

第1章 序 論

第1節 『都市計画法開発許可申請の実務』について

行政手続法（抜粋）

平成5年11月12日
法律第88号

(定義)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一～二 (略)

三 申請 法令に基づき、行政庁の許可、認可、免許その他の自己に対し何らかの利益を付与する処分（以下「許認可等」という。）を求める行為であつて、当該行為に対して行政庁が諾否の応答をすべきこととされているものをいう。

四～七 (略)

八 命令等 内閣又は行政機関が定める次に掲げるものをいう。

イ (略)

ロ 審査基準(申請により求められた許認可等をするかどうかをその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準をいう。以下同じ。)

ハ～ニ (略)

(審査基準)

第5条 行政庁は、審査基準を定めるものとする。

2 行政庁は、審査基準を定めるに当たっては、許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。

3 行政庁は、行政上特別の支障があるときを除き、法令により申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により審査基準を公にしておかなければならない。

(標準処理期間)

第6条 行政庁は、申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分までに通常すべき標準的な期間（法令により当該行政庁と異なる機関が当該申請の提出先とされている場合は、併せて、当該申請が当該提出先とされている機関の事務所に到達してから当該行政庁の事務所に到達するまでに通常要すべき標準的な期間）を定めるよう努めるとともに、これを定めたときは、これらの当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかなければならない。

1 審査基準

『都市計画法開発許可申請の実務』は、行政手続法第5条の規定により、都市計画法の開発許可等について定めた審査基準であり、平成29年4月1日から公表している。

適用対象は、京都府亀岡市の区域であり、開発許可等に係る相談及び申請等の窓口は、亀岡市まちづくり推進部都市計画課である。

2 標準処理期間

行政手続法第6条の規定により、都市計画法の開発許可等に係る標準処理期間を定めている。（第2章第5節2参照）

なお、申請等に係る補正に要する期間並びに宅地開発条例に基づく事前協議及び法第32条に基づく同意・協議に要する期間は含まれないため注意すること。

第2節 都市計画法制定とその背景

(目的)

法第1条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、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を目的とする。

(都市計画の基本理念)

法第2条 都市計画は、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定めるものとする。

(国、地方公共団体及び住民の責務)

法第3条 国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他の都市計画の適切な遂行に努めなければならない。

2 都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。

1 都市計画の意義

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、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しようとするものである。

このためには、様々な利用が競合し、他の土地の利用との間でお互いに影響を及ぼしあうという性格を有する土地について、その合理的な利用が図られるよう一定の制限を課す必要があるが、都市計画はその根拠として適正な手続に裏打ちされた公共性のある計画として機能を果たすものである。

したがって、都市計画は制限を通じて都市全体の土地の利用を総合的・一体的観点から適正に配分することを確保するための計画であり、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を定めることを通じて都市のあり方を決定する性格をもつものである。

2 都市計画法の目的

都市計画法は、都市計画の内容である土地利用、都市施設及び市街地開発事業の決定手続を定め、これらの都市計画を実現するために将来の事業の妨げにならないように一定の建築行為を制限する等の土地利用規制を行い、更には決定された都市計画を実現するための都市計画事業に関する事項を規定している。

法第1条は、都市計画に関して必要な事項を定めることにより、「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を目的とする。」と規定している。

法第2条は、都市計画の基本的な理念を明示したものである。第一に、都市は市民の生活の場であるとともに個人や企業の経済活動の場であることから、都市計画の究極的な目標は健康で文化的な都市生活と機能的な都市生活の双方の目的を確保することにあることを宣言し、第二に、この目的のためには土地の利用を個人の恣意に委ねることなく、適正な制限を課すことによって合理的な土地利用が図られなければならないことを明らかにしている。

また、このような理念に基づいて都市計画を策定するに際しては、都市計画の性格上、農林漁業との健全な調和を図ることに留意すべきことが述べられている。

法第3条は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市生活を確保するという都市計画の目的を実現するためには、国及び地方公共団体が都市計画の適切な遂行に努めるとともに、都市の住民も公的主

