

都市計画法編

資料集

都市計画法編 目次

資料集

手数料一覧表（千葉県使用料及び手数料条例抜粋）	367
千葉県事務委任規則（抄）（開発許可制度の許可権限）	368
千葉県開発行為等規制細則	371
千葉県宅地開発事業指導要綱	379
大規模開発連絡調整会議設置要綱	385
事前協議必要書類一覧	389
都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条による区域指定方針…	392

手数料一覧表 (千葉県使用料及び手数料条例抜粋)

項 目	金 額 (単位：円)
開発行為許可申請手数料 (法第 29 条)	
1) 自己居住用	
0.1ha 未満	8, 6 0 0
0.1ha 以上 ～ 0.3ha 未満	22, 0 0 0
0.3ha 以上 ～ 0.6ha 未満	43, 0 0 0
0.6ha 以上 ～ 1ha 未満	86, 0 0 0
1ha 以上 ～ 3ha 未満	130, 0 0 0
3ha 以上 ～ 6ha 未満	170, 0 0 0
6ha 以上 ～ 10ha 未満	220, 0 0 0
10ha 以上	300, 0 0 0
2) 自己業務用	
0.1ha 未満	13, 0 0 0
0.1ha 以上 ～ 0.3ha 未満	30, 0 0 0
0.3ha 以上 ～ 0.6ha 未満	65, 0 0 0
0.6ha 以上 ～ 1ha 未満	120, 0 0 0
1ha 以上 ～ 3ha 未満	200, 0 0 0
3ha 以上 ～ 6ha 未満	270, 0 0 0
6ha 以上 ～ 10ha 未満	340, 0 0 0
10ha 以上	480, 0 0 0
3) その他	
0.1ha 未満	86, 0 0 0
0.1ha 以上 ～ 0.3ha 未満	130, 0 0 0
0.3ha 以上 ～ 0.6ha 未満	190, 0 0 0
0.6ha 以上 ～ 1ha 未満	260, 0 0 0
1ha 以上 ～ 3ha 未満	390, 0 0 0
3ha 以上 ～ 6ha 未満	510, 0 0 0
6ha 以上 ～ 10ha 未満	660, 0 0 0
10ha 以上	870, 0 0 0
開発行為変更許可申請手数料 (法第 35 条の 2)	摘要の一から摘要の三までに掲げる額の合計額 (その額が 87 万円を超えるときは、87 万円)
(摘要) 一 開発行為に関する設計の変更 (摘要の二に規定する変更のみに該当する場合を除く。)については、開発区域の面積 (摘要の二に規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積) に応じ、開発行為許可申請手数料の目に定める額に十分の一を乗じて得た額 二 新たな土地の開発区域への編入に係る第三十条第一項第一号から第四号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ、開発行為許可申請手数料の目に定める額 三 その他の変更については、1 万円	
市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料 (法第 41 条)	46, 0 0 0
予定建築物等以外の建築等許可申請手数料 (法第 42 条)	26, 0 0 0
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 (法第 43 条)	
0.1ha 未満	6, 9 0 0
0.1ha 以上 ～ 0.3ha 未満	18, 0 0 0
0.3ha 以上 ～ 0.6ha 未満	39, 0 0 0
0.6ha 以上 ～ 1ha 未満	69, 0 0 0
1ha 以上	97, 0 0 0
開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料 (法第 45 条)	
自己居住用	1, 7 0 0
自己業務用	1, 7 0 0
1ha 未満	1, 7 0 0
1ha 以上	2, 7 0 0
その他	17, 0 0 0
開発登録簿の写しの交付手数料 (法第 47 条)	470

千葉県事務委任規則（抄） 昭和31年7月25日規則第33号

（土木事務所長）

第12条（土木事務所については、第12条の2及び第12条の3を参照）

二十九 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）の施行に関すること（開発区域（建築物の建築にあつては、敷地。以下第三十二号までにおいて同じ。）が二以上の隣接する土木事務所の管内にわたる開発行為等（開発行為及び建築物の建築をいう。以下同じ。）に係る事務を除くものとし、イ、ハからナまで、ウ及び中にあつては、第五十三条の規定に係るものを除く。）に掲げるものにあつては、開発区域の面積が一ヘクタール未満の開発行為等及び新たな土地の開発区域への編入に係る開発行為等の変更であつて、編入後の開発区域の面積が一・五ヘクタール未満のものに係るものに限る。）。

