

第1章 開発許可制度及び開発の手引き見直し等の概要

都市計画法は、都市計画について農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと、並びに、このためには土地の利用は公共の福祉のため一定の制限のもとにおかれるべきであるという基本理念のもとに、都市計画区域を市街化区域（既に市街化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区域）と市街化調整区域（原則として市街化を抑制すべき区域）に区分（一般に言う「線引き」）して、合理的かつ効果的な土地利用を図ることにより、都市の無秩序な市街化を防止し、快適かつ機能的な都市環境を確保することを目的の一つとしています。

開発許可制度は、現行都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」といいます。）制定に際し、線引き制度を担保する手段として創設されたものです。

具体的には、市街化区域においては、公共施設や排水施設等など、一定の技術基準を満たすことを条件に許可し、市街化調整区域においては、それに加え、限られた用途の開発行為に限り許可することで、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止し、併せて開発区域における良質な宅地水準を確保するというものです。

なお、市街化調整区域内では、開発行為を伴わない建築行為についても開発行為とほぼ同様の規制が行われます。

その後の法改正によって、非線引き都市計画区域（線引きに関する都市計画が定められていない区域）や準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における一定規模以上の開発行為についても、環境の保全、災害の防止、利便の確保等の見地から開発許可制度が適用されています。

近年の主な法改正を見ますと、令和2年の改正（令和4年4月1日施行）では、近年の激甚・頻発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新規立地の抑制、移転の促進等が盛り込まれました。

この法改正を受け、本県（熊本市を除く）では市街化調整区域内の集落内開発（法第34条第11号）において、一定の浸水想定区域における開発行為は、安全上及び避難上の対策を許可の条件として付すこととしました。

さらに、宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）の改正・施行（令和5年5月）を受けて、令和7年4月からの熊本県での運用開始にあわせて、盛土規制法の規制区域指定後に開発許可（都市計画法第29条第1項又は第2項の許可）を受けた工事については、特例として盛土規制法上の許可を受けたもの（みなし許可）とみなされることとなりました。

さて、開発行為許可申請につきましては、事前検討、つまり許可になる見込みがあるかどうかの見極めが非常に重要になります。特に開発審査会付議事項について

は、この見極めのための事前検討には、少なくとも数箇月は必要で、長いものになると、半年以上の期間を要することもあります。

このような実情に鑑み、各開発相談者におかれましては、事業計画書、字図、土地登記簿や予定建築物の概要等、具体的な申請内容が分かる資料を御準備のうえ各相談窓口においでいただきますようお願いいたします。

なお、開発相談者への利便を図るため、添付書類一覧の最後のページにモデル的な事業計画書の作成サンプルを掲載しておりますので、事業計画書作成の参考にしてください。

開発行為に関する相談・申請について、お問合せの窓口の連絡先等を巻末に掲載しておりますので、御活用いただければ幸いです。

複雑な開発許可制度ではございますが、より分かりやすく透明性のあるものとなることを目指し、この手引きを作成しております。

本制度に対する県民各位の御理解、御協力をお願いいたしますとともに、ご意見等ございましたら、メール等にてお寄せいただけたら幸いです。今後の開発許可業務の実施において貴重な御意見等として参考にさせていただきたいと存じます。

この手引きの変更点は、令和7年（2025年）4月1日から適用されます。

なお、年度途中の改正や開発許可に関する情報は、ホームページに掲載しますので、御確認ください。

【凡例】

この手引きでは、次の略称を用いる。

法・・・都市計画法（昭和43年法律第100号）

令・・・都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）

規則・・・都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
