

令和3年度北海道建設部技術職員 専門（中堅職員）研修

「都市計画行政について」 開発許可制度等について

北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

都市計画法による開発許可制度

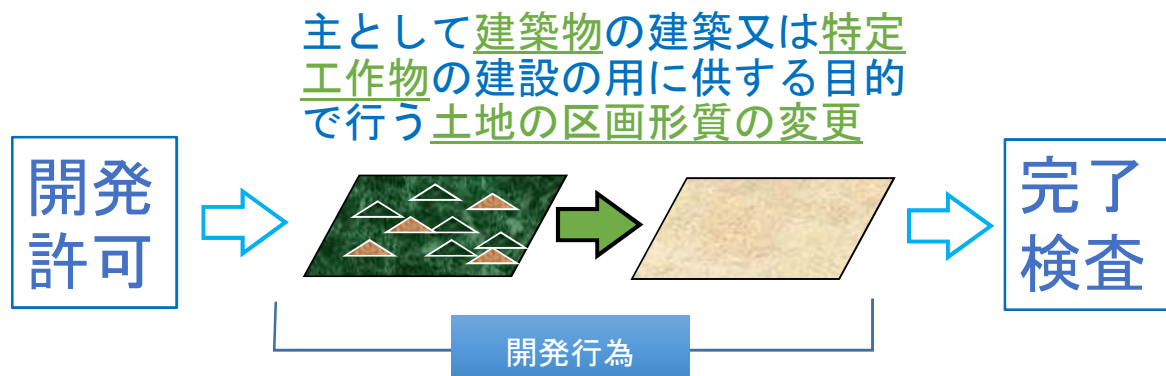
開発行為とは

都市計画法第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う土地の区画形質の変更



開発行為とは



これを見てどう思いますか？



開発許可制度のめざすところ

目的：市街地の無秩序・無計画な拡大を防止

手法：①市街地、宅地への一定の水準を確保

法第33条

手法：②市街化調整区域での原則「開発」禁止

法第34条