イ 第二十九条第一項の規定による開発行為の許可に関すること。

ロ 第三十四条第十三号の規定による既存の権利者の届出の受理に関すること。

ハ 第三十四条第十四号の規定による開発審査会への付議に関すること。

ニ 第三十四条の二第一項の規定による国の機関又は都道府県等からの開発行為の協議に関すること。

ホ 第三十五条の二第一項の規定による開発行為の変更の許可に関すること。

ヘ 第三十五条の二第三項の規定による軽微な変更の届出の受理に関すること。

ト 第三十五条の二第四項において準用する第三十四条の二第一項の規定による国の機関又は都道府県等からの開発行為の変更の協議に関すること。

チ 第三十六条第一項の規定による工事完了届の受理に関すること。

リ 第三十六条第二項の規定による工事完了の検査及び検査済証の交付に関すること。

ヌ 第三十六条第三項の規定による工事完了の公告に関すること。

ル 第三十七条第一号の規定による建築の承認に関すること。

ヲ 第三十八条の規定による工事の廃止届の受理に関すること。

ワ 第四十一条第一項（第三十四条の二第二項において準用する場合を含む。）の規定による建ぺい率等の指定に関すること。

カ 第四十一条第二項ただし書の規定による建築物の特例の許可に関すること。

ヨ 第四十二条第一項ただし書の規定による予定建築物以外の建築物の建築等の許可に関すること。

タ 第四十二条第二項の規定による予定建築物以外の建築物の建築等の協議に関すること。

レ 第四十三条第一項の規定による建築等の許可に関すること。

ソ 第四十三条第三項の規定による建築等の協議に関すること。

ツ 第四十五条の規定による地位の承継の承認に関すること。

ネ 第四十六条の規定による開発登録簿の調製及び保管に関すること。

ナ 第四十七条第一項（第三十四条の二第二項において準用する場合を含む。）から第五項までの規定による開発登録簿への登録等及び写しの交付に関すること。

ラ 第五十三条第一項の規定による許可に関すること（市街地開発事業に係るものを除く。）。

- ム 第五十三条第二項において準用する第四十二条第二項の規定による協議に関すること（市街地開発事業に係るものを除く。）。
- ウ 第八十条第一項の規定による報告等に関すること。
- ホ 第八十二条第一項の規定による立入検査に関すること。
- 三十 都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号）の施行に関すること（開発区域の面積が一ヘクタール未満の開発行為等及び新たな土地の開発区域への編入に係る開発行為等の変更であつて、編入後の開発区域の面積が一・五ヘクタール未満のものに係るもの（開発区域が二以上の隣接する土木事務所の管内にわたるものを除く。）に限る。）。
- イ 第三十六条第一項第三号ホの規定による開発審査会への付議に関すること。
- 三十一 都市計画法施行規則（昭和四十四年建設省令第四十九号）の施行に関すること（開発区域が二以上の隣接する土木事務所の管内にわたる開発行為等に係る事務を除くものとし、イ及びロに掲げるものにあつては、開発区域の面積が一ヘクタール未満の開発行為等及び新たな土地の開発区域への編入に係る開発行為等の変更であつて、編入後の開発区域の面積が一・五ヘクタール未満のものに係るものに限る。）。
- イ 第三十七条の規定による開発登録簿の閉鎖に関すること。
- ロ 第三十八条の規定による開発登録簿閲覧所の設置に関すること。
- ハ 第六十条の規定による証明書等の交付に関すること（開発区域が二以上の隣接する土木事務所の管内にわたるもの及び市街地開発事業に係るものを除く。）。
- 三十二 千葉県開発行為等規制細則（昭和四十五年千葉県規則第五十二号）の施行に関すること（開発区域の面積が一ヘクタール未満の開発行為等及び新たな土地の開発区域への編入に係る開発行為等の変更であつて、編入後の開発区域の面積が一・五ヘクタール未満のものに係るもの（開発区域が二以上の隣接する土木事務所の管内にわたるものを除く。）に限る。）。
- イ 第八条の四の規定による工事着手届出書の受理に関すること。
- ロ 第十四条の規定による許可承継届出書の受理に関すること。
- 三十三 宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）の施行に関すること（切土又は盛土をする土地の面積が一ヘクタール未満の宅地造成に関する工事及び当該工事の計画の変更であつて、変更後の切土又は盛土をする土地の面積が一・五ヘクタール未満のものに係るものに限る。）。
- イ 第八条第一項の規定による宅地造成に関する工事の許可に関すること。
- ロ 第十二条第一項の規定による宅地造成に関する工事の計画の変更の許可に関すること。
- ハ 第十二条第二項の規定による軽微な変更の届出の受理に関すること。
- ニ 第十三条の規定による工事完了の検査及び検査済証の交付に関すること。
- ホ 第十五条の規定による工事等の届出の受理に関すること。
- ヘ 第十六条第二項の規定による勧告に関すること。
- ト 第十八条第一項の規定による立入検査に関すること。
- チ 第十九条の規定による報告の徴取に関すること。
- 三十四 宅地造成等規制法施行細則（昭和四十三年千葉県規則第七十二号）の施行に関すること（切土又は盛土をする土地の面積が一ヘクタール未満の宅地造成に関する工事及び当該工

事の計画の変更であつて、変更後の切土又は盛土をする土地の面積が一・五ヘクタール未満のものに係るものに限る。）。

イ 第七条第一項の規定による工事計画変更届の受理に関する事。

ロ 第八条第一項の規定による届出書の受理に関する事。

三十五 租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号）の施行に関する事（一団の宅地の面積が一ヘクタール未満のもの及び新たな土地の編入に係る造成の変更であつて、編入後の一団の宅地の面積が一・五ヘクタール未満のものに係るもの（一団の宅地が二以上の隣接する土木事務所の管内にわたるものを除く。）に限る。）。

イ 第二十八条の四第三項第五号イ、第三十一条の二第二項第十四号ハ、第六十二条の三第四項第十四号ハ及び第六十三条第三項第五号イの規定による優良宅地の認定に関する事。

三十六 土地譲渡益重課制度及び長期譲渡所得課税の特例制度に係る優良宅地認定事務施行細則（昭和四十九年千葉県規則第二十九号）の施行に関する事（一団の宅地の面積が一ヘクタール未満のもの及び新たな土地の編入に係る造成の変更であつて、編入後の一団の宅地の面積が一・五ヘクタール未満のものに係るもの（一団の宅地が二以上の隣接する土木事務所の管内にわたるものを除く。）に限る。）。

イ 第五条第一項の規定による造成計画の変更認定に関する事。

ロ 第五条第二項の規定による宅地造成工事計画変更届の受理に関する事。

ハ 第六条第二項の規定による優良宅地の証明に関する事。

ニ 第七条の規定による宅地造成工事廃止届出書の受理に関する事。

ホ 第八条の規定による地位承継届出書の受理に関する事。

三十七 宅地開発事業の基準に関する条例（昭和四十四年千葉県条例第五十号）の施行に関する事（宅地開発事業であつて開発区域の面積が一ヘクタール未満のもの及び新たな土地の編入に係る土地開発事業の変更であつて、編入後の開発区域の面積が一・五ヘクタール未満のものに係るもの（開発区域が二以上の隣接する土木事務所の管内にわたるものを除く。）に限る。）。

イ 第七条第一項の規定による工事の設計の確認に関する事。

ロ 第八条第一項の規定による工事の設計変更の確認に関する事。

ハ 第八条第二項の規定による工事施行者の変更届の受理に関する事。

ニ 第十条の規定による工事の廃止等の届出の受理に関する事。

ホ 第十一条第一項の規定による工事完了届の受理に関する事。

ヘ 第十一条第二項の規定による工事完了の検査及び検査済証の交付に関する事。

ト 第十一条の二第二項の規定による地位の承継の届出の受理に関する事。

チ 第十一条の二第三項の規定による地位の承継の承認に関する事。

リ 第十三条第一項の規定による立入検査に関する事。

ヌ 第十四条の規定による報告等に関する事。

千葉県開発行為等規制細則 昭和 45 年 7 月 31 日規則第 52 号

(趣旨)

第一条 この規則は、知事の所管に係る都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第三章第一節の施行に関し、法、都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号。以下「政令」という。）及び都市計画法施行規則（昭和四十四年建設省令第四十九号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第二条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 工事施行者 法第三十条第一項第四号に規定する工事施行者をいう。
- 二 開発区域 法第四条第十三項に規定する開発区域をいう。
- 三 開発行為 法第四条第十二項に規定する開発行為をいう。
- 四 公共施設 法第四条第十四項に規定する公共施設をいう。
- 五 特定工作物 法第四条第十一項に規定する特定工作物をいう。

第三条 削除

(事前協議)

第四条 開発区域の面積が十ヘクタール以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、当該開発行為の計画について、知事と協議するものとする。

2 前項の協議をしようとする者は、次に掲げる図書を添えて第二種特定工作物（法第四条第十一項に規定する第二種特定工作物をいう。以下同じ。）の建設に係る開発行為にあつては第二種特定工作物の建設に係る開発行為事前協議書（別記第一号様式）、第二種特定工作物以外の建設等に係る開発行為にあつては第二種特定工作物以外の建設等に係る開発行為事前協議書（別記第一号様式の二）一部を知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域位置図（縮尺二万五千分の一以上のもの）
- 二 土地利用計画図（縮尺二千五百分の一以上のもの）
- 三 開発区域の所在する市町村との協議経過を記載した書類
- 四 その他知事が必要と認める図書

(設計説明書)

第五条 省令第十六条第二項に規定する設計説明書は、設計説明書（別記第二号様式）によるものとする。

(資金計画書の添付書類)

第六条 省令第十六条第五項に規定する資金計画書には、次の各号に掲げる書類を添付するものとする。ただし、資金計画書の収支計画の支出のうち工事費（附帯工事費を含む。以下同じ。）の額が三百万円に満たない場合は、この限りでない。

- 一 工事施行者が発行する工事費の内訳明細書
- 二 自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類

(開発行為許可申請書の添付書類)

第七条 省令第十六条第一項に規定する開発行為許可申請書には、法第三十条第二項及び省令第十七条に規定するもののほか、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。

一 開発区域の区域を明らかにする不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第十四条第一項に規定する地図又は同条第四項に規定する地図に準ずる図面（以下「公図」という。）の写し

二 開発区域に含まれる土地の登記事項証明書

三 申請者の資力及び信用に関する書類

四 工事施行者の能力に関する書類

五 その他知事が必要と認める図書

2 前項第三号に掲げる申請者の資力及び信用に関する書類は、次の各号に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）の許可の申請の場合にあつては、第一号に掲げるもの）とする。

一 住民票の写し（法人の場合にあつては、当該法人の登記事項証明書）

二 資産に関する調書及び所得税に関する納税証明書（法人の場合にあつては、前年度の財務諸表及び法人税に関する納税証明書）

三 事業経歴書

3 第一項第四号に掲げる工事施行者の能力に関する書類は、次の各号に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）の許可の申請の場合にあつては、第一号及び第二号に掲げるもの）とする。

