逃れようとする事例が見受けられ、都市計画法上必要な行為制限の実効性が損なわれている事態を招いていることから、違反物件であることを知りながらこれを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても使用禁止等の監督処分が行われることとなった。

また、監督処分が課されている物件について、事情を知らずに取引関係に入った第三者が不測の損害を被ることを防止するため、監督処分に係る公示制度が新たに導入された。

6 平成6年改正

政令指定都市以外の都市で規模能力が比較的大きい都市（中核都市）について、その事務権限を強化し、できる限り住民に身近で行政を行うことができるようにするための改正が行われた。

7 平成10年改正

良好な居住環境の確保を図りつつ郊外型住宅建設の促進、地区の活性化等を図るため、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域を拡大し、これまでの大規模計画開発地域だけでなく小規模な開発を誘導する区域においても策定を促進するとともに、地区計画に適合する行為を開発許可対象に追加することとされた。

8 平成11年改正

地方分権の推進を図るため、地方分権推進法第8条に基づき政府が作成した「地方分権推進計画」に従い、機関委任事務制度の廃止及びそれに伴う事務区分の再編成、国の関与等の見直し、地方公共団体の行政体制の整備確立等に係る改正が行われた。

主な改正点は次のとおりである。

- (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（人口20万人以上の市を申出に基づき指定）に移譲
- (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（第49条）の削除（開発許可手数料について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（第50条第4項）
- (6) 開発審査会の委員の数「7人」を「5人又は7人」に改正
- (7) 都道府県知事の権限の委任の制度を廃止（第86条）

9 平成12年改正

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的確に対応しうる柔軟性と透明性を備えた制度とするため全般にわたって見直しが行われ、新たな制度枠組みを構築するための改正が行われた。

開発許可制度に関する主な改正点は次のとおりである。

- (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) 技術的基準に係る地方公共団体の条例による強化・緩和規定の付加及び最低敷地規模に関する規制規定の付加
- (4) 市街化調整区域内における開発許可制度の見直し
 - ① 既存宅地制度の廃止
 - ② 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、条例で区域及び制限用途を定め、許可対象とすることができる制度が創設された。
 - ③ 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、許可対象とすることができる制度が創設された。

10 平成16年改正

良好な景観の形成に資する施策を総合的に講じるため、景観法が施行されたことに伴い、景観計画区域内において、開発許可基準の上乗せを行うことが可能となった。

11 平成18年改正（平成18年9月30日施行）

大規模に谷を埋めた盛土造成地での地震被害を受け、宅地造成に係る耐震性を確保するための技術基準が明確化された。

12 平成18年改正（平成19年11月30日施行）

モータリゼーションの進展等を背景として、都市の無秩序な拡散が加速化し、高齢者等が病院などの公共公益施設に歩いて行くことができなくなるといった問題や、中心市街地の社会資本が有効利用されない一方で郊外では新規の公共投資が必要になるといった公共投資の非効率性、環境負荷の増大などの問題に対応するため、都市構造に広域的に大きな影響を与える大規模集客施設（法律では「特定大規模建築物」と定義）や公共公益施設について、その立地に際し都市計画の手続を経ることを通じて、地域の判断を反映させた適切な立地を確保する目的で都市計画法が改正された。

開発許可制度に関する主な改正点は次のとおりである。

- (1) 公共公益施設に関する開発許可制度の導入

開発許可不要で立地できていた、社会福祉施設、医療施設、学校について、開発許可が必要となった。また、国、都道府県等が行う開発行為についても、原則、開発協議が必要となった。

(2) 市街化調整区域内における大規模開発制度（第34条10号イ）の廃止

13 平成23年改正（平成24年6月13日施行）

平成23年に発生した東日本大震災での甚大な津波被害を踏まえ、津波による災害から国民の生命、身体、及び財産の保護を図るため、津波防災地域づくりに関する法律が制定された。それに伴い、津波防災地域づくりに関する法律で規定する津波災害特別警戒区域内の開発行為の許可において、同法に規定する技術基準を適合することと完了検査後の公告に関して同法と同様な手続きを求めることについて、都市計画法が改正された。

14 令和2年改正（令和4年4月1日施行）

人々が活動し、集まる場所の魅力を高めつつ、人々が活動する場所をより安全なエリアに誘導しその安全性を高めることで、都市の魅力・活力の向上、搭載機能・安全性の向上の両面から都市の再生にむけた取組を進めるべく都市計画法等が改正された。

