

開発許可制度（総論）

1 開発許可制度創設の背景と改正経緯

昭和30年代に始まった日本経済の発展，産業構造の変化等に伴って，全国的に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ました。これに伴って，全国的に既成市街地周辺における工場用地，住宅用地等の需要が高まり，農地，山林が蚕食的に宅地化されて無秩序に市街化が拡散し，道路も排水施設も整っていない不良な市街地が形成されるといういわゆるスプロール現象が生じました。

スプロールの進行によって不良な市街地がいったん形成されると，道路，下水道等の公共投資は後追いの整備せざるを得なくなり，極めて非効率なものとなります。このようなスプロールによる弊害を防ぎ，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なります。

そのため，現行の都市計画法が昭和43年に制定され，都市地域を「すでに市街地を形成している区域及びおおむね十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の市街化区域」と「市街化を抑制する区域としての市街化調整区域」に分けることとし，段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととされました。

そして，このような市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保とするものとして創設されたのが開発許可制度です。すなわち，市街化区域及び市街化調整区域においては，主として建築物の建築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かからしめて，これにより，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，これらの目的を達しようとしています。

その後，開発許可制度創設から30年以上を経過し，都市をめぐる社会経済状況の大きな変化と地方分権一括法による都市計画に関する事務の自治事務化により，都市計画制度の全般にわたって見直しが行われ，開発許可制度の見直し，都市計画区域外における開発行為に対する制度の導入を図る等，平成12年に一部改正が行われました。

近年，モータリゼーションの進展等により都市の無秩序な拡散が進み，中心市街地の空洞化のみならず，高齢者等が病院等の公共公益施設に歩いていくことができなくなることや公共投資の非効率性，環境負荷の増大などの問題が生じています。今後，人口減少・超高齢社会が到来する中で，既存の社会ストックを有効に活用しつつ，都市機能を集約したコンパクトなまちづくりを進めることが求められていることを背景に，平成18年の一部改正が行われました。具体的には，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や公共公益施設について，都市計画の手続きを通じて，地域の判断を反映した適切な立地を確保する制度への転換等が図られました。

2 開発許可制度の概要

岡山県下約71万ヘクタールのうち、約22万ヘクタールが都市計画法に基づく「都市計画区域」に指定されています。このうち岡山市、倉敷市及び玉野市を含む約14万ヘクタールの都市計画区域は、いわゆる「線引区域」で、市街化区域（すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）と市街化調整区域（市街化を抑制する区域）に分けられています。残りの都市計画区域約8万ヘクタールは、いわゆる「非線引区域」で、市街化区域と市街化調整区域には分けられていません。

なお、それ以外の約49万ヘクタールは都市計画区域外となっており、その指定状況は3ページのとおりです。

この都市計画区域内及び都市計画区域外で、次の表に掲げる一定の開発行為を行おうとする場合には、都市計画法に基づき、あらかじめ岡山県知事の許可を受けなければなりません。ただし、岡山市及び倉敷市は中核市であるため許可権限を有し、又、平成19年4月から知事の権限が玉野市へ移譲されていますので、これらの市においてはそれぞれの市長が許可します。

開発区域が2以上の市町村にわたる場合及び開発区域が2以上の区域にわたる場合で許可権者が異なるときは、それぞれの許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行い、そのうえでそれぞれの許可をすることになります。