体の措置に積極的に協力することが不可欠であることに鑑み、第1項において国及び地方公共団体の都市計画遂行の責務を規定し、第2項において都市住民の協力義務を規定している。

第3節 市街化区域と市街化調整区域の区分

(区域区分)
法第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「区域区分」という。)を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。
 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
 ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
 ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域
 二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの
2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

1 都市計画区域

都市計画区域とは、いわば都市計画を策定する場ともいうべきもので、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地として指定した区域をいう。

具体的には、次の区域が都市計画区域として指定される。

- ◆ 市町村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し、開発し、及び保全する必要がある区域
- ◆ 近畿圏整備法等による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域

2 市街化区域と市街化調整区域との区分の意義

市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「区域区分」という。)は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。

既に市街地を形成している区域(既成市街地)とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域として定め、この区域区分を基礎として、計画的な市街化が図られる。

3 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画と開発許可の関係

区域区分の制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度である。つまり開発行為等について都道府県知事等が許可を行うことで、開発行為について一定の水準を確保し、市街化調整区域では一定の例外的なものを除いて開発行為等を行うことができなくして、都市計画の内容の実現に寄与している。

第4節 開発許可制度の概要

1 開発許可制度の趣旨（『開発許可制度の解説』から）

昭和30年代に始まるわが国経済の発展、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た。これに伴って、既存の大都市や地方の拠点都市の周辺における工場用地、住宅用地等の需要は膨大な量にのぼり、地価の高騰等により工場や住宅が交通手段の改善に相まって外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となった。

特に、大都市周辺部においては、この動きが著しく、工場や住宅の立地が地価の動向に引き回され、開発に適しない地域において、いわゆる「バラ建ち」のごとき単発の開発が行われた。農地及び山林が蚕食的に宅地化されて無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるというスプロール現象を生じることになり、種々の弊害をもたらすこととなった。

このような不良市街地を発生させた背景には、近代的な都市の水準からみた場合に、宅地に対して要求される最低限度の公共施設である道路、排水施設すらも備えていないような土地でも宅地として市場性を持ち得ることのほか、そのような土地であっても、いったん人が住みついてしまえば地方公共団体が事後的に道路、下水道等の公共施設を整備せざるを得なくなること、電気、ガス及び水道の設備も追隨的に整備されること等の事情があった。しかし、このような不良市街地が大量かつ急激に形成されるために、地方公共団体による公共施設の整備が追いつかず、そのため、排水施設の不備により周辺に溢水の被害を及ぼす、道路が不備なため円滑な交通が阻害され、消防活動に支障をきたす等の弊害を生じる結果となった。しかも、スプロールの進行により不良市街地がいったん形成された後、地方公共団体は後追いのきわめて非効率な公共投資を余儀なくされることとなる。このようなスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な生活を保障し、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であった。

このため、都市計画法では、都市地域を、既成市街地及びおおむね10年以内に市街化を促進する区域としての市街化区域と当面市街化を抑制すべき地域としての市街化調整区域に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととしたのである。

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するものとして創設されたのが開発許可制度である。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係らしめて、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、市街化調整区域内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るものである。

さらに近年、既成市街地で空家や空地が発生する一方、中心市街地に比して地価が低廉な市街地外で小規模な住宅開発が行われるといった状況が発生しており、これに対応するため開発許可制度の重要性が高まってきている。

こうした中で、開発許可制度は、市町村マスタープラン、都道府県マスタープランや立地適正化計画等、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段の一つとして機能することが期待されており、適正な都市的土地利用の実現がその目的の一つとなっている。また、人口減少・高齢化及び財政制約等に対応したコンパクト・プラス・ネットワークを形成するための手段として、開発許可制度については厳格な運用が望まれている。

2 開発許可制度の概要

開発許可制度は、都市計画法第 29 条から第 51 条までを指す。

(1) 開発行為の許可(法第 29 条)