開発許可制度のめざすところ

目的：市街地の無秩序・無計画な拡大を防止

手法：①市街地、宅地への一定の水準を確保

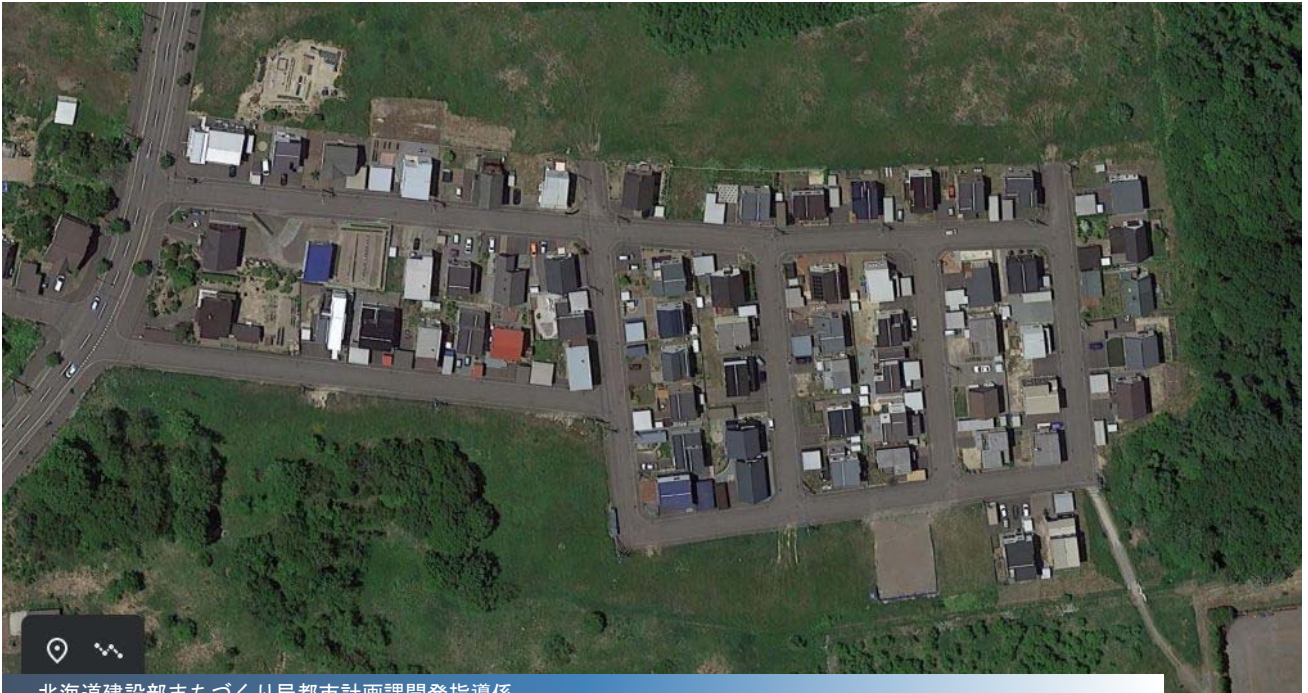
土木工事に対し一定の整備水準を確保するため
技術的基準が定められている

技術的基準

用途適合、街区、道路、公園、消防水利、排水施設、給水施設、地区計画整合、公共施設等配分、災害防止措置、危険区域除外、植物保全等、緩衝帯、輸送施設、申請者能力、関係者同意、防災計画

技術的基準

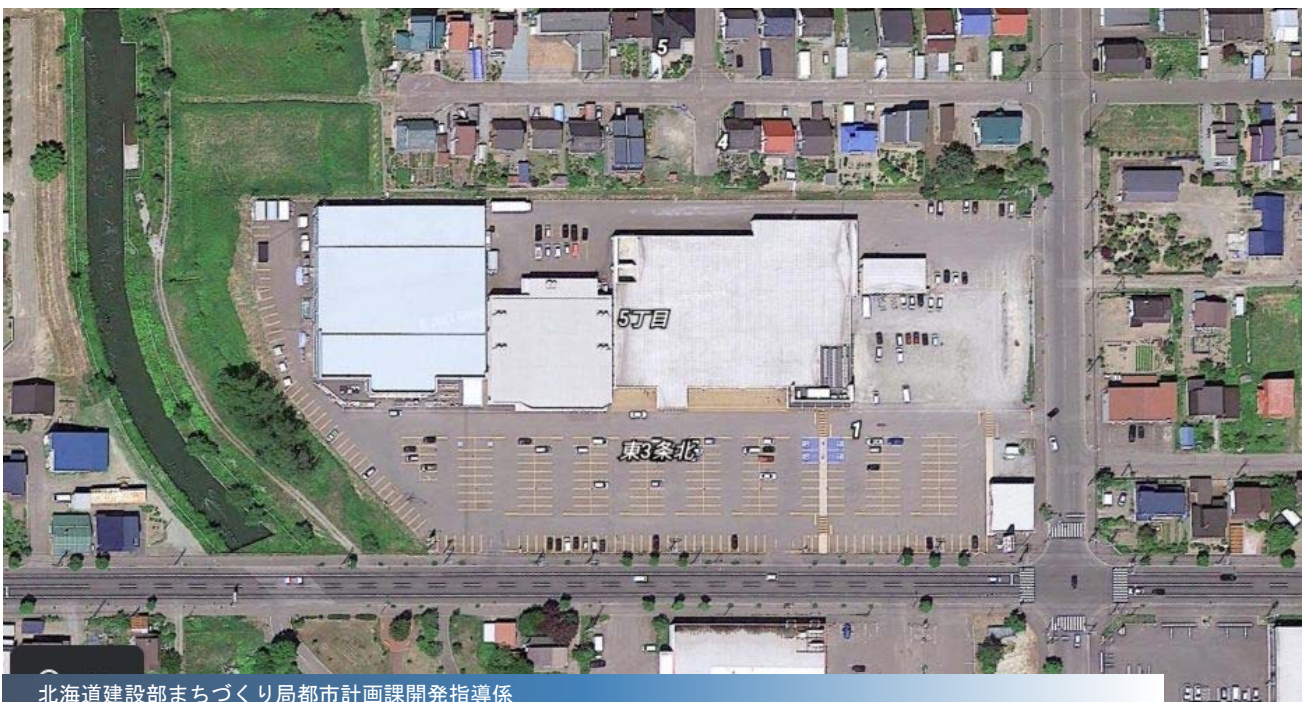
用途適合、街区、道路、公園、消防水利、排水施設、給水施設、地区計画整合、公共施設等配分、災害防止措置、危険区域除外、植物保全等、緩衝帯、輸送施設、申請者能力、関係者同意、防災計画