開発許可制度に関する主な改正点は次のとおりである。

(1) 開発不適地における開発の原則禁止の対象に自己業務用施設を追加

自己業務用の施設に係る開発行為について、原則として、災害危険区域等の区域を含まないこととされた。なお、自己居住用の住宅に係る開発行為については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないことなどを踏まえ、引き続き規制の対象外とされた。

(2) 11号条例等の基準となる政令の見直し

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号又は第12号の区域等において、都道府県が条例で定める際に基準とすべき政令については、災害の防止その他の事情を考慮して定めることとし、令第29条の9等において災害危険区域や一定の浸水想定区域等を当該条例の区域に原則として含まないことが明確にされた。

(3) 開発不適地からの移転を許容する基準の創設

市街化調整区域の災害危険区域等の区域に存する建築物及び第1種特定工作物が、当該区域外において従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合には、開発許可を可能とすることとされた。

15 令和3年改正（令和3年11月1日施行（法第33条）、令和4年4月1日施行（法第34条））

特定都市河川浸水被害対策法の改正において浸水被害防止区域が創設され、法第33条第1項第8号及び法第34条第8号の2の区域に浸水被害防止区域が追加された。

16 令和5年改正（令和5年5月26日施行（法第33条））

「宅地造成等規制法」が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、盛土規制法）」に改正され、盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内又は同法第26条第1項の特定盛土等規制区域内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、盛土規制法第13条又は第31条の基準への適合が必要となった。これにより、規制区域内で都市計画法の開発許可を受けた工事については、盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により、同法第12条第1項又は第30条第1項の許可を受けたものとみなされることになった。

17 本県における開発許可制度の経過

昭和43年 6月15日 都市計画法 公布

昭和44年 6月14日 都市計画法 施行

昭和45年 8月31日 仙塩広域都市計画区域の区域区分の決定

			仙塩広域都市計画区域に開発許可制度が適用される
昭和45年12月25日			石巻広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域の区域区分の決定
			石巻広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域に開発許可制度が適用される
昭和49年	5月	1日	市街化調整区域を除いた区域における5,000㎡未満の開発許可等及び法第43条（令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ及びニに係るものに限る。）の建築許可等の事務が土木事務所に委任される
昭和49年	6月	1日	改正都市計画法 公布
昭和50年	3月31日		法第43条（令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ及びニに係るものに限る。）の建築許可等の事務委任が廃止される
昭和50年	4月	1日	改正都市計画法 施行
			非線引き都市計画区域に開発許可制度が適用される特定工作物が開発許可制度の対象となる既存宅地の確認制度が設けられる
平成10年	4月	1日	市街化調整区域を除いた区域における10,000㎡未満の開発許可等の事務が土木事務所に委任される
			既存宅地の確認事務が土木事務所に委任される
平成12年	4月	1日	石巻市における開発許可等の事務が石巻市長に移譲される
平成12年	5月19日		改正都市計画法 公布
平成13年	5月18日		改正都市計画法 施行
			都市計画区域外に開発許可制度が適用される
			既存宅地の確認制度が廃止される
平成18年	5月17日		既存宅地に関する緩和措置期間が終了する
平成18年	5月31日		改正都市計画法 公布
平成19年11月30日			改正都市計画法 施行
			国、県等に開発許可制度が適用される
			学校、医療施設、社会福祉施設に開発許可制度が適用される
平成20年	4月	1日	大崎市における開発許可等の事務が大崎市長に移譲される
平成24年	6月13日		改正都市計画法 施行
			津波防災地域づくりに関する法律で規定する津波災害特別警戒区域内の開発行為の許可において、同法に規定する技術基準に適合することと完了検査後の公告に関して同法と同様の手続きを求めることとされる。
令和2年	6月10日		改正都市計画法 公布
令和3年10月29日			改正都市計画法 公布
令和3年11月1日			改正都市計画法 施行
			法第33条第1項第8号に特定都市河川浸水被害対策法の浸水被害防止区域が追加される。
令和4年	4月	1日	改正都市計画法 施行
			法第33条第1項第8号の対象に自己業務用施設が追加されたほか、法第34条第8号の2が創設され、浸水被害防止区域が追加される。
令和7年	5月23日		盛土規制法に基づく規制区域が宮城県全域で指定され、盛土規制法の許可対象となる規模の開発は、盛土規制法による技術基準が適用される。