開発行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事、指定都市の長又は中核市の長（以下、この節において、「知事等」という。）の許可を受けなければならない。

(2) 開発許可の申請手続(法第 30 条)

開発許可を受けようとする者は、法令で定めた申請書と添付図書を知事等に提出しなければならない。

(3) 設計者の資格(法第 31 条)

開発区域の面積が 1 ha 以上の開発行為に関する工事の設計に係る設計図書は、宅地開発等の技術に関する有資格者が作成したものでなければならない。

(4) 公共施設の管理者の同意等(法第 32 条)

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者等と協議しなければならない。

(5) 開発許可の基準(法第 33 条、法第 34 条)

開発許可の基準は、宅地が一定の技術的水準を確保するための技術基準（法第 33 条）と市街化調整区域での開発行為を例外的に許可するための立地基準（法第 34 条）がある。

(6) 開発許可の特例(法第 34 条の 2)

国又は都道府県等が行う開発行為は、知事等との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

(7) 開発行為の変更許可(法第 35 条の 2)

開発許可を受けた者は、開発行為に関する設計等を変更しようとする場合は、知事等の許可を受けなければならない。

(8) 完了検査と完了公告(法第 36 条)

開発行為に関する工事が完了した場合には、知事等は工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めるときは、検査済証を交付し、工事完了の公告を行う。

(9) 開発行為の廃止(法第 38 条)

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく知事等に届け出なければならない。

(10) 公共施設の管理及びその敷地の帰属(法第 39 条、法第 40 条)

開発行為によって設置された公共施設は、他の法律に基づく管理者が別にあるとき等を除き、工事完了の公告の日の翌日から、その公共施設の存する市町村の管理に属する。

また、それらの公共施設の敷地は、原則としてその公共施設の管理者に帰属する。

(11) 建築等の制限(法第 37 条、法第 42 条、法第 43 条)

- ア 工事完了の公告までの建築等の制限(法第 37 条)
- イ 開発許可を受けた土地における建築等の制限(法第 42 条)
- ウ 市街化調整区域内の土地における建築制限(法第 43 条)

(12) 地位の承継(法第 44 条、法第 45 条)

相続人等は、開発許可等に基づく地位を承継する(法第 44 条)。

工事を施行する権原を取得した者は、知事等の承認を受けて開発許可に基づく地位を承継することができる(法第 45 条)。

(13) 開発登録簿(法第 46 条、法第 47 条)

開発許可の内容や、許可に際して課された制限は、常に一般市民が知り得る状況になれば、規制の実効性もあがらず、土地取引の安全性も害されることになる。そのため、知事等は、開発登録簿を備えて、開発許可の内容と一定の事項を登録し、広く公衆の縦覧に供することとしている。

3 開発許可制度における許可が必要な主な条項及び許可基準

開発許可制度において許可が必要な条項は、主に次の3つである。

また、各条項とも許可の基準は技術基準と立地基準の2つである。

条 項	対 象	許可基準	
		技術基準	立地基準 ^{※1}
法第 29 条	開発行為	法第 33 条	法第 34 条
法第 42 条第 1 項 ただし書	開発許可を受けた開発区域内における予定建築物等以外の建築等	法第 33 条を勘案 ^{※2}	法第 34 条に準じる ^{※2}
法第 43 条第 1 項	市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物の新築、改築、用途の変更、第一種特定工作物の新設	令第 36 条第 1 項第一号及び第二号(内容は法第 33 条と同様)	令第 36 条第 1 項第三号(内容は法第 34 条と同様)

※1 立地基準は、市街化調整区域にのみ適用される。

※2 法令上の明文規定はないが、このように取り扱う。

4 開発許可制度の改正経過

開発許可制度は、昭和 43 年に制定された都市計画法において、(旧)住宅地造成事業に関する法律(昭和 39 年法律第 160 号)を発展的に解消して誕生した。

(1) 昭和 49 年の改正 (昭和 50 年 4 月 1 日施行)