北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

技術的基準

用途適合、街区、道路、公園、消防水利、排水施設、給水施設、地区計画整合、公共施設等配分、災害防止措置、危険区域除外、植物保全等、緩衝帯、輸送施設、申請者能力、関係者同意、防災計画

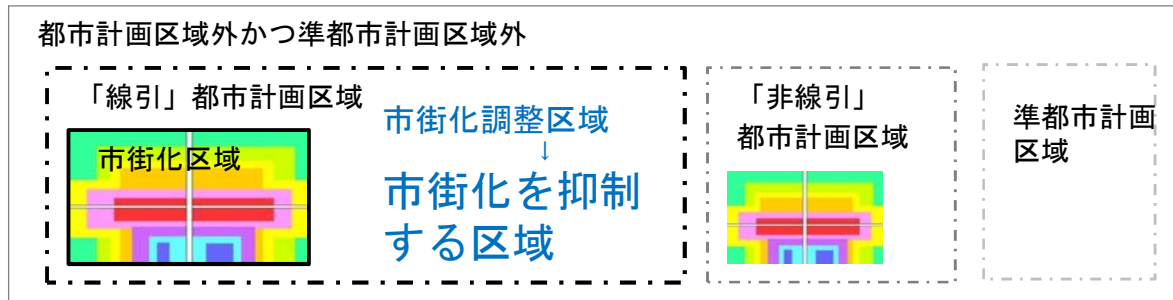


北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

開発許可制度のめざすところ

目的：市街地の無秩序・無計画な拡大を防止

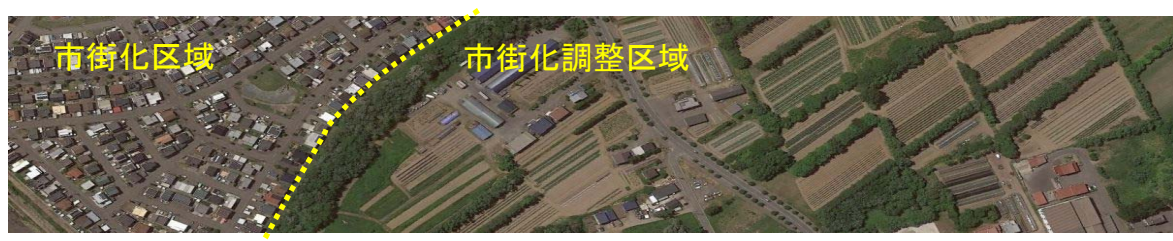
手法：②市街化調整区域での原則「開発」禁止



開発許可制度のめざすところ

目的：市街地の無秩序・無計画な拡大を防止

手法：②市街化調整区域での原則「開発」禁止



開発許可制度のめざすところ

目的：市街地の無秩序・無計画な拡大を防止

手法：②市街化調整区域での原則「開発」禁止

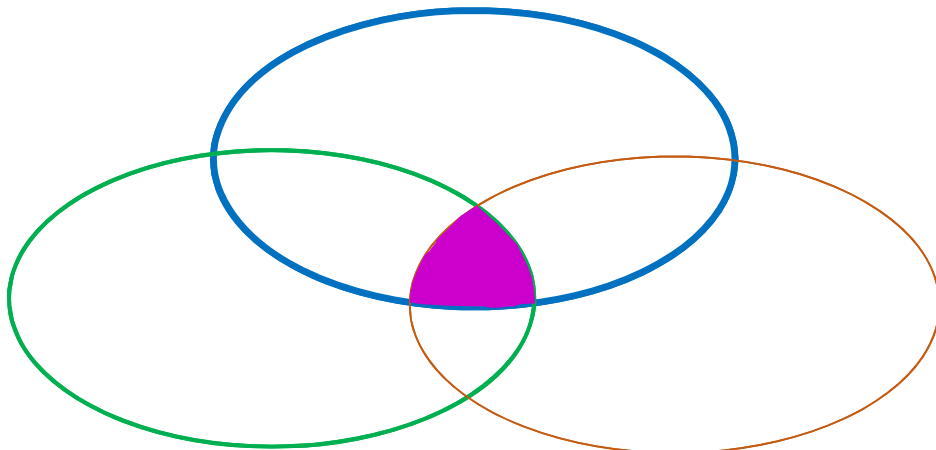
市街化を抑制するため建築物等の立地は限られたものだけが許可される

許可となるものの例

既存住宅、分家住宅、レジャー施設附属物、宗教施設、研究施設、福祉施設、医療施設、学校、危険物貯蔵処理施設、開発審査会の議を経て支障ないと判断されたもの、等

開発許可が必要な条件

三つの条件に該当する「開発行為」に対し許可制とし、技術基準への適合と市街化調整区域の立地を制限する



開発許可が必要な条件 目的の定義

定義 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

建築物

建築基準法による

特定工作物

第 1 種 周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのあるもの

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャー
プラント、

第 2 種 大規模なもの
危険物貯蔵・処理施設（公益上必要なものを除く）

ゴルフコース、1ha以上の運動・レジャー施設、1ha以上の墓
園

（キャンプ場、スキー場は対象外）

開発許可が必要な条件 目的の定義

定義 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

建築物？

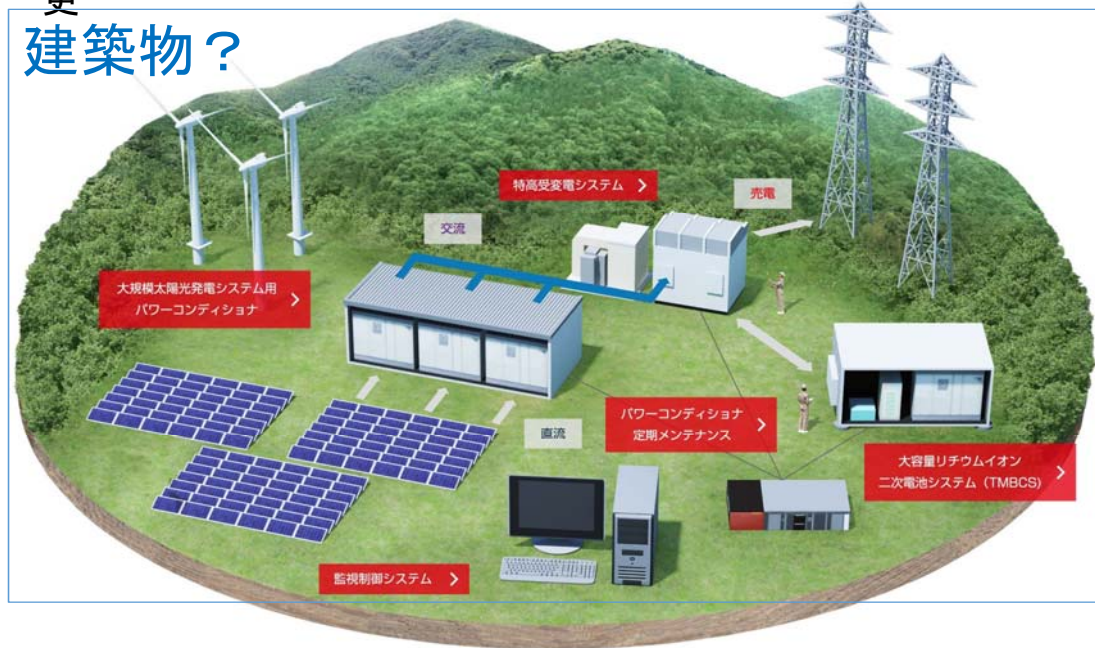


開発許可が必要な条件 目的の定義

条件 1 目的