一 住民票の写し（法人の場合にあつては、当該法人の登記事項証明書）

二 工事経歴書

三 建設業者許可証明書

4 省令第十七条第一項第三号に掲げる書類は、開発行為施行同意書（別記第三号様式）とし、当該同意書に同意をした者の印鑑証明書を添付するものとする。

5 省令第十七条第一項第四号に掲げる書類は、開発行為に関する設計者の資格申告書（別記第四号様式）とする。

(既存の権利者の届出)

第八条 法第三十四条第十三号の規定による届出は、既存の権利者の届出書（別記第五号様式）により行うものとする。

(開発行為の変更の許可の申請)

第八条の二 法第三十五条の二第一項本文の規定による許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（別記第五号様式の二）を知事に提出しなければならない。

2 前項の開発行為変更許可申請書には、省令第二十八条の三に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。

- 一 変更の理由及び内容を記載した図書
- 二 第七条第一項に規定する図書のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの
- 三 工事の施工状況を記載した図書
- 四 開発行為の変更が設計の変更に係る場合にあっては、設計変更説明図
- 五 その他知事が必要と認める図書

(開発行為の変更の届出)

第八条の三 法第三十五条の二第三項の規定による届出をしようとする者は、開発行為変更届出書（別記第五号様式の三）を知事に提出しなければならない。

- 2 前項の開発行為変更届出書には、変更の理由及び内容を記載した図書を添付するものとする。この場合において、省令第二十八条の四第一号に規定する変更にあつては設計変更説明図を、同条第二号に規定する変更にあつては第七条第三項第一号及び第二号に掲げる書類を併せて添付するものとする。

(工事着手の届出)

第八条の四 開発行為の許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手したときは、速やかに工事着手届出書（別記第五号様式の四）を知事に提出しなければならない。

(工事完了届出書の添付書類)

第九条 省令第二十九条に規定する工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書には、当該工事の完成図（省令第十六条第四項に規定する造成計画平面図の例により作成したもの）及び当該工事により設置された公共施設の用に供する土地の地積図（縮尺五百分の一以上のもの）並びに開発区域又は工区に含まれる地域の名称一覧表を添付するものとする。

(工事完了公告)

第九条の二 省令第三十一条に規定する工事完了公告は、開発区域を管轄する地域整備センター又は整備事務所の掲示場又は公衆の見やすい場所に掲示することにより行うものとする。

(建築制限等の解除の承認)

第十条 法第三十七条第一号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告以前の建築・建設承認申請書（別記第六号様式）を知事に提出しなければならない。

- 2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図面を添付するものとする。

- 一 建築物を建築しようとし又は特定工作物を建設しようとする土地（以下「敷地」という。）の位置及び区域を表示する図面
- 二 敷地内における建築物又は特定工作物の位置を表示する図面（縮尺五百分の一以上のもの）
- 三 建築物又は特定工作物の平面図及び二面以上の立面図（縮尺二百分の一以上のもの）
- 四 その他知事が必要と認める図書

(工事廃止届出書の添付書類)

第十一条 省令第三十二条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。

- 一 廃止の理由を記載した書類
- 二 当該工事を廃止した日における当該工事の廃止に係る土地の区域内の状況を明示する現況写真

三 当該工事の廃止に係る土地の区域内に講ぜられた防災上の措置を記載した図書
(市街化調整区域内における建築物の特例許可の申請)

第十二条 法第四十一条第二項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書(別記第七号様式)を知事に提出しなければならない。

2 第十条第二項の規定は、前項の場合に準用する。

(予定建築物以外の建築等の許可の申請)

第十三条 法第四十二条第一項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物又は第一種特定工作物(法第四条第十一項に規定する第一種特定工作物をいう。以下同じ。)以外の建築等許可申請書(別記第八号様式)を知事に提出しなければならない。

2 第十条第二項の規定は、前項の場合に準用する。

(建築物の新築等の許可申請書の添付書類)

第十三条の二 省令第三十四条第一項に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、同条第二項に規定するもののほか、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。

一 第十条第二項第一号から第三号までに掲げる図面

二 建築物を新築し、改築し、若しくは用途を変更し、又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の公図の写し及び登記事項証明書

三 その他知事が必要と認める図書

(許可の承継の届出)

第十四条 法第四十四条の規定による承継をした者は、すみやかに、許可承継届出書(別記第九号様式)に当該地位を承継したことを証する書類を添えて知事に提出するものとする。

(開発許可の承継の承認の申請)

第十五条 法第四十五条の規定による承認を受けようとする者は、開発許可承継承認申請書(別記第十号様式)を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、承認を受けようとする者が開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類及び第七条第一項第三号に掲げる書類を添付するものとする。

(開発登録簿の調書)

第十六条 省令第三十六条第一項に規定する開発登録簿の調書は、別記第十一号様式とする。

(開発許可済みの標識の掲示)

第十七条 開発許可を受けた者は、工事の期間中当該開発区域内の見やすい場所に開発許可済みの標識(別記第十二号様式)を掲示しておくものとする。

(標識による公示)

第十七条の二 法第八十一条第三項の規定による公示は、標識(別記第十二号様式の二)を設置して行う。

(開発行為又は建築に関する証明書の交付の申請)

第十八条 省令第六十条第一項の規定により法第二十九条第一項若しくは第二項、法第三十五条の二第一項、法第四十一条第二項、法第四十二条又は法第四十三条第一項の規定に適合し

ていることを証する書面の交付を受けようとする者は、開発行為又は建築に関する証明書交付申請書（別記第十三号様式）正本一部副本二部を知事に提出しなければならない。

（身分証明書の様式）

第十九条 法第八十二条第二項に規定する身分を示す証明書は、立入検査証（別記第十四号様式）とする。

（書類の提出）

第二十条 法、政令、省令及びこの規則に基づき知事に提出する書類は、千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例（平成十二年千葉県条例第一号）第二条の規定により、開発行為等に係る区域を管轄する市町村に提出するものとする。

- 2 前項の場合において、開発行為等に係る区域が二以上の市町村の管轄区域にわたるときは、前項の書類は、その開発行為等に係る区域を当該市町村の区域ごとに区分した場合にその最も広い部分を管轄する市町村に提出するものとする。

（書類の提出部数）

第二十一条 前条第一項の書類の提出部数は、正本一部副本三部（千葉県事務委任規則（昭和三十一年千葉県規則第三十三号）第十二条から第十二条の三までの規定により地域整備センターの長又は整備事務所の長に委任した事務に係る書類及び第四条第二項に規定する書類にあつては、正本一部副本二部）とする。

- 2 前条第二項の規定により提出する書類の正本の提出部数は一部、副本の提出部数は開発行為等に係る区域を管轄する市町村及び土木事務所（第四条第二項に規定する書類にあつては、市町村）の数に一を加えて得た数（千葉県事務委任規則第十二条から第十二条の三までの規定により土木事務所の長に委任した事務に係る書類の副本にあつては、当該市町村の数に一を加えて得た数）とする。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（昭和四十七年三月二十四日規則第九号）

（施行期日）

- 1 この規則は、昭和四十七年四月一日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行前になされた申請、届出その他の手続で、この規則の施行の際まだ処理されていないもの又はその処理が継続中のものについては、なお従前の例による。

附 則（昭和四十七年九月十六日規則第六十五号）

（施行期日）

- 1 この規則は、昭和四十七年十月一日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行の際現に改正後の千葉県開発行為等規制細則第三条の二に規定する区域において行なわれている同条に規定する規模以上の開発行為については、同条の規定は適用しない。