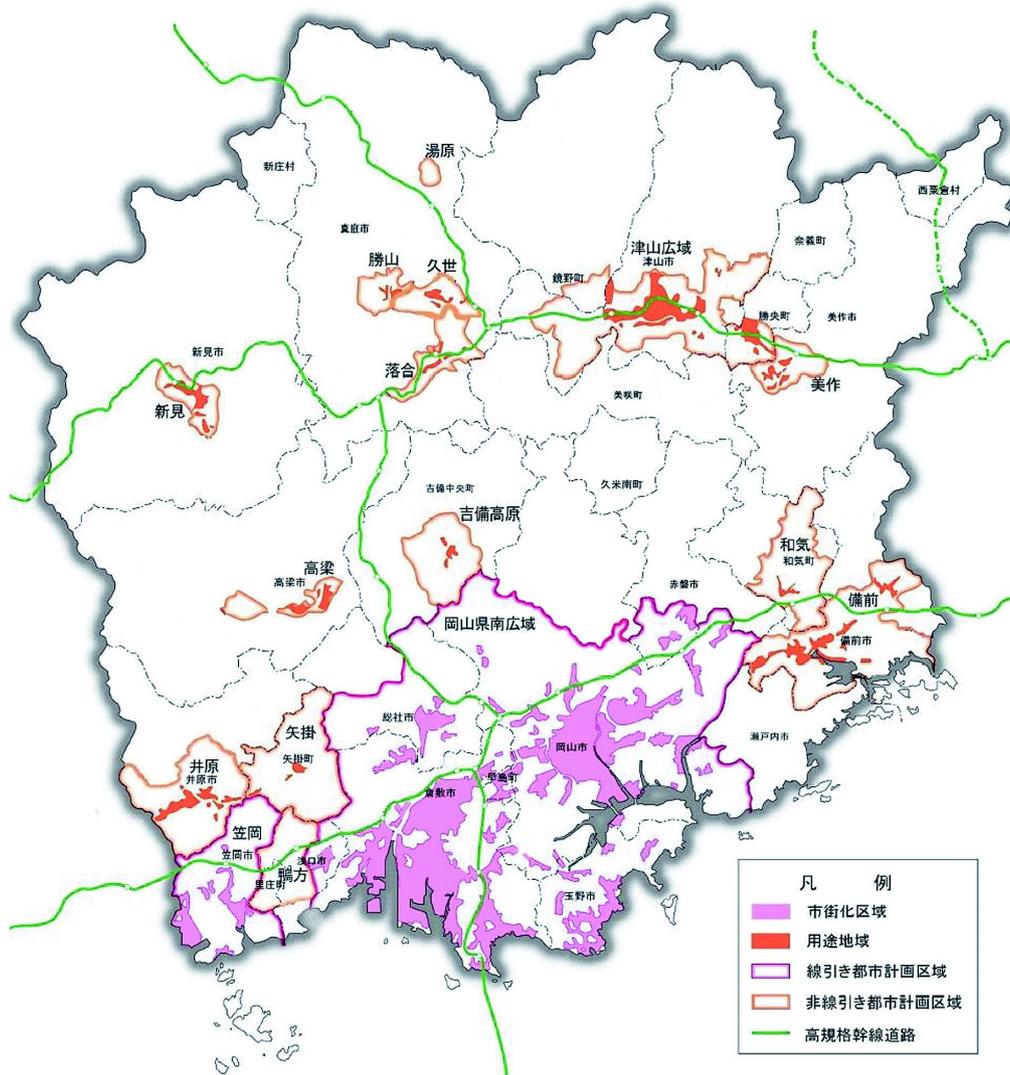
許可申請された開発行為は、それが法に定められた手続きに従ったもので次の表の許可基準を満足したものである場合、それぞれの許可権者によって許可されます。許可基準の細目については、「開発許可制度（各論）」を参照してください。

なお、市街化調整区域に関しては、市街化を抑制するという観点から厳しい用途規制があり、開発行為を伴わない単なる建築行為等の場合であっても法第43条の許可制度等によって規制されています。

区域の別		許可が必要な開発行為	許可基準
都市計画区域	線引都市計画区域 市街化区域	規模が1,000㎡以上の開発行為（法第29条第1項）	法第33条の技術的基準を満足すること
	市街化調整区域	規模に係わらず全ての開発行為（法第29条第1項）	法第34条各号（市街化調整区域内で認められるもの）のいずれかに該当し、かつ法第33条の技術的基準を満足すること
	非線引都市計画区域	規模が3,000㎡以上の開発行為（法第29条第1項）	法第33条の技術的基準を満足すること
都市計画区域外	準都市計画区域	規模が3,000㎡以上の開発行為（法第29条第1項）	法第33条の技術的基準を満足すること
	準都市計画区域外の区域	規模が10,000㎡以上の開発行為（法第29条第2項）	法第33条の技術的基準を満足すること

（注）市街化調整区域内において農林漁業用の建築物を建築するための開発行為等、その開発規模にかかわらず開発許可が不要とされているものもあります。

岡山県の都市計画区域



(平成19年11月30日現在)