定義 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

更
建築物？



北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

開発許可が必要な条件 目的の定義

条件 1 目的

定義 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

更
第一種特定工作物？



コンクリートプラント
建築基準法別表第2（ぬ）項第三号（13の

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物貯蔵・処理施設
（公益上必要なものを除く）



アスファルトプラント
建築基準法別表第2（る）項第一号（21）

北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

開発許可が必要な条件 目的の定義

条件 1 目的

定義 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 第一種特定工作物？



クラッシャープラント
建築基準法別表第2（を）項第三号（13）

コンクリートプラント、アス
ファルトプラント、クラッ
シャープラント、
危険物貯蔵・処理施設
（公益上必要なものを除く）



開発許可が必要な条件 目的の定義

条件 1 目的

定義 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 第二種特定工作物？



ゴルフコース、1ha以上の運動・レ
ジャー施設、1ha以上の墓園
（キャンプ場、スキー場は対象外）



開発許可が必要な条件 目的の定義

条件 1 目的

定義 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
第二種特定工作物？

ゴルフコース、1ha以上の運動・レジャー施設、1ha以上の墓園
(キャンプ場、スキー場は対象外)



北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

これを見てどう思いますか？

休憩



北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

開発許可が必要な条件 目的の定義

条件 1 目的

定義 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

第二種特定工作物？

ゴルフコース、1ha以上の運動・レ
ジャー施設、1ha以上の墓園
(キャンプ場、スキー場は対象外)