附 則（昭和五十年四月一日規則第十六号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（昭和五十年八月十九日規則第四十六号）

（施行期日）

1 この規則は、昭和五十年九月一日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行前になされた申請、届出その他の手続で、この規則の施行の際まだ処理されていないもの又はその処理が継続中のものについては、なお従前の例による。

附 則（昭和五十三年四月一日規則第十八号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（昭和五十五年十一月十四日規則第七十二号）

（施行期日）

1 この規則は、昭和五十五年十二月一日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行前になされた申請、届出その他の手続で、この規則の施行の際まだ処理されていないもの又はその処理が継続中のものについては、なお従前の例による。

附 則（昭和五十六年三月二十四日規則第十五号）

この規則は、昭和五十六年四月一日から施行する。

附 則（昭和五十八年四月一日規則第三十九号）

（施行期日）

1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行前になされた申請、届出その他の手続で、この規則の施行の際まだ処理されていないもの又はその処理が継続中のものについては、なお従前の例による。

附 則（昭和五十八年五月三十一日規則第五十一号）

この規則は、昭和五十八年六月一日から施行する。

附 則（昭和五十九年三月三十日規則第二十号）

この規則は、昭和五十九年四月一日から施行する。

附 則（昭和六十年三月二十六日規則第二十二号）

（施行期日）

1 この規則は、昭和六十年四月一日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行の際現に佐倉市の区域において行われている千平方メートル未満の開発行為については、なお従前の例による。

附 則（昭和六十年十二月二十五日規則第七十五号）

この規則は、昭和六十一年一月一日から施行する。

附 則（平成三年三月三十日規則第三十六号）

この規則は、平成三年四月一日から施行する。

附 則（平成四年三月十日規則第七号）

この規則は、平成四年四月一日から施行する。

附 則（平成五年六月二十四日規則第五十五号）

この規則は、平成五年六月二十五日から施行する。

附 則（平成六年九月二十九日規則第六十三号）

この規則は、平成六年十月一日から施行する。

附 則（平成九年四月二十五日規則第四十九号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成十二年三月三十一日規則第百三号）

この規則は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則（平成十三年一月五日規則第三号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成十三年一月六日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行前に、改正前のそれぞれの規則の規定により調製した用紙は、この規則の施行後においても、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則（平成十三年三月三十日規則第四十三号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成十三年四月一日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行前に改正前の千葉県開発行為等規制細則の規定により調製した用紙は、この規則の施行後においても、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則（平成十三年五月十一日規則第八十三号）

この規則は、平成十三年五月十八日から施行する。ただし、第三条の二の表の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成十四年一月十一日規則第一号）

この規則は、平成十四年四月一日から施行する。

附 則（平成十五年三月七日規則第二十二号）

この規則は、平成十五年四月一日から施行する。

附 則（平成十六年四月一日規則第九十一号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成十七年三月七日規則第二十五号）

（施行期日）

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行前に、改正前のそれぞれの規則の規定により調製した用紙は、この規則の施行後においても、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則（平成十八年三月三十一日規則第六十九号）

この規則は、平成十八年四月一日から施行する。

附 則（平成十九年三月三十日規則第六十二号）

この規則は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則（平成十九年十一月二十七日規則第百四号）
この規則は、平成十九年十一月三十日から施行する。

附 則（平成二十三年三月三十一日規則第五十七号）
この規則は、平成二十三年四月一日から施行する。

附 則（令和四年三月十八日規則第十七号）
この規則は、令和四年四月一日から施行する。

千葉県宅地開発事業指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、宅地開発に関し、関係する法令並びに条例及び規則に別段の定めがあるもののほか、千葉県行政手続条例（平成7年条例第48号）第34条の規定に基づき事業者に対する行政指導の内容となるべき事項を定め、宅地開発の適正な実施を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅 地 開 発 主として建築物の建築の用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 事 業 者 宅地開発事業の施行主体をいう。
- (3) 開 発 区 域 宅地開発を行う土地の区域をいう。
- (4) 大規模宅地開発 開発区域の面積が10ha以上の宅地開発をいう。
- (5) 公 共 施 設 道路、公園、緑地、広場、上水道その他給水施設、下水道、河川、運河、水路、治水及び利水のための調整池、消防の用に供する貯水施設、その他公共の用に供する施設をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は次の各号に掲げる宅地開発について適用する。

- (1) 法第29条の規定により知事の許可を必要とする開発行為としての宅地開発
- (2) 宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号。以下「条例」という。）に基づく宅地開発事業として行う宅地開発
- (3) 独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号。以下「機構法」という。）に基づく独立行政法人都市再生機構が施行する住宅の建設及び宅地の造成として行う宅地開発
- (4) 地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号。以下「公社法」という。）に基づく地方住宅供給公社が施行する住宅の建設及び宅地の造成として行う宅地開発
- (5) その他知事が必要と認める宅地開発

(事業者の責務)

第4条 事業者は、関係する法令並びに条例及び規則に定めるものの他、県及び開発区域の所在する市町村が定めた土地利用又は開発に関する計画及び構想に適合するように宅地開発事業の計画を策定するものとする。

2 事業者は、法に基づく許可又は条例に基づく確認の申請若しくは第6条ないし第8条に規定する意見の照会をしようとする場合は、あらかじめ、別表に基づき関係者と協議を行うものとする。

なお、協議先の関係法令等に基づく同意が必要な場合には、その同意を得るものとする。

- 3 事業者は、開発区域の所在する市町村が法に基づく地区計画の策定を行おうとする場合にはこれに協力するよう努めるものとする。
- 4 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、建築基準法（昭和25年法律第201号）第4章に基づく建築協定が施行されるよう必要な措置を講ずるものとする。
- 5 事業者は、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第5章に基づく緑地協定が施行されるよう必要な措置を講ずるものとする。

（大規模宅地開発の事前協議）

第5条 千葉県開発行為等規制細則（昭和45年規則第52号）第4条の規定により、大規模宅地開発に係る10ha以上の開発行為をしようとする者から知事に協議があつた場合には、大規模開発連絡調整会議設置要綱（平成14年4月1日施行）第1条に規定する大規模開発連絡調整会議の議を経て回答するものとする。

（独立行政法人都市再生機構等との協議）

第6条 機構法第14条の規定により独立行政法人都市再生機構から知事に意見の照会があつた場合には、その規模が10ha以上のものに限り大規模開発連絡調整会議の議を経て回答するものとする。

- 2 機構法第14条の規定による意見の照会は、別記様式により行ふものとする。

第7条 公社法第28条の規定により、住宅供給公社から知事に意見の照会があつた場合には、その規模が10ha以上のものに限り大規模開発連絡調整会議の議を経て回答するものとする。

- 2 公社法第28条の規定による意見の照会は、前条第2項の例により行なうものとする。

第8条 第3条第5号に該当する宅地開発をしようとする者は、あらかじめ、知事に意見を照会するものとする。

- 2 前項の規定により知事に意見の照会があつた場合には、その規模が10ha以上のものに限り大規模開発連絡調整会議の議を経て回答するものとする。

- 3 第1項の意見の照会は、第6条第2項の例により行なうものとする。

（事業計画変更の協議）

第9条 事業者は、この要綱に基づき協議、その他の手続きを了した宅地開発事業に係る事業計画を変更しようとするときは、新たに事前協議等の手続きを行なうものとする。

附 則

- 1 この要綱は昭和50年1月1日から施行する。
- 2 大規模宅地開発指導要領（昭和45年8月1日施行）及び宅地問題協議会設置要綱（昭和45年8月1日施行）は廃止する。
- 3 この要綱施行前に従前の大規模宅地開発指導要領の規定によってなされた大規模宅地開発に係る意見聴取の申出は、この要綱の規定によってなされたものとみなす。

