

新設手数料案

石狩市開発行為許可申請等手数料

許可条項	手数料名	手数料額	
法29条第1項 又は第2項	開発行為許可申請手数料 ■ (1) 自己居住用住宅	0.1 ha 未満	8,600
		0.1 ha ～ 0.3 ha 未満	22,000
		0.3 ha ～ 0.6 ha 未満	43,000
		0.6 ha ～ 1 ha 未満	86,000
		1 ha ～ 3 ha 未満	130,000
		3 ha ～ 6 ha 未満	170,000
		6 ha ～ 10 ha 未満	220,000
		10 ha 以上	300,000
		■ (2) 自己業務用建築物 自己業務用特定工作物	0.1 ha 未満
	0.1 ha ～ 0.3 ha 未満		30,000
	0.3 ha ～ 0.6 ha 未満		65,000
	0.6 ha ～ 1 ha 未満		120,000
	1 ha ～ 3 ha 未満		200,000
	3 ha ～ 6 ha 未満		270,000
	6 ha ～ 10 ha 未満		340,000
	10 ha 以上	480,000	
	■ (3) その他(非自己用)	0.1 ha 未満	86,000
		0.1 ha ～ 0.3 ha 未満	130,000
		0.3 ha ～ 0.6 ha 未満	190,000
		0.6 ha ～ 1 ha 未満	260,000
		1 ha ～ 3 ha 未満	390,000
3 ha ～ 6 ha 未満		510,000	
6 ha ～ 10 ha 未満		660,000	
10 ha 以上		870,000	
法35条の2 第1項		開発行為変更許可申請手数料 イ 設計の変更 ■ (1) 自己居住用住宅	限度額
	0.1 ha 未満		860
	0.1 ha ～ 0.3 ha 未満		2,200
	0.3 ha ～ 0.6 ha 未満		4,300
	0.6 ha ～ 1 ha 未満		8,600
	1 ha ～ 3 ha 未満		13,000
	3 ha ～ 6 ha 未満		17,000
	6 ha ～ 10 ha 未満		22,000
	10 ha 以上		30,000
	■ (2) 自己業務用建築物 自己業務用特定工作物		0.1 ha 未満
		0.1 ha ～ 0.3 ha 未満	3,000
		0.3 ha ～ 0.6 ha 未満	6,500
		0.6 ha ～ 1 ha 未満	12,000
		1 ha ～ 3 ha 未満	20,000
		3 ha ～ 6 ha 未満	27,000
		6 ha ～ 10 ha 未満	34,000
	10 ha 以上	48,000	
	■ (3) その他(非自己用)	0.1 ha 未満	8,600
		0.1 ha ～ 0.3 ha 未満	13,000
		0.3 ha ～ 0.6 ha 未満	19,000
		0.6 ha ～ 1 ha 未満	26,000
1 ha ～ 3 ha 未満		39,000	
3 ha ～ 6 ha 未満		51,000	
6 ha ～ 10 ha 未満		66,000	
10 ha 以上		87,000	

石狩市開発行為許可申請等手数料

許可条項	手数料名		手数料額	
法35条の2 第1項	ロ 区域編入 (1) 自己居住用住宅	0.1 ha 未満	8,600	
		0.1 ha ～ 0.3 ha 未満	22,000	
		0.3 ha ～ 0.6 ha 未満	43,000	
		0.6 ha ～ 1 ha 未満	86,000	
		1 ha ～ 3 ha 未満	130,000	
		3 ha ～ 6 ha 未満	170,000	
		6 ha ～ 10 ha 未満	220,000	
		10 ha 以上	300,000	
	(2) 自己業務用建築物 自己業務用特定工作物	0.1 ha 未満	13,000	
		0.1 ha ～ 0.3 ha 未満	30,000	
		0.3 ha ～ 0.6 ha 未満	65,000	
		0.6 ha ～ 1 ha 未満	120,000	
		1 ha ～ 3 ha 未満	200,000	
		3 ha ～ 6 ha 未満	270,000	
		6 ha ～ 10 ha 未満	340,000	
		10 ha 以上	480,000	
(3) その他(非自己用)	0.1 ha 未満	86,000		
	0.1 ha ～ 0.3 ha 未満	130,000		
	0.3 ha ～ 0.6 ha 未満	190,000		
	0.6 ha ～ 1 ha 未満	260,000		
	1 ha ～ 3 ha 未満	390,000		
	3 ha ～ 6 ha 未満	510,000		
	6 ha ～ 10 ha 未満	660,000		
	10 ha 以上	870,000		
ハ その他		10,000		
法41条第2項	用途地域が定められていない土地の 区域内の建築物特例許可申請手数料		46,000	
法42条第1項	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料		26,000	
法43条第1項	開発許可を受けない市街化調整区域内の 土地における建築等許可申請手数料	0.1 ha 未満	6,900	
		0.1 ha ～ 0.3 ha 未満	18,000	
		0.3 ha ～ 0.6 ha 未満	39,000	
		0.6 ha ～ 1 ha 未満	69,000	
		1 ha 以上	97,000	
法45条	開発許可地位承継承認申請手数料 (1) 自己居住用住宅 自己業務用建築物 自己業務用特定工作物 (2) 自己業務用建築物 自己業務用特定工作物 (3) その他	}	1 ha 未満	1,700
			1 ha 以上	2,700
				17,000
法47条5項	開発登録簿の写しの交付手数料		用紙1枚につき 470	