- ア 非線引き都市計画区域が対象区域に拡大された。
- イ 工作物(第一種特定工作物及び第二種特定工作物)に係る開発行為も許可対象とされた。
- ウ 樹木の保存及び表土の保全並びに緩衝帯の設置を義務付ける規定が追加された。
- エ 既存宅地確認制度が新設された(平成 13 年に廃止)。
- オ 火薬庫、沿道サービス施設等の適用が施行令に規定された。

(2) 昭和 55 年の改正 (地区計画制度創設：昭和 56 年 4 月 25 日施行)

地区計画制度及び沿道整備計画制度の新設に伴い、地区計画又は沿道整備計画が定められている場合には、開発行為の内容がそれに則していなければならないことが開発許可基準に追加された。

(3) 昭和 58 年の改正 (昭和 58 年 7 月 1 日施行)

市街化調整区域の大規模開発の最低規模を 20ha から都道府県の規則により 5 ha まで引下げることができることとされた(平成 18 年に廃止)。

京都府においては、昭和 59 年の京都府都市計画法施行細則の一部改正において大規模開発の最低規模を 5 ha へ引下げ(ただし、中北部の産業振興等に限定)、平成 4 年には条例化し、線引きされた全ての都市計画区域で、産業振興等のほか住宅開発も含める同一の目的及び種別の適用規定に改正した(対象となる条項は平成 18 年に廃止)。

(4) 平成 4 年の改正 (平成 5 年 6 月 25 日施行)

- ア 許可不要主体へ委任市等が追加された(平成 18 年に国、都道府県とともに許可不要から協議に改正)。
- イ 近郊整備区域内の市街化区域の対象面積が 1,000 m²から 500 m²に引下げられた。
- ウ 自己業務用の開発行為について、道路、公園等の公共空地の基準、給水施設等の基準が適用された。あわせて、予定建築物等の敷地が開発区域外の既存の道路のみに接して配置される場合における前面道路に関する基準が緩和された。
- エ 変更許可に関する規定(軽微な変更についての規定)が追加された。
- オ 開発登録簿に法第 41 条及び法第 42 条の事項を記載することとされた。
- カ 違反物件の悪意の取得者に対する監督処分等を規定された。

(5) 平成 6 年の改正 (中核市制度の創設：平成 7 年 4 月 1 日施行)

中核市制度の創設に伴い、中核市の事務権限が強化された。

(6) 平成 10 年の改正 (市街化調整区域における地区計画制度：平成 10 年 11 月 20 日施行)

市街化調整区域において地区計画に適合する開発行為が許可対象として追加された。

(7) 平成 11 年の改正 (地方分権一括法：平成 12 年 4 月 1 日施行)

機関委任事務制度の廃止及びそれに伴う事務区分の再構成がなされた。

(8) 平成 12 年の改正 (平成 13 年 5 月 18 日施行)

- ア 開発許可制度の対象区域が都市計画区域外にも拡大された。
- イ 公共施設管理者等の同意及び協議の観点が明確化された。
- ウ 条例による技術基準の強化又は緩和、最低敷地規模に関する規制が可能とされた。
- エ 市街化区域に隣接等する市街化調整区域における条例で定める一定の開発行為及び市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為が認められることとされた。
- オ 既存宅地確認制度が廃止された。

(9) 平成 15 年の改正 (規則委任の条例委任化：平成 15 年 12 月 19 日施行)

権利義務に係る規制を行うための基本的な規範の定立を条例に委任することとされた。

(10) 平成 16 年の改正 (景観法の制定に伴う改正：平成 16 年 12 月 17 日施行)

景観法の景観計画区域内において開発許可基準の上乗せが可能とされた。

(11) 平成 18 年の改正 (宅地造成等規制法の一部改正関係：平成 19 年 4 月 1 日施行)