附 則

この要綱は昭和50年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は昭和５９年２月１日から施行する。

附 則

この要綱は昭和６１年１月１日から施行する。

附 則

この要綱は昭和６３年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成２年４月１日から施行する。

附 則

１ この要綱は平成３年４月１日から施行する。

２ この要綱施行の際、現に許可又は確認申請がなされているものについては、従前の例による。

なお、事前協議等によりすでに相当程度の協議調整がなされているものの適用に関しては別途協議できるものとする。

附 則

この要綱は平成４年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成４年８月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成５年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成７年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成８年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成９年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成１０年９月１日から施行し、改正後の千葉県宅地開発事業指導要綱別表の規定は、平成１０年４月１日から適用する。

附 則

この要綱は平成１１年５月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成１２年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成１２年６月１５日から施行する。

附 則

１ この要綱は平成１４年１０月１日から施行し、改正後の第３条、第５条ないし第８条の規定は平成１４年４月１日から施行する。

2 この要綱施行の際、現に許可又は確認申請がなされているものについては、従前の例による。

附 則

この要綱は平成16年7月1日から施行し、別表の改正規定は平成16年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成23年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成29年4月1日から施行する。

別表

協 議 事 項	協議の相手方 (カッコ内は主な協議先)
当該区域の法定外公共用財産（里道・水路等）の用途の変更、廃止	所管する市町村
当該区域及び当該区域外の道路の変更、廃止等	関係道路管理者（国土交通省国道工事事務所／農林水産部耕地課、農地・農村振興課／県土整備部道路環境課／県農業事務所、土木事務所／市町村）
当該区域の雨水及び処理した汚水（調整池計画を含む。）	当該流出先の河川、運河、水路、海域の管理者及び水利権者（環境生活部水質保全課／農林水産部耕地課、農地・農村振興課、水産局水産課／県土整備部河川整備課／県農業事務所、土木事務所／市町村／水利組合／土地改良区等）
当該区域の溜池・水路の付け替え 拡幅、護岸工事等	当該溜池・水路の管理者（農林水産部耕地課、農地・農村振興課／県土整備部河川整備課／県林業事務所、土木事務所／土地改良区等）
当該区域及び当該区域外の林道の変更廃止等	関係林道管理者（林野庁森林管理事務所／農林水産部森林課／県農業事務所／市町村／森林組合）
当該区域内の森林法（昭和２６年法律第２４９号）に基づく保安林、保安施設地区及び保安林予定森林の解除	関係保安林管理者（林野庁本庁、森林管理事務所／農林水産部森林課／県林業事務所）
公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なるもの	当該土地の所有者
新たに設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属、費用の負担	当該公共施設を管理することとなる者（市町村等）
新たに設置される公共施設	道路法（昭和２７年法律第１８０号）、河川法（昭和３９年法律第１６７号）及び都市公園法（昭和３１年法律第７９号）に基づくそれぞれの管理者（国土交通省国道工事事務所、河川工事事務所／県土整備部道路環境課、河川整備課、都市整備局公園緑地課／県警察本部交通部交通規制課／県土木事務所／市町村等）
給水	当該開発区域を給水区域とする水道法に基づく水道事業者（地下水利用の場合は県健康福祉センター）
下水道等	当該開発区域を下水道区域とする下水道法（昭和３３年法律第７９号）に基づく公共下水道、流域下水道又は都市下水路の管理者（県土整備部都市整備局下水道課／市町村）

汚水浄化槽等	知事（環境生活部水質保全課、資源循環推進課／県土整備部都市整備局建築指導課）
消防施設	当該開発区域を管轄する市町村又は一部事務組合の消防長
保安施設	県警察本部長（地域部地域課）
児童福祉施設	当該開発区域に居住することとなる者に関係がある児童福祉施設について管轄する責を負う者（健康福祉部児童家庭課／健康福祉センター）
ごみ・し尿等の一般廃棄物の処理	知事（環境生活部資源循環推進課、廃棄物指導課）、当該開発区域を管轄する市町村長
利水（農業用水、水源かん養）	当該開発区域周辺等の農業用水、水源かん養関係部署（環境生活部水質保全課／農林水産部耕地課／県農業事務所）
電気・ガスの供給	当該開発区域を供給区域に含む電気事業法（昭和３９年法律第１７０号）に基づく一般電気事業者及びガス事業法（昭和２９年法律第５１号）に基づくガス事業者
義務教育施設（開発区域面積２０ha 以上の場合）	当該開発区域に居住することとなる者に関係がある当該施設の設置義務者（市町村）
鉄道等（開発区域面積４０ha 以上の場合）	当該開発区域に関係がある鉄道事業法（昭和６１年法律第９２号）による鉄道事業者及び軌道法（大正１０年法律第７６号）による軌道経営者
旅客自動車運送（開発区域面積４０ha 以上の場合）	当該開発区域に関係がある道路運送法（昭和２６年法律第１８３号）に基づく旅客自動車運送事業者
埋蔵文化財	県教育委員会及び当該開発区域を管轄する市町村教育委員会

大規模開発連絡調整会議設置要綱

平成 14 年 4 月 1 日施行

(目的)

第 1 条 千葉県における大規模開発事業について、庁内部局間の連絡調整を密にし、その適正な実施に資することを目的として大規模開発連絡調整会議（以下「連絡調整会議」という。）を設置する。

(定義)

第 2 条 この要綱において、大規模開発事業とは、主として建築物の建築又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 1 項で規定する特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更を伴う事業のうち 10ha 以上のものをいう。

(所掌事項)

第 3 条 連絡調整会議は、次に掲げる事項を所掌する。

- 1 大規模開発事業の適正な実施を確保するため、基本的な施策の企画立案に関すること。
- 2 千葉県開発行為等規制細則（昭和 45 年規則第 52 号）第 4 条及び千葉県宅地開発事業指導要綱（昭和 50 年 1 月 1 日施行）第 6 条から第 8 条までの規定による事前協議等に係る審査及び調整に関すること。
- 3 その他知事が必要と認める大規模開発事業に関すること。

(組織)

第 4 条 連絡調整会議に会長及び委員を置く。

- 2 会長は県土整備部次長の職にある者をもって充てる。
- 3 委員は別表に掲げる職にある者をもって充てる。ただし、会長が必要があると認めるときは、別表に掲げる職以外の職にある者を臨時に委員とすることができる。

(連絡調整会議の開催)

第 5 条 連絡調整会議は会長が招集し、主催する。

- 2 会長に事故のあるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する者がその職務を代理する。

(資料の提出等)

第 6 条 連絡調整会議は、必要があると認めるときは、関係部課の長及びその他の関係者に対し、資料の提出、意見の聴取及びその他の必要な協力を求めることができる。

(事務局)

第 7 条 事務局は、県土整備部都市整備局都市計画課に置く。

(その他)

第 8 条 この要綱に定めるもののほか、連絡調整会議の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

この要綱は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 14 年 4 月 16 日から施行し、改正後の別表の規定は平成 14 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要綱は、平成 15 年 4 月 14 日から施行し、改正後の別表の規定は平成 15 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要綱は、平成１６年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成１７年４月２１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成１８年４月３日から施行する。

附 則

この要綱は、平成１８年１０月２日から施行する。

附 則

この要綱は、平成１９年４月２日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２０年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２２年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２３年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２５年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２６年６月１２日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２８年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２９年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成３１年４月１日から施行する。