開発行為許可申請等手数料設定の考え方

平成12年から地方分権一括法^{※1}が施行され、新たに都道府県は知事の権限に属する事務の一部を、条例に定めるところにより市町村に移譲できることになりました。このことから、北海道においても、条例を制定し、各種許認可事務の一部について、市町村に体制が整い次第、順次移譲を取り進めているところであります。^{※2}

本件の都市計画法の開発行為許可申請等事務^{※3}につきましても、既に22市町(表-1)が移譲を受けており、本市においても平成17年度から移譲を受けるべく準備を取り進めていることから、その事務に関わる手数料を新たに条例により設定しようとするものであります。

なお、この事務につきましては、従前は国の機関委任事務^{※4}として、国が地方公共団体手数料令^{※5}において手数料の額を定め、統一した手数料体系となっておりましたが、平成12年以降、地方分権一括法の趣旨を踏まえ、手数料の設定について国は特段の関与をしておらず、地方公共団体ごとに自由に設定できるようになっております。

しかしながら、当該事務の移譲につきましては、開発行為全般ではなく一部の許可申請事務^{※6}であること、また道内市町村全てが移譲を受けていないこともあり、北海道の手数料設定も含め開発行為全体の手数料体系の整合性を図る必要もあることから、市町村独自で手数料を設定するとしても、その裁量については、特段の事情がない限り限界があるものと認識しております。

このようなこともあり、これまで移譲を受けた市町では、基本的に近傍の市町若しくは都市計画

■表-1 権限移譲市町

移譲年月日	市町名	市町数
平成12年4月1日	小樽市、室蘭市、釧路市、帯広市、北見市、苫小牧市、江別市	7
平成14年4月1日	千歳市、富良野市、登別市、北広島市、上磯町、大野町、七飯町、白老町	8
平成15年4月1日	名寄市、音更町、芽室町、幕別町	4
平成16年4月1日	森町、長万部町、美瑛町	3
合 計		22

補則説明

※1 地方の多様性が発揮されるようにするため、これまでの、国や都道府県が上級官庁であるなどという位置付けをなくし、地方自治体が自ら決定し、自ら責任を負う領域を拡大できるよう、平成12年4月に施行された法律。正式には『地方分権の推進を図るための関係法律の整備に関する法律』という。

※2 北海道では平成12年3月、『北海道建設部の事務処理の特例に関する条例』を制定し、以後順次権限の移譲を進めている。なお、札幌市(指定都市)、旭川市(中核市)、函館市(特例市)については、この条例ではなく都市計画法の規定により、北海道知事と同等の権限を有している。

※3 「開発行為許可申請等事務」については、3)～5ページを参照。

※4 機関委任事務とは、地方分権一括法が進める改革(地方自治法の改正)により廃止された事務区分のこと。この事務によれば、国と自治体とは上下関係にあるとされ、自治体の事務は国からの通達などにより規制される。そのため、たとえば事務の中身について住民から意見があったような場合でも、その意向が十分反映されないというような状況を生んでいた。