区 域 の 別		当該区域を有する市町村	表示
都市計画区域	岡山県南広域都市計画区域 線引・見直しの経緯 S 46.9.7 S 54.8.31 S 61.4.1 S 63.8.30 H 6.4.22 H 8.10.29 H 16.5.14	岡山市，倉敷市，玉野市，総社市，赤磐市， 浅口市，早島町 岡山市（旧足守町（S 54.8.31）） 倉敷市（旧真備町（S 54.8.31）） 赤磐市（旧熊山町（S 63.8.30））	
	笠岡都市計画区域 線引・見直しの経緯 S 47.6.6 S 57.4.20 H 5.10.5 H 16.5.14	笠岡市	
	非線引都市計画区域	津山市，井原市，高梁市，新見市，備前市， 真庭市，美作市，浅口市，和気町，里庄町， 矢掛町，鏡野町，勝央町，吉備中央町	
都市計画区域外	準都市計画区域	指定した区域なし	
	準都市計画区域外の区域	瀬戸内市，新庄村，奈義町，西粟倉村，久米南町，美咲町 （行政区域の一部が都市計画区域外である市町） 岡山市（旧御津町，旧建部町），倉敷市， 津山市，玉野市，笠岡市，井原市，総社市， 高梁市，新見市，備前市，赤磐市，真庭市， 浅口市，和気町，鏡野町，勝央町，吉備中央町	

3 県市町村担当部局一覧

H19.4.1.現在

許可を行う行政庁

区 分	担 当 課	電 話
岡 山 県	建 築 指 導 課	(086) 224 - 2111 FAX (086) 231 - 9354
岡 山 市 (S62.4.1 許可権限委任 H 8.4.1 中核市)	開 発 指 導 課	(086) 803 - 1000 FAX (086) 803 - 1743
倉 敷 市 (S62.4.1 許可権限委任 H14.4.1 中核市)	開 発 指 導 課	(086) 426 - 3485 FAX (086) 421 - 1600
玉 野 市 (H19.4.1 許可権限委任)	都 市 計 画 課	(0863) 32 - 5538 FAX (0863) 32 - 5519

県への経由市町村

イ 線引市町

区 分	担 当 課	電 話
笠 岡 市	都 市 計 画 課	(0865) 69 - 2138
総 社 市	都 市 計 画 課	(0866) 92 - 8318
赤 磐 市	建 設 課	(0869) 55 - 1487
浅口市(旧金光町)	都 市 計 画 課	(0865) 44 - 9044
早 島 町	建 設 課 都 市 計 画 室	(086) 482 - 0619

区域の全部又は一部が線引都市計画区域の市町を示す。

□ 非線引市町

区 分	担 当 課	電 話
津 山 市	都 市 計 画 課	(0868) 32 - 2096
井 原 市	都 市 建 設 課	(0866) 62 - 9527
高 梁 市	都 市 整 備 課	(0866) 21 - 0238
新 見 市	都 市 整 備 課	(0867) 72 - 6118
備 前 市	都 市 整 備 課	(0869) 64 - 1834
真 庭 市	都 市 住 宅 課	(0867) 42 - 7781
美 作 市	建 設 企 画 課	(0868) 72 - 0924
浅口市(旧鴨方町)	都 市 計 画 課	(0865) 44 - 9044
和 気 町	都 市 建 設 課	(0869) 93 - 1127
里 庄 町	建 設 課	(0865) 64 - 7213
矢 掛 町	農 林 建 設 課	(0866) 82 - 1014
鏡 野 町	企 画 課	(0868) 54 - 2982
勝 央 町	産 業 建 設 部	(0868) 38 - 3112
吉 備 中 央 町	企 画 課	(0866) 54 - 1314

区域の全部又は一部が非線引都市計画区域の市町を示す。

八 都市計画区域外市町村

区 分	担 当 課	電 話
瀬 戸 内 市	企 画 振 興 課	(0869) 22 - 1031
新 庄 村	産 業 建 設 課	(0867) 56 - 2628
奈 義 町	総 務 課	(0868) 36 - 4111
西 栗 倉 村	産 業 建 設 課	(0868) 79 - 2111
久 米 南 町	企 画 課	(0867) 28 - 2134
美 咲 町	企 画 財 政 課	(0868) 66 - 1191

区域の全部が都市計画区域外の市町村を示す。