別 表

	委 員	第3条第2号に係る所掌事務	
		大規模宅地開発事業 ※1	ゴルフ場等開発事業 ※2
1	総務部市町村課長	○	○
2	総務部学事課長	○	—
3	総合企画部政策企画課長	○	○
4	総合企画部水政課長	○	○
5	総合企画部交通計画課長	○	—
6	防災危機管理部消防課長	○	—
7	健康福祉部健康福祉政策課長	○	○
8	健康福祉部児童家庭課長	○	—
9	健康福祉部子育て支援課長	○	—
10	健康福祉部医療整備課長	○	—
11	健康福祉部衛生指導課長	○	○
12	環境生活部環境政策課長	○	○
13	環境生活部大気保全課長	○	○
14	環境生活部水質保全課長	○	○
15	環境生活部自然保護課長	○	○
16	環境生活部循環型社会推進課長	○	○
17	環境生活部廃棄物指導課長	○	○
18	環境生活部くらし安全推進課長	○	○
19	商工労働部経済政策課長	○	○
20	商工労働部産業振興課長	○	○
21	農林水産部農林水産政策課長	○	○
22	農林水産部担い手支援課長	○	○
23	農林水産部農地・農村振興課長	○	○
24	農林水産部耕地課長	○	○
25	農林水産部畜産課長	○	○
26	農林水産部森林課長	○	○
27	農林水産部水産局水産課長	○	○
28	県土整備部県土整備政策課長	○	○
29	県土整備部道路計画課長	○	○
30	県土整備部道路整備課長	○	○
31	県土整備部道路環境課長	○	○
32	県土整備部河川整備課長	○	○
33	県土整備部都市整備局都市計画課長	○	○
34	県土整備部都市整備局公園緑地課長	○	—
35	県土整備部都市整備局下水道課長	○	—
36	県土整備部都市整備局建築指導課長	○	○
37	県土整備部都市整備局住宅課長	○	—
38	企業局水道部計画課長	○	—
39	教育庁教育振興部教職員課長	○	—
40	教育庁教育振興部文化財課長	○	○
41	警察本部警務部警務課長	○	—
42	警察本部生活安全部生活安全総務課長	○	—

43	警察本部地域部地域課長	○	—
44	警察本部交通部交通規制課長	○	○
		(4 4 名)	(3 0 名)

※ 1 大規模宅地開発事業・・・第 2 条に定める大規模開発事業のうち、主として建築物の建築の用に供するもの

※ 2 ゴルフ場等開発事業・・・第 2 条に定める大規模開発事業のうち、主として都市計画法第 4 条第 1 1 号で規定する特定工作物の建設の用に供するもの

事前協議必要書類一覧

I 第二種特定工作物以外の建設等に係る開発行為事前協議（大規模宅地開発等）

1 書類

(1) 第二種特定工作物以外の建設等に係る開発行為事前協議書

(細則第4条第2項別記第1号様式の2)

(2) 開発区域の所在する市町村との協議経過を記載した書類 (細則第4条第2項第3号)

(3) 市町村で定める宅地開発指導要綱等に基づき市町村に提出した書類があればその写し

(4) 開発事業計画概要書

(5) 開発区域内及び隣接土地の地権者一覧表

※ 土地の表示（地番・地目・面積）、所有権者の住所・氏名

※ 地目別面積の集計表を付す。

(6) 会社概要

(7) 事業経歴書

(8) 商業登記簿謄本

(9) 事業者の定款又は寄附行為（相違ない旨代表者の証明を付す。）

(10) 印鑑証明書

(11) 決算報告書（直近3年分）

(12) 法人税納税証明書（直近3年分）

(13) 資金計画書

(14) 預金残高証明書等

(15) 開発事業融資証明書（融資者の印鑑証明付き）

※ 融資証明書発行者の資力・実績等についても、必要に応じ（7）～（16）の書類により審査

(16) その他必要書類

2 図面

(1) 開発区域位置図（縮尺 25,000 分の 1 以上）

(細則第4条第2項第1号)

(2) 土地利用計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(細則第4条第2項第2号)

(3) 土地利用現況図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(4) 公図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(5) 雨水排水計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(6) 汚水排水計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(7) 排水流末系統図（縮尺 25,000 分の 1 以上）

(8) 造成計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

Ⅱ 第二種特定工作物の建設に係る開発行為事前協議（ゴルフ場、運動・レジャー施設）

1 書 類

（１）第二種特定工作物の建設に係る開発行為事前協議書

（細則第４条第２項別記第１号様式）

（２）開発区域の所在する市町村との協議経過を記載した書類 （細則第４条第２項第３号）

（３）開発事業計画概要書

（４）市町村で定める宅地開発指導要綱等に基づき市町村に提出した書類があればその写し

（５）開発区域内及び隣接土地の地権者一覧表

※ 土地の表示（地番・地目・面積）、所有権者の住所・氏名

※ 地目別面積の集計表を付す。

（６）要望書及び要望状況報告書

※ ゴルフ場開発の場合

（７）会社概要

（８）事業経歴書

（９）商業登記簿謄本

（１０）事業者の定款又は寄附行為（相違ない旨代表者の証明を付す。）

（１１）印鑑証明書

（１２）決算報告書（直近３年分）

（１３）法人税納税証明書（直近３年分）

（１４）資金計画書

（１５）預金残高証明書等

（１６）開発事業融資証明書（融資者の印鑑証明付き）

※ 融資証明書発行者の資力・実績等についても、必要に応じ（７）～（１６）の書類により審査

（１７）パブリックゴルフ場の誓約書

（１８）その他の必要書類

2 図 面

（１）開発区域位置図（縮尺 25,000 分の 1 以上）

（細則第４条第２項第１号）

（２）土地利用計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

（細則第４条第２項第２号）

（３）土地利用現況図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

（４）公図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

（５）雨水排水計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

（６）汚水排水計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

（７）排水流末系統図（縮尺 25,000 分の 1 以上）

（８）造成計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

必 要 書 類	第二種特定工作 物以外の建設等	第二種特定工作 物の建設
開発行為事前協議書	別記第 1 号様式 の 2	別記第 1 号様式
開発区域の所在する市町村との協議経過を記載した書類	○	○
市町村で定める宅地開発指導要綱等に基づき市町村に 提出した書類があればその写し	○	○
開発事業計画概要書	○	○
開発区域内及び隣接土地の地権者一覧表	○	○
要望書及び要望状況報告書		※○
会社概要	○	○
事業経歴書	○	○
商業登記簿謄本	○	○
事業者の定款又は寄附行為（相違ない旨代表者の証明 を付す。）	○	○
印鑑証明書	○	○
決算報告書（直近 3 年分）	○	○
法人税納税証明書（直近 3 年分）	○	○
資金計画書	○	○
預金残高証明書等	○	○
開発事業融資証明書（融資者の印鑑証明付き）	○	○
パブリックゴルフ場の誓約書		※○
開発区域位置図（縮尺 25, 000 分の 1 以上）	○	○
土地利用計画図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○
土地利用現況図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○
公図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○
雨水排水計画図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○
汚水排水計画図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○
排水流末系統図（縮尺 25, 000 分の 1 以上）	○	○
造成計画図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○

※ ゴルフ場開発の場合

区域指定方針

1 本指定方針の位置付け

1-1 目的

国は、平成 26 年に都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画制度を創設し、コンパクトシティを本格的に推進しているが、この政策を進めるにあたっては、市街地の拡散を抑制することが極めて重要となっている。

また、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 43 号）による都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 11 号及び関係政省令の改正を行い、都道府県が条例で指定する土地の区域（以下「11 号条例区域」という。）から、原則、災害ハザードエリアを除外するよう定められた。

このことから、県では、都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（平成 13 年千葉県条例第 38 号。以下「条例」という。）の一部改正を行い、令和 3 年 10 月 19 日に公布した。

