7　開発許可制度の改正経過

1　昭和４９年改正（Ｓ５０．４．１施行）

制度施行後５年を経過し、さらに良好な都市環境の確保を期して制度の充実を図るために、次のとおり改正が行われた。

①　開発許可制度の適用区域の拡大

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開発許可制度の適用範囲が、非線引き都市計画区域にも拡大された。

なお、制度の適用に当たっては、法第３４条の準用はなされず、おおむね市街化区域における開発行為等の規制と同様の規制となり、当該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３０００平方メートル以上のものに限られた。

②　開発行為の範囲の拡大

規制対象として、建築物に係る土地の区画形質の変更のみならず、工作物に係る土地の区画形質の変更が加えられ、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。

なお、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）に区分され、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ことから、市街化調整区域内の許可基準（法第３４条）は適用されないこととされた。

③　開発許可基準の改正

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べきであると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の項目が追加された。

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

市街化調整区域内の集落が、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

市街化のおそれのないもので市街化区域内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、新たにスプロールのおそれがないものとして、その申請の都度開発審査会に諮った上で実施が認められている開発行為のうち、従来の取扱いからしてその都度開発審査会に諮る必要のない開発行為を定め、その手続きの合理化が図られた。

2　昭和５５年改正（Ｓ５６．４．２５施行）

地区計画制度及び沿道整備計画制度の導入に伴い、地区整備計画等が定められている地域において開発行為を行う場合、当該開発行為の設計や予定建築物等の用途が、当該地区計画等に定められた内容に即して定められていることが許可の要件として追加された。

なお、その後制度化された集落地域整備法（昭和６２年制定）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年改正)の定められている区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、また、市街化調整区域内の集落地区計画の区域内においても、その計画内容に適合する開発行為が許可の対象に加えられた。

3　昭和５８年改正（Ｓ５８．７．１施行）

市街化調整区域における計画的な開発については、開発区域の最低規模２０ヘクタールを、都道府県の規則により、５ヘクタールに引き下げることが可能となった。

4　平成４年改正（Ｈ５．６．２５施行）

①　開発許可の技術基準の改正

自己の業務用の開発行為について、従来適用のなかった道路、公園等の公共空地の基準、給水施設の基準、公共公益施設の基準を適用することとされ、また、１ヘクタール以上の大規模な開発行為については、自己の業務用であっても、申請者の資力信用に関する基準及び工事施行者の能力に関する基準を適用する等の技術基準の適用関係等が改正された。

②　変更許可に関する規定の整備

開発行為の変更の許可について、新たに規定が整備され、軽微な変更については届出で足りることとされた。

③　開発登録簿の記載事項の追加

法第４１条第２項ただし書又は第４２条ただし書の許可等が行われた場合も、開発登録簿調書にその旨を付記することとされた。

④　監督処分の充実

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監督処分を行うことができることとされた。

また、監督処分に係る公示制度が新たに導入された。

5　平成６年改正（Ｈ７．７．１施行）

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について、その事務権限を強化し、できる限り住民に身近な行政を行うことができるようにするため、地方自治法の一部を改正する法律等が公布されたことに伴い、開発許可制度も次のとおり改正された。

①　開発許可に開する事務のうち次の事務以外の事務を中核市の長が行うこととされた。

ア　開発審査会の行う事務

イ　都市計画法施行令第１９条ただし書等に基づく規則の制定に関する事務

②　中核市が自ら行う開発行為については、開発許可が不要とされた。

6　平成１０年改正（Ｈ１０．１１．２０施行）

市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大され、市街化調整区域内において、地区計画に適合する開発行為が許可対象として追加された。

7　平成１１年改正（Ｈ１２．４．１施行）

地方分権の推進を図るため、機関委任事務制度の廃止、国の関与等の見直し等に係る関係法律の整俺等を行うため、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律が公布されたことに伴い、開発許可制度も次のとおり改正された。

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（同手数料は地方公共団体の条例で定めることとされた。）

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　都道府県知事の市町村への開発許可権限の委任制限の廃止

8　平成１２年改正（Ｈ１３．５．１８施行）

①　都市計画区域外における次の開発行為についても、制度の適用対象とされた。
ア　「準都市計画区域」内の３０００平方メートル以上の開発行為
イ　「準都市計画区域」以外の都市計画区域外における１ヘクタール以上の開発行為
②　開発行為についての公共施設管理者等の同意・協議の観点が明確化された。
③　開発許可の技術基準について、条例で、政令で定める技術的細目において定められた制限を強化又は緩和し、最低敷地規模に関する制限を付加することが可能となった。
④　開発許可の立地基準について、市街化区域に隣接等する土地の区域内における条例で定める一定の開発行為及び市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為が追加された。
⑤　既存宅地制度が廃止された。

9　平成１５年改正（Ｈ１５．４．１施行）

地方分権推進委員会の意見等を踏まえ、権利義務に係る規制を行うための基本的な規範の定立を地方公共団体の規則に委任している規定につき、条例に委任することとされた。

10　平成１６年改正（Ｈ１６．１２．１７施行）

景観法の制定・施行に伴う改正により、景観法に基づく景観行政団体が必要と認める場合、同法の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（Ｈ１９．１１．３０施行）

①　開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為について、開発許可を要するものとされた。
②　開発許可の立地基準について、主として開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する一定の公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為が追加された。
③　市街化調整区域において、大規模な計画的開発を許可できる基準（法第 34 条第 10 号イ）が削除された。
④　国又は都道府県等が行う開発行為については、協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなすものとされた。
⑤　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において、国又は都道府県等が行う一定の建築行為について、協議が成立することをもって、建築行為の許可があったものとみなすものとされた。

12　平成２３年改正（Ｈ２４．６．１３施行）

第３次分権一括法により、都市計画法が改正され、開発審査会の委員数が、「５人又は７人」から「５人以上」に見直された。

13　平成２６年改正（Ｈ２６．８．１施行）

①　新たな地域地区として特定用途誘導地区が創設され、開発区域内の土地について特定用途誘導地区が定められている場合に、予定建築物等の用途が当該地区内における用途

の制限に適合するよう技術基準が改正された。
② 新たな地域地区として創設された居住調整地域については、特定開発行為及び特定建築等行為について、当該地区を市街化調整区域とみなして立地基準を適用することとされた。

14 令和２年改正（Ｒ４．４．１施行）

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、防災まちづくりの推進の視点から総合的な対策を講じる必要があることから、都市計画法等の一部改正が行われた。

①災害レッドゾーンにおける開発が原則禁止されるものに自己業務用施設が追加された。（規制対象とならないのは、自己居住用の住宅のみ）
②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として、市街化調整区域内の災害レッドゾーン内にある住宅等を同一の市街化調整区域の災害レッドゾーン以外の土地に移転する場合が新設された。
③市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における開発許可の明確化が図られ、法第３４条第１１号に基づき条例で指定する区域（集落内開発制度による指定区域）から災害レッドゾーンと一定の浸水ハザードエリアを原則除外することとされた。