- ア 平成 16 年に発生した新潟県中越地震において盛土造成地で地滑りの崩落による被害が発生したことを踏まえ、新規宅地造成に係る耐震性を確保するための技術基準を法令上明確にするため宅地造成等規制法（現在は「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改題）が改正され、併せて開発許可基準も改正され、次の技術的基準が追加された。
 - ・ 排水施設として、地下水を排除する工法を追加
 - ・ 盛土の締固め等を確実に施工する旨を明記
- イ 宅地造成等規制法について、都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事については、宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事の許可が不要とされるとともに、宅地造成工事の変更許可が新設された。

(12) 平成 18 年の改正 (都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律関係：平成 19 年 11 月 30 日施行)

- ア 従来開発許可不要であった社会福祉施設、医療施設、学校等が開発許可を要するものとされた。
- イ 国、都道府県等が行う開発行為が開発許可（協議）を要するものとされた。
- ウ 市街化調整区域において、大規模な計画的開発を許可できる基準（法第 34 条 10 号イ）が削除された。

(13) 平成 23 年の改正 (津波防災地域づくりに関する法律の制定関係：平成 24 年 6 月 13 日施行)

東日本大震災での甚大な津波被害を踏まえて制定された津波防災地域づくりに関する法律の制定に伴い、同法に規定する津波被害特別警戒区域内の開発行為の許可において、同法に規定する技術基準を適合すること及び完了検査後の公告に関して同法と同様の手続きを定めることとされた。

(14) 平成 25 年の改正 (第三次分権一括法関係：平成 26 年 4 月 1 日施行)

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第三次分権一括法）により、それまで 5 人又は 7 人をもって組織するとされていた開発審査会について、5 人以上で組織できることとされた。

(15) 平成 26 年の改正（立地適正化計画制度等：平成 26 年 8 月 1 日施行）

- ア 立地適正化計画制度の創設を内容とする都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により、新たな地域地区として特定用途誘導地区が創設され、開発区域内の土地について特定用途誘導地区が定められている場合に、予定建築物等の用途が当該地区内における用途の制限に適合するよう技術基準が改正された。また、同じく新たな地域地区として創設された住居調整地域については、特定開発行為及び特定建築等行為について、当該地域を市街化調整区域とみなして立地基準を適用することとされた。
- イ 行政不服審査法の全部改正に伴い、法第 50 条から第 52 条までの不服申立ての規定が改正され、不作為についての審査請求は開発審査会に代えて知事に対してすることもできることとされるとともに、審査請求と訴訟との関係に係る法第 52 条が削除された。

(16) 平成 29 年の改正（都市農地の適正な保全を図るための都市緑地法等の改正：平成 30 年 4 月 1 日施行）

人口減少社会における潤いある豊かな都市空間の形成に向けた都市農地の適正な保全を図るため、都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）により、都市計画法において新たな用途地域として田園住居地域が創設され、開発区域内の土地について田園住居地域が定められている場合に、予定建築物等の用途が当該地区内における用途の制限に適合するよう技術基準が改正された。

(17) 平成 30 年の改正（都市のスポンジ化対策：平成 30 年 7 月 15 日施行）

人口減少社会を迎えた我が国において、地方都市を始めとした多くの都市で課題となっている、空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」に対応するため、都市施設等整備協定が創設された。当該協定において都市施設等の整備の方法として開発行為に関する事項を定め、協定が公示されたときは、当該開発行為に係る開発許可があったものとみなされるとされた。

(18) 令和 2 年の改正（令和 3 年 1 月 1 日施行）

規制改革により、許可申請書等における押印を不要とする規則改正が行われた。
亀岡市で定める様式等について、委任状など一部の書類を除き押印を不要とした。

(19) 令和 2 年の改正（安全なまちづくり：令和 4 年 4 月 1 日施行）

人々が活動し、集まる場所の魅力を高めつつ、人々が活動する場所をより安全なエリアに誘導しその安全性を高めることで、都市の魅力・活力の向上、防災機能・安全性の向上の両面から都市の再生に向けた取組を進めるべく、都市計画法等が改正され、令和2年6月10日に公布された。

