

第1章 開発許可制度と申請の手引きの概要

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とし、農林漁業との調和を図りつつ、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適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としています。

開発許可制度は、この基本理念のもと目的を実現するために市街化区域と市街化調整区域の制度を担保するものとして創設され、合理的な土地利用と計画的なまちづくりについて具体的な誘導規制を行うことを基本としています。

この制度は昭和43年の創設以来、社会経済状況や制度運用の実情を踏まえ、適宜改正がなされ、昭和49年の改正（昭和50年4月1日施行）では、これまでいわゆる線引都市計画区域においてのみ適用されてきたのを改め、非線引都市計画区域にも、本制度を適用することになりました。

近年の主な改正点を見ますと、平成18年の改正（平成19年11月30日施行）では、大規模開発に関する規定（旧法第34条第10号イ）が削除されるとともに、これまで許可不要であった社会福祉施設、医療施設、学校等が新たに許可対象とされ、また、国、都道府県等が行う開発行為について、開発許可権者との協議が整わなければ、開発行為ができないこととなりました。

また、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。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。

本市では、昭和50年の制度適用以来、民間開発は県知事の許可により運用されてきましたが、平成24年4月1日からは、県からの権限移譲により開発許可の事務を行うことになりました。このような背景により、開発許可制度を適確に運用する必要があることから、熊本県に準拠しつつ、本市の基本的な考え方や許可基準、手続き等を整理した形で、本手引きを市民の皆様にお示しすることにしました。

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。各開発予定者におかれましては、できる限り早い段階で、相談窓口においていただきますようお願いいたします。

最後に、本手引きが開発行為業務に関係される方々の実務書として幅広く活用されることを期待しますとともに、本手引きにより関係者の皆様方が開発許可行政を理解していただき良好な都市環境づくりに積極的に参加されるようお願いいたします。

この手引きの変更点は、令和7年（2025年）7月1日から適用されます。

【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）