なお、この事務の廃止に伴い、自治体の事務や国と自治体の役割分担が明確化され、さらに国の関与の仕方もルール化されるなど、地方自治に関するいろいろな仕組みが改正されている。

※5 (旧)地方公共団体手数料令は、地方分権一括法施行に伴う、「地方公共団体の手数料の標準に関する政令」の施行に合わせ、廃止された政令。この政令では、手数料を徴収し得る種目及び最高限度額について規定していた。

※6 権限移譲後も引き続き北海道が自ら行う事務は、道の附属機関である開発審査会(学識経験者等で構成される。)に付議しなければならないとされる事案に対しての許可申請である。これは、市街化調整区域に係る開発行為等の許可申請であって、知事が特に止むを得ないと個別具体的に判断する事案が該当する。

圏域又は自治体規模などを単位として、類似価格で統一されている傾向が見られます(表-3)。本市と同規模以上の自治体の多くは、(旧)地方公共団体手数料令で定められていた額をもって、手数料を設定している状況となっております。

北海道の手数料設定額より、価格体系が低い(旧)地方公共団体手数料令額を採用している

理由としては、道で事務を行う場合、現地確認等の出張旅費(表-2)が発生するため、この費用を手数料積算根拠に含めておりますが、市町での事務執行の場合は、このような出張費用が発生せず、道単価をそのまま用いるより、これより低額の旧地方公共団体手数料令を採用しているものと考えます。

地方分権一括法の施行により、独自の積算基準により額を設定することも法令上は可能ですが、本件につきましては、①事務移譲市町が基本的に同じ事務を処理するものであること、②一定区域においては手数料がおおむね統一されている方がサービス利用者の理解を得られることなどを勘案し、本市においても(旧)地方公共団体手数料令の額を採用することとしたところであります。

■表-2 北海道の手数料に含まれる旅費の例

事務	名称	規模	旅費
都市計画法第29条第1項又は第2項	開発行為申請手数料(非自己用)	～ 0.1 ha	2,700
		0.1 ～ 0.3 ha	2,700
		0.3 ～ 0.6 ha	5,400
		0.6 ～ 1 ha	8,100
		1 ～ 3 ha	10,800
		3 ～ 6 ha	13,500
		6 ～ 10 ha	18,900
		10 ～ ha	27,000

■表-3 道内市町の手数料額の傾向

支庁区分	都市計画	市町名	北海道単価		市町村 独自	(旧) 手数料 令	備考
			現行 H16施行	H12 施行			
石狩支庁	札幌圏	札幌市			○		道より高い
		江別市				○	道の90%程度
		北広島市			○		道より高く 札幌市より安い
		千歳市				○	道の90%程度
後志支庁	小樽市	小樽市				○	道の90%程度
胆振支庁	室蘭圏	室蘭市				○	道の90%程度
		登別市		○			道より若干安い
	苫小牧圏	苫小牧市				○	道の90%程度
		白老町		○			道より若干安い
上川支庁	旭川圏	旭川市				○	道の90%程度
		名寄市			○		道と同額以下
		富良野市			○		道より一律安い
		美瑛町	○				
十勝支庁	帯広圏	帯広市				○	道の90%程度
		音更町		○			道より若干安い
		芽室町		○			道より若干安い
		幕別町		○			道より若干安い
網走支庁	北見市	北見市			○		手数料令に近い
釧路支庁	釧路圏	釧路市				○	道の90%程度
渡島支庁	函館圏	函館市				○	道の90%程度
		上磯町	○				
		大野町	○				
		七飯町	○				
		森町	○				
		長万部町	○				
計(25市町)			6	5	5	9	

■ 開発行為許可申請等事務とは ■

開発行為許可申請等事務について理解していただくため、最初に日本の高度経済成長期の宅地事情を中心とした時代背景及び都市計画について説明させていただき、そのあと本題の説明をさせていただきます。

かつて、日本は昭和30年代から、特に大都市周辺で急速な都市化（農山村から都市部へ人口が移動し、それに伴い市街化される状況）が起きました。それは、まとまりのない単発的な開発を促進し、道路も排水も整備されていない不良な市街地が、あちらこちらに形成される結果となりました。そのため、排水施設の不備による浸水被害、道路施設の不備による交通障害、そのほか満足に消防活動ができないなどの弊害から、地方公共団体は後追いの非効率な公共投資を余儀なくされる状態でした。このような不良市街地を発生させた背景には、その当時は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や排水施設さえ備えていない土地でも宅地として市場性を持ち得たこと。開発に