北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

開発許可が必要な条件 行為の定義

条件 2 行為

定義 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

①物理力の行使

切土盛土高さ30cm
超

軟弱地盤改良 等

②土地利用状況の変更

宅地以外の土地を宅地に変える
公共施設の新設改廃

北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

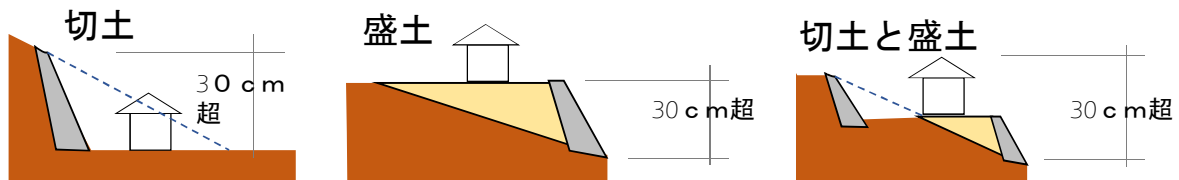
開発許可が必要な条件 行為の定義

条件2 行為

定義 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**

①物理力の行使

切土盛土高さ30cmを超える
軟弱地盤改良



開発許可が必要な条件 行為の定義

条件2 行為

定義 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**

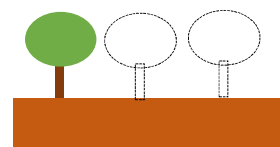
①物理力の行使

切土盛土高さ30cmを超える
軟弱地盤改良

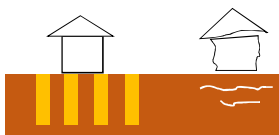
工作物の除却



樹木の伐採



軟弱地盤の基礎打ち



建築物の基礎打ち



開発許可が必要な条件 行為の定義

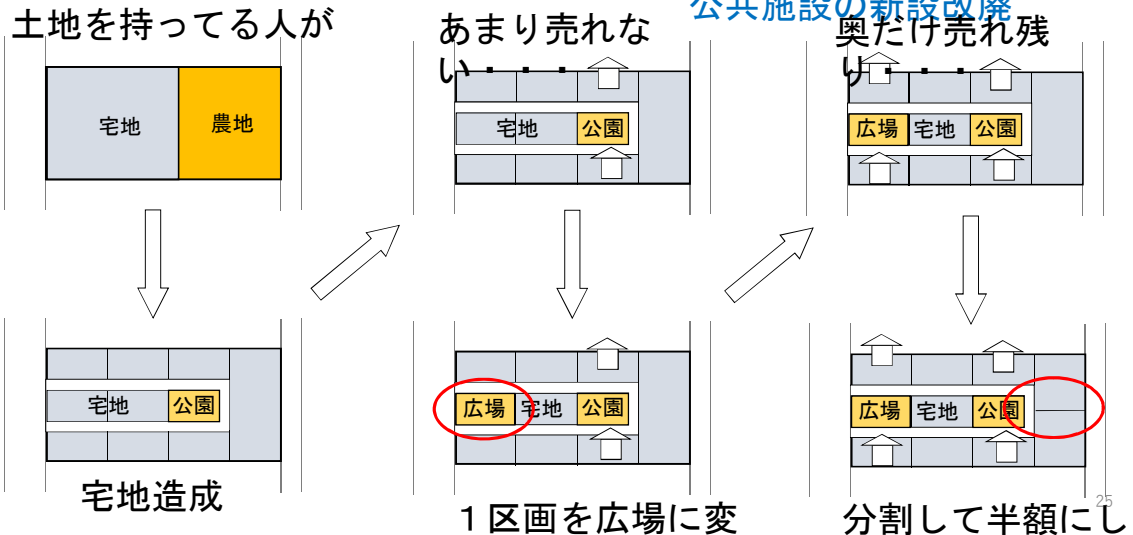
条件2 行為

定義 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**

②土地利用状況の変更

宅地以外の土地を宅地に変える

公共施設の新設改廃



北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

条件3 規模

開発許可が必要な条件 区域面積