本指定方針は、改正後の条例において知事が指定する土地の区域に関する指定方針を示すことによって、11 号条例区域の図面等による明確化及び災害ハザードエリアの除外の徹底を図り、法第 34 条第 11 号の適切な運用を図ることを目的としたものである。

1-2 基本方針

11 号条例区域を知事が指定する上での基本方針は、次に掲げるものとする。

基本方針 1

条例第 3 条第 1 項各号に該当する土地の区域として、知事が 11 号条例区域を指定する。なお、指定にあたっては、条例第 3 条第 1 項各号に掲げるもののほか、道路や排水等の公共施設等の整備状況についても考慮する。

[条例第 3 条第 1 項各号の条件]

- ・市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から 1.1 キロメートルの範囲内に存すること
- ・自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内に存すること
- ・既存集落内に存すること
- ・都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。）第 29 条の 9 各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと

基本方針 2

原則、災害ハザードエリアを 11 号条例区域から除外する。

基本方針 3

災害イエローゾーン内における 11 号条例区域の例外規定については、令和 3 年 4 月 1 日付け国都計第 176 号「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」を参考にするものとする。

基本方針 4

11 号条例区域の指定にあたっては、市町村各々の地域の実情等を反映するため、市町村の長からの申出を効果的に活用する。

1-3 用語の定義

本指定方針において使用する用語の定義は、法令及び条例の例によるもののほか、次によることとする。

(1) 11号条例区域

法第34条第11号の規定により、条例で指定する土地の区域をいう。

(2) 災害ハザードエリア

次に掲げる災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンをいう。

[災害レッドゾーン]

- ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の**災害危険区域**
- ② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の**地すべり防止区域**
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号。以下「急傾斜地法」という。）第3条第1項の**急傾斜地崩壊危険区域**
- ④ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。以下「土砂災害防止法」という。）第9条第1項の**土砂災害特別警戒区域**
- ⑤ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の**浸水被害防止区域**

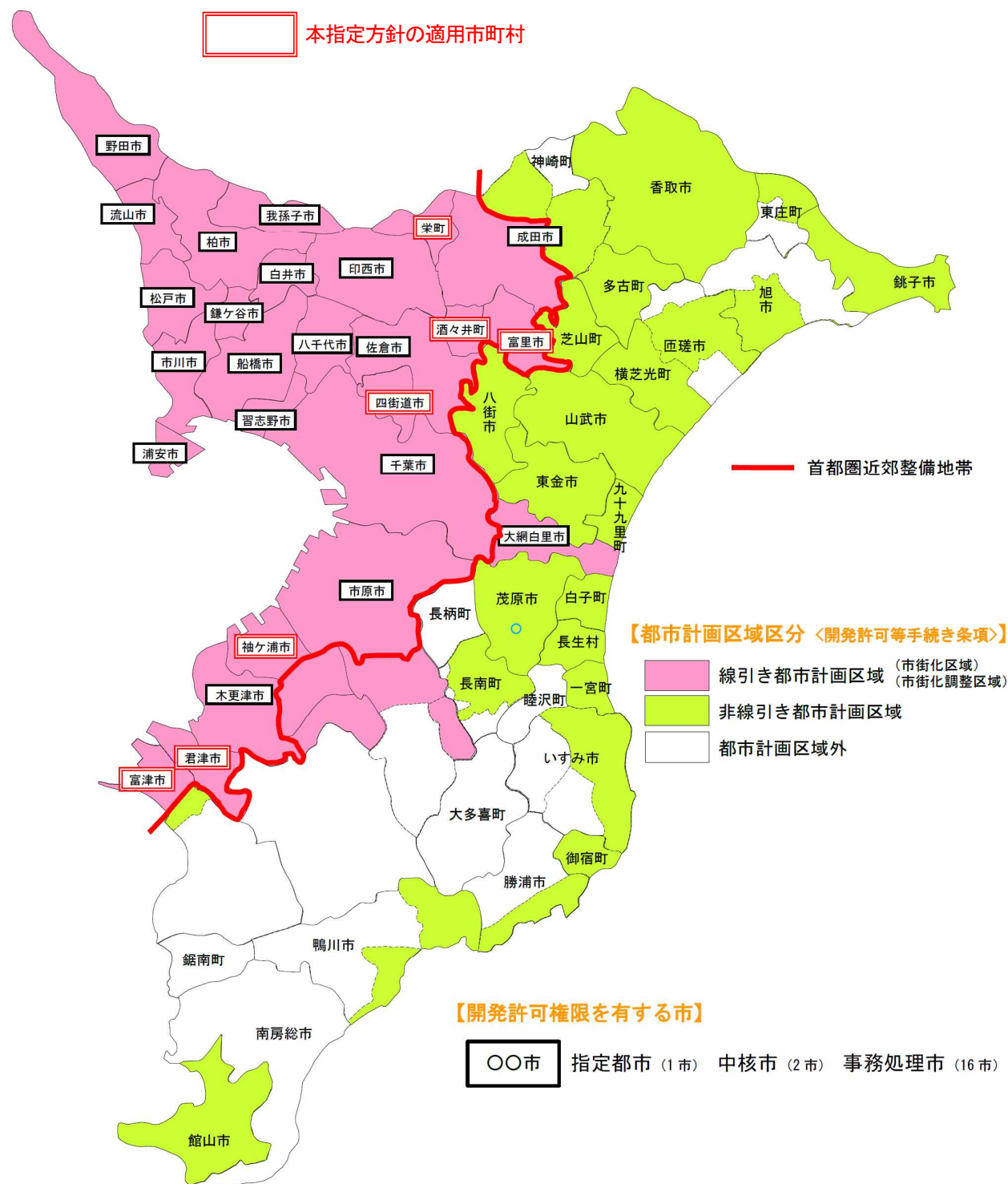
[災害イエローゾーン]

- ⑥ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の**土砂災害警戒区域**（土砂災害特別警戒区域を除く。）
- ⑦ 水防法第15条第1項第4号の**浸水想定区域**
- ⑧ ①～⑦に掲げる区域のほか、**政令第8条第1項第2号ロに掲げる土地の区域**

1-4 適用市町村

本指定運用指針が適用される市町村は、君津市、富津市、四街道市、袖ヶ浦市、富里市、印旛郡酒々井町、印旛郡栄町の7市町である。

法第34条第11号の条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市又は千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例（平成12年千葉県条例第1号）による事務処理市の区域内にあつては、当該市の条例によることとなっている。



2 11 号条例区域の指定

2-1 11 号条例区域の指定方針

(1) 法令・条例等の基準による指定方針

法令・条例の基準	指定方針
市街化区域に隣接し、又は近接していること	市街化区域から 1.1 キロメートルの範囲内に存する地域とする。 なお、工業専用地域及び地区計画により住宅の建築が不可とされている地域においては、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているとは認められないため除外する。
自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内に存すること	次の事項を総合的に勘案して判断する。 ①自然的条件 河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断する。 ②社会的条件 同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の共通性に照らし、総合的に判断する。
既存集落内に存すること	次のいずれかに該当する地域内の土地の区域とする（条例第 2 条第 1 項）。 ① 半径 150 メートルの範囲内に 40 以上の建築物（20 以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。②において同じ。）が連たんしている地域 ② 敷地間の距離が 55 メートル以内で 40 以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が 55 メートルの範囲内であるもの
政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められるものを除く。）を含まないこと	「2-2 災害ハザードエリアの除外方針」による。

(2) 11 号条例区域の境界

留意事項	指定方針
境 界	11 号条例区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界、筆界等によること。