- ア 自己業務用の施設に係る開発行為について、原則として、災害危険区域等四区域を含まないこととされた。なお、自己居住用の住宅に係る開発行為については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないことなどを踏まえ、引き続き規制の対象外とされた。また、法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、開発登録簿にその旨を記載することとされた。
- イ 市街化調整区域において特例的に開発を認める法第34条第11号又は第12号の区域等について、都道府県等が条例で定める際に基準とすべき政令については、災害の防止その他の事情を考慮して定めることとし、令第29条の9等において災害危険区域や一定の浸水想定区域等を当該条例の区域に

原則として含まないことが明確にされた。

- ウ 市街化調整区域の災害危険区域等四区域に存する建築物及び第一種特定工作物が、当該区域外において従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合には、開発許可を可能とすることとされた。

(20) 令和3年の改正（特定都市河川浸水被害対策法等の一部改正関係：令和3年11月1日施行）

特定都市河川浸水被害対策法の改正において浸水被害防止区域が創設され、法第33条第1項第8号及び法第34条第8号の二の区域に浸水被害防止区域が追加された。

(21) 令和4年の改正（宅地造成等規制法の一部を改正する法律関係：令和5年5月26日施行）

宅地造成等規制法の抜本的改正に伴い、改正法による新たな規制区域に係る基準が法第33条第1項第7号の表に追加された。

(22) 京都府内における盛土規制法の本格施行（令和7年5月1日施行）

府内での規制区域指定に伴い、宅地造成等規制法から宅地造成及び特定盛土規制法（盛土規制法）への抜本的な改正による経過措置が終了し、同法の本格施行が開始された。

ア 府内全域が宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域のいずれかに指定された（指定日：令和7年5月1日）。

イ 開発許可を受けたもののうち、盛土規制法の許可を要する規模の土地の形質の変更を伴うものについては、同法の許可を受けたものとみなされることとなった。

ウ 開発許可に係る技術基準については、「宅地防災マニュアル」から「盛土等防災マニュアル」によるものへと取扱いが変更となった。

第5節 亀岡市の都市計画区域と開発許可

1 都市計画区域と開発許可の関係

都市計 画区域	画区域
市街化調整区域 面積に関わりなく、全ての開発行為で開発許可が必要 立地できる建築物等が限定<法第34条>	市街化区域 500㎡以上の開発行為であれば 開発許可が必要
都市計画区域外 10,000㎡以上の開発行為であれば開発許可が必要	

2 都市計画法（昭和43年法律第100号）による都市計画区域の指定状況等

(1) 都市計画区域指定年月日 昭和46年12月28日 京都府公告第61号

(2) 区域区分当初決定年月日 昭和46年12月28日 京都府公告第61号

(3) 都市計画区域等の指定状況

区域区分等		該当町名
都市計画区域	市街化区域のみ	亀岡地区（東豎町、西豎町、突抜町、横町、北古世町、京町、呉服町、旅籠町、新町、塩屋町、柳町、本町、紺屋町、南郷町、西町、内丸町、北町、河原町、北河原町、亀岡駅北1丁目～3丁目）、東つつじヶ丘、西つつじヶ丘、南つつじヶ丘
	市街化区域及び市街化調整区域	亀岡地区（三宅町、古世町、矢田町、上矢田町、中矢田町、下矢田町、荒塚町、追分町、安町、余部町、宇津根町）、曾我部町、蔭田野町、大井町、千代川町、篠町
	市街化調整区域のみ	吉川町、馬路町、旭町、千歳町、河原林町、保津町
都市計画区域外		東別院町、西別院町、本梅町、畑野町、宮前町、東本梅町

(令和8年4月1日現在)

なお、亀岡市は、法第7条第1項ただし書により、都市計画区域内に市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることとされている。