

第6章 開発許可の基準

(法第33条、第34条)

(開発許可の基準)

法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

(以下略)

法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(以下略)

〈解説〉

1 開発許可基準の基本的な考え方

都市計画法は「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって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（法第1条）」を目的とし、都市計画の基本理念を、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、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このためには適正な規制のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと（法第2条）」としています。

これに基づく開発許可制度は、「公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有して」います。

前者は法第33条の、後者は法第34条の基準となり、開発許可制度の根幹をなしています。

2 開発許可基準の法的性格

開発許可の申請のあつた開発行為は、法第33条に定める

※都市計画運用指針Ⅳ-3

-1 1. 参照

※P.1「序編」参照

技術基準に適合し、法第34条各号のいずれかに該当するときは、開発許可をしなければなりません。(法第34条は市街化調整区域で開発行為を行う場合のみ適用となります。)

これは、開発許可制度による規制によって、憲法で保障される基本的人権である居住・移転の自由や財産権を制限することになりますので、その規制は憲法に違反しない範囲で行う必要があるためです。

開発許可制度は、都市計画法制定当時の急激な都市への人口移動や集中による市街地の無秩序な拡張によって、都市機能の低下や公共投資の非効率化を招来しているという事態に対処するために創設されました。当時、この都市問題の解決は、国民的課題であり、この範囲内において、開発行為を許可制とする目的は、「公共の福祉に適合する」ものとして憲法に認められたものといえます。その目的は、都市の健全な発展と秩序ある整備という公共の利益を保護の対象としたものであって、原則として、私人の具体的な利益の保護を目的としたものではありません。

なお、その例外として、法第33条第1項第7号等、開発区域内外の一定範囲の地域の住民の生命、身体の安全等を保護していると解されるものがあります。

※平成9年1月28日最高裁第3小法廷判決、平成12年1月26日横浜地裁判決

※平成9年1月28日最高裁第3小法廷判決