開発行為をする土地の区域（法第4条第13

開発区域）の面積が次に該当するもの

市街化区域
1,000㎡以上

市街化調整区域 面
積要件なし

非線引都市計画区域 3,000㎡以
上

準都市計画区域 3,000
㎡以上

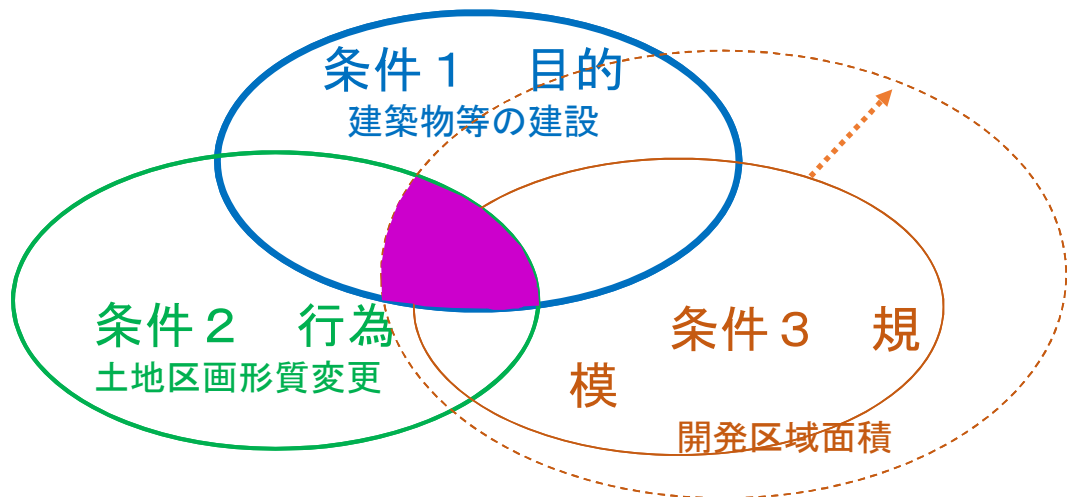
都市計画区域外 10,000㎡

北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

開発許可が必要な条件

制限には限界がある

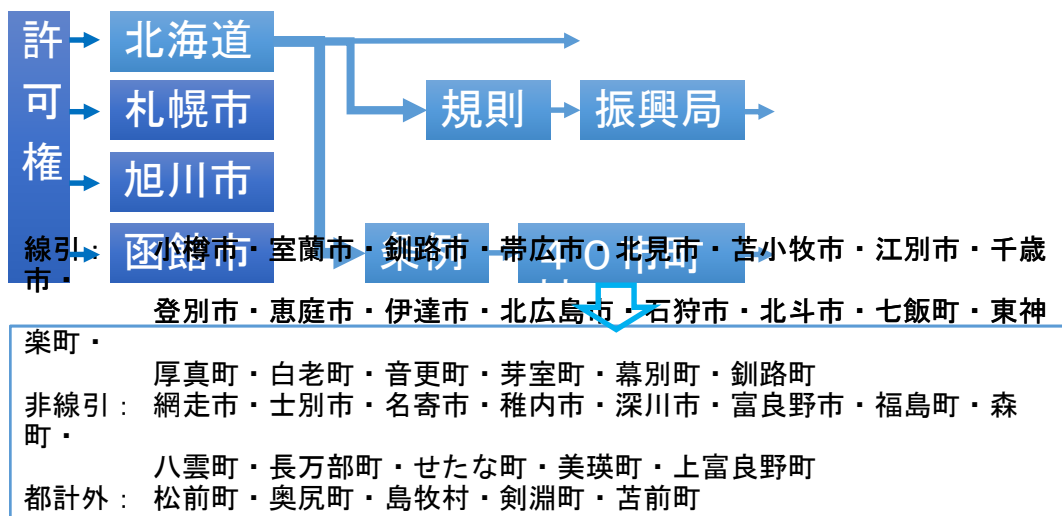
三つの条件に該当する「開発行為」に対し許可制とし、技術基準への適合と市街化調整区域の立地を制限する



北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

開発許可権者は

許可権者：市町村、(総合)振興局、本庁都市計画課



北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

開発許可制度とは？

目的：市街地の無秩序・無計画な拡大を防止

1. 一定規模以上の区域で

市街化区域	1,000㎡以上
市街化調整区域	面積要件なし
非線引都市計画区域	3,000㎡以上
準都市計画区域	3,000㎡以上

2. 建築物・特定工作物の建築・築造のため

第1種	周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのあるもの
第2種	大規模なもの

3. 土地の区画形質を変更するとき

切土盛土高さ30cm
軟弱地盤改良

宅地以外の土地を宅地に変える
公共施設の新設改廃

4. 工事着手の前に許可が必要

開発許可制度とは？まとめ



開発許可制度令和2年度改正

目的：激甚化する自然災害に対する強靱化

手法：①災害レッドゾーンでの許可対象縮小

法第33条

手法：②34条11号区域の災害ハザード区域除外

法第34条

開発許可制度令和2年度改正

手法：①災害レッドゾーンでの許可対象縮小

これまで「非自己用」が許可対象外であったが、「自己業務用」も対象外となる

法第33条

災害レッドゾーン

- ・ 災害危険区域
- ・ 地すべり防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 津波災害特別警戒区域
- ・ 浸水災害防止区域

開発許可制度令和2年度改正

相談を受けたときはハザードエリアに注意

北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係

宅地造成に係る規制法令

1. 都市計画法（昭和43年（1970年）制定）
 2. **宅地造成等規制法**（昭和36年（1961年）制定）
 - ・ がけ崩れ、土砂流出の恐れが著しい市街地
 - ・ 宅地造成に関する工事に災害防止のための措置
- 宅地造成工事規制区域内での制限**

 - ・ 擁壁 ・ 排水施設 ・ 地滑り抑止ぐい
 - ・ グラウンドアンカー ・ その他土留

宅地造成に係る規制法令

1. 都市計画法（昭和43年（1970年）制定）
2. **宅地造成等規制法**（昭和36年（1961年）制定）

- ・ かけ崩れ、土砂流出の恐れが著しい市街地
- ・ 宅地造成に関する工事に災害防止のための措置
許可権限（規制区域17市町）

市町村：網走市、富良野市、小樽市、室蘭市、釧路市、北見市、苫小牧市、
登別市、北広島市、白老町
振興局：江差町、安平町、厚真町、洞爺湖町
その他：札幌市、旭川市、函館市

宅地造成に係る規制法令

1. 都市計画法（昭和43年（1970年）制定）
2. **宅地造成等規制法**（昭和36年（1961年）制定）

- ・ かけ崩れ、土砂流出の恐れが著しい市街地
- ・ 宅地造成に関する工事に災害防止のための措置
宅地造成地周囲の居住者の生命・身体・財産の保護

個々の土地所有者等に負担を掛けようとするもの
私権の制限
通常の災害の防止

令和3年度北海道建設部技術職員
専門（中堅職員）研修

「都市計画行政について」
開発許可制度等について

北海道建設部まちづくり局都市計画課開発指導係