適さない地域であっても、いったん人が住み着いてしまえば地方公共団体が後追いで必要な公共施設を整備していたことなどの事情があったからです。

これら、まさに津波のように押し寄せた、あまりに早い都市化の波には、道路、鉄道、下水道等の都市整備が追いつかず、また、有効な土地利用をコントロールする仕組みもありませんでした。

そのようなことから、都市住民に健康的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定し、その実現を図ることが必要となりました。そして、その一つとして昭和43年に都市計画法が改正されました。

現在、都市計画法では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地の開発についての計画を、都市計画といいます。

都市計画の計画区域は、必ずしも個々の市町

村の区域にとらわれず、広域的見地から一体の都市として、総合的に整備、開発、保全する必要がある実質上の都市区域をもって都市計画区域とされています。

では、このような都市計画が、この開発行為許可申請等事務とどのように関係するのか、ここからは少し身近な題材を例にとり、説明を進めましょう。

例えば、石狩市内で住宅を建てようとした場合、最初に何をするでしょう。土地を所有していない方は、まず、土地を探すことから始める場合が多いと思われます。

石狩市で住宅地を探す場合、ひとつのまとまりのある住宅地として規則正しく造成され、道路や公園も真新しい地区、若しくは既に住宅は建ち並んだ地区の中で、たまたま見つけた空き地などを候補に上げることが多いのではないかと思います。

これらの候補地は、もともと宅地でない土地を整地し、区画し、更に必要な道路、排水施設、上下水道などを整備し、宅地化されたことにより生まれました。

このような行為を「宅地開発」といいます。

この宅地開発は、事業主体や、その宅地開発の目的に合わせ、具体的な造成手法やその手続があり、各々法律で規定されています。

前述の都市計画法でもこの宅地開発に関するルールを定めており、都市計画区域内で建物を建てるために宅地開発をする行為を「開発行為」といいます。そして開発行為をする際のルールを一般的に「開発許可制度」といいます。また、この制度には、都市計画に合わせて土地利用をコントロールする仕組みも盛り込まれています。

その仕組みとはどういったものなのか説明するため、また土地探しの例にもどりましょう。

住宅地を探しに、真新しい宅地の造成地に行ったとき、造成地の外れまで行くと、住宅地の道路向かいは、まだまだ一面が農地で一軒だけポツンと農家の建物が建っていました。さらにそのような光景は、ずっと先まで続いていました。なぜ、道路一本を隔てて住宅地と農地が分かれているのでしょうか。

都市計画法では、積極的に土地利用を促進する『市街化区域』と、土地利用を抑制し、原則建物が建てられない『市街化調整区域』に分けています。土地探しに出かけた際、暮らしに必要な公共施設などが整備された真新しい住宅地

が『市街化区域』であり、一面の農地にポツンと農家の建物があったのが『市街化調整区域』です。このように土地の利用にメリハリをつけることで、市街化区域には公共施設などに一定の整備水準を確保させるとともに、計画的で効率的な整備を行わせ、街並みも整った便利で生活しやすい街にすることが、ここでいう土地利用のコントロールです。

ただ実際には、図面上で線を引いただけではそれらのルールが伝わらないため、許可制度を設けているのです。

具体的に許可が必要となるのは、市街化区域で1,000㎡以上の区域で建物を建てるため

の造成等をする場合。一方、市街化調整区域では、原則建物がたてられない地区であるため、面積に関わらず建物を建てる場合、若しくはそのような土地を造成しようとした場合であり、さらに市街化調整区域の場合は、法令により建てることのできるとされた建物に限定されます。

※

このように許可に係らしめることによって、これらの目的を達成しようとしているのが開発許可制度です。さらに、この制度上許可手続が必要となった場合の一連の事務を、「開発行為許可申請等事務」といいます。

※ 平成12年改正・平成13年施行された都市計画法では、あらたに都市計画区域外の10,000㎡以上の開発行為についても許可が必要となりました。それは、10,000㎡以上の面積は、一定の市街地を形成すると見込まれる規模であるとされ、そこで行われる開発行為は、都市的な土地利用と位置付けられたことによります。