

第1編 開発許可制度の概要

第1章 開発許可制度

都市計画法（昭和43年法律第100号）は、適正な都市計画制限のもと合理的な土地利用を図り、都市の健全な発展と秩序ある整備を行うことを基本理念としている。

この理念に基づき、開発許可制度が創設され、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的に市街化を促進すべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分（いわゆる線引き）した目的を担保し、開発行為の規模及び予定される建築物等の用途に応じて、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保することを目的としている。

また、モータリゼーションの進展により都市的土地利用が郊外部へ展開しているため、都市計画区域外の区域における1ha以上の開発行為についても許可の対象とし、適正な都市的土地利用を実現するものとしている。

西条市においては、昭和48年12月28日に市街化区域と市街化調整区域との線引きが行われたが、平成13年に施行された改正都市計画法に基づき決定した東予広域都市計画区域マスタープランにおいて、平成16年5月14日に線引きを廃止した。

廃止に際して、地域の実状にあった土地利用規制を定めることとし、開発許可対象面積を都市計画区域全域で市街化区域並みの1,000㎡以上とした。

なお、愛媛県が処理していた開発行為の許可等に関する事務は、権限移譲により平成18年4月1日から西条市が処理を行っている。

東予広域都市計画区域は、市町村合併により西条市と新居浜市の2市に集約され、線引きも廃止されたことから、平成21年1月13日西条都市計画区域と新居浜都市計画区域に分割された。

令和4年4月1日からは、自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、災害ハザードエリアにおける開発規制が強化されることとなった。

また、令和3年7月に静岡県熱海市で発生した土石流災害をきっかけに、令和5年5月から盛土規制法が施行され、本市でも令和7年5月23日より盛土規制区域が指定され、一定規模以上の盛土等に該当する場合には、開発許可をもって盛土規制法みなし許可となる。

第2章 用語の定義

1 「都市計画区域」(法第4条第2項)

市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、交通量等の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、開発及び保全する必要がある区域で知事が指定する区域

2 「建築」(法第4条第10項)

建築とは、建築物(建築基準法第2条第1号に定める建築物)を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

3 「特定工作物」(法第4条第11項)

(1) 「第一種特定工作物」(政令第1条第1項)

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次に掲げる工作物

ア) アスファルトプラント

イ) クラッシュャープラント

ウ) 危険物(建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物)の貯蔵又は処理に供する工作物

(2) 「第二種特定工作物」(政令第1条第2項)

ゴルフコースその他大規模な工作物でその規模が1ha以上である次に掲げるもの

ア) 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、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場

イ) 墓園、ペット霊園

4 「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なう土地の区画形質の変更をいう。

「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」とは土地の区画形質の変更を行う目的が、建築物を建築すること、又は特定工作物を建設することにあるという意味であって、土地の利用目的、物理的形狀等からみて、一体と認められる土地の区域について、その目的が建築物、又は特定工作物に係るものでないと認められる区画形質の変更は開発行為に該当しない。

(1) 「区画の変更」

区画の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のために行う道路等の築造等による土地の利用形態としての区画の変更をいう。

単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は区画の変更には該当しない。

(2) 「形の変更」

形の変更とは、切土、盛土又は整地等によって土地の形状を物理的に変更することをいう。ただし、建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築又は建設行為と認められるので形の変更には該当しない。

い。

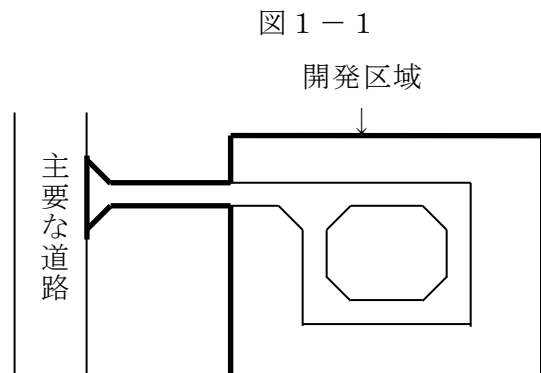
また、建築物の建築等の際し、切土、盛土等の造成工事等を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、垣、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、**形の変更**に該当しない。

(3) 「質の変更」

質の変更とは、土地の利用形態上の性質を変更することをいう。農地等及び公共施設用地を宅地とする場合は、原則として**質の変更**に該当する。

5 「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、取り付け道路であっても、開発区域内の主要な道路と開発区域外の主要な道路を接続させるため設置するものは開発区域に含まれる。(図1-1 参照)



6 「公共施設」 (法第4条第14項)

公共施設とは、道路、公園、上下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

7 許可申請時の区分

自己の居住の用に供する開発行為、自己の業務の用に供する開発行為及びこれら以外の開発行為(以下「その他」という。)とでは、許可基準、申請手数料等が異なる。

(1) 「自己の居住の用」

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ことをいう趣旨であるので当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建築のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為は該当しない。

(2) 「自己の業務の用」

当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり一般にこの場合住宅は含まない。したがって分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗等は該当しないが、ホテル、結婚式場、企業の従業員のための福利厚生施設等は、これに該当する。

(3) 「その他」

「自己の居住の用に供する」及び「自己の業務の用に供する」以外で、共同住宅、建売住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、従業員宿舍、社員用住宅、宅地分譲、分譲マンション等が該当する。