(3) その他留意事項

留意事項	指定方針
道 路	11 号条例区域内の主要な道路は、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されていること。また、当該区域外の相当規模の道路と接続していること
排 水	11 号条例区域内の排水路その他の排水施設が当該区域内の下水を有効に排水できること。また、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること
給 水	給水施設は、11 号条例区域の指定により増加が想定される給水量の需要に対して、既存の給水施設の能力が十分であること

(4) 11 号条例区域の指定時期

既存集落や災害ハザードエリアの確認等、準備が整い次第、市町村と協議を行い、速やかに 11 号条例区域の指定を行うこととする。なお、改正条例の施行後、知事が 11 号条例区域の指定をするまでの間は、改正条例附則第 3 項により旧条例が適用される。

ただし、法改正事項である「災害ハザードエリアの除外」については、経過措置期間中であっても適用されるため、経過措置期間中については、災害ハザードエリアの情報等について常に把握し、災害ハザードエリアの除外の徹底を図るものとする。

また、新たな災害ハザードエリアの指定が行われた場合や地域の実情等に応じたまちづくりを行う必要がある場合等においては、上記（１）～（３）を踏まえ、速やかに 11 号条例区域を見直すこととする。

2-2 災害ハザードエリア等の除外方針

(1) 災害レッドゾーン

以下の災害レッドゾーン（所管部局に確認の上、当該指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域を除く。）は、11 号条例区域から除外する。

区域の名称	根拠法令・区域の概要	所管部局
災害危険区域 (政令第 29 条の 9 第 1 号)	建築基準法第 39 条第 1 項	県土整備部都市整備局 建築指導課
地すべり防止区域 (政令第 29 条の 9 第 2 号)	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	農林水産部森林課 〃 耕地課 県土整備部河川環境課
急傾斜地崩壊危険区域 (政令第 29 条の 9 第 3 号)	急傾斜地法第 3 条第 1 項	県土整備部河川環境課
土砂災害特別警戒区域 (政令第 29 条の 9 第 4 号)	土砂災害防止法第 9 条第 1 項	県土整備部河川環境課
浸水被害防止区域 (政令第 29 条の 9 第 5 号)	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	県土整備部

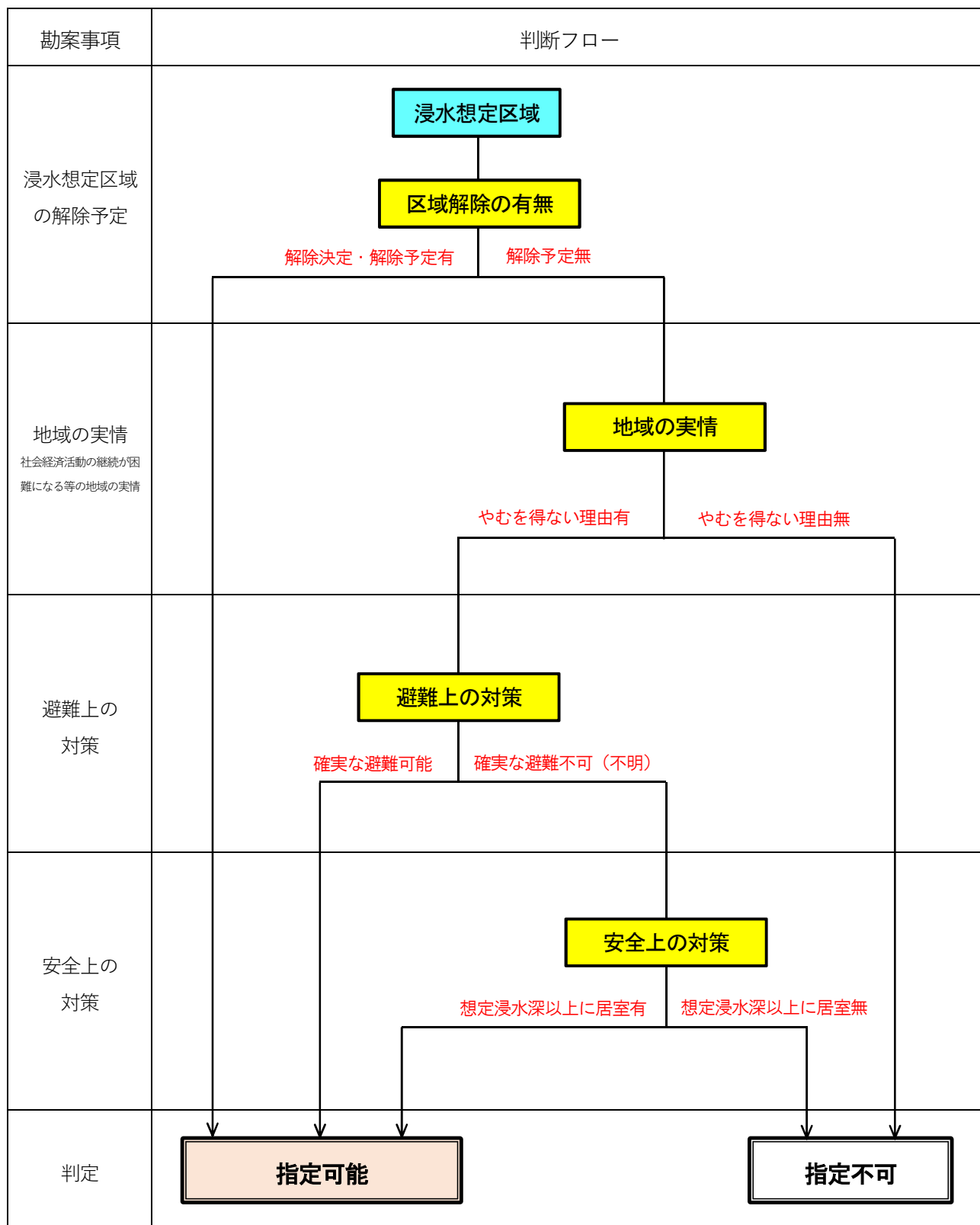
(2) 災害イエローゾーン

以下の災害イエローゾーン（所管部局に確認の上、当該指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域を除く。）は、原則として 11 号条例区域から除外する。また、以下に掲げる土地の区域のほか、市町村の長の申出により、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域（政令第 8 条第 1 項第 2 号ロに掲げる土地の区域）として認められる土地の区域は、11 号条例区域から除外する。

区域の名称	根拠法令等	所管部局
土砂災害警戒区域 （政令第 29 条の 9 第 4 号）	土砂災害防止法第 7 条第 1 項 例外規定（指定することができる区域） 次のいずれかに該当する土地の区域のうち、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしてやむを得ないと認められる土地の区域は、例外的に 11 号条例区域として指定することができるものとする。 ・土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域 ・土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域	県土整備部河川環境課
浸水想定区域 （政令第 29 条の 9 第 6 号）	浸水想定区域：水防法第 15 条第 1 項第 4 号 例外規定（指定することができる区域） 次のいずれかに該当する土地の区域（家屋倒壊等氾濫想定区域を除く。）のうち、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしてやむを得ないと認められる土地の区域は、例外的に 11 号条例区域として指定することができるものとする。 ・洪水等が発生した場合に水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難 ^{※1} が可能な土地の区域 ・床面の高さが想定浸水深以上となる居室 ^{※2} を設ける土地の区域（法第 41 条第 1 項の制限又は法第 79 条の条件による。） ※1 想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の分析による災害リスクと、人口・住宅（将来的な開発による人口等の増加も含む。）の分布に対する避難路、避難場所が整備（又は確実な整備が予定）されているかどうか等を総合的に勘案 ※2 集合住宅等の場合は、すべての居住者の居室の床面が想定浸水深以上となる構造（想定浸水深未満は駐車場とするなど）とする等の対策が必要	洪水 利根川下流河川事務所 県土整備部河川環境課 雨水出水 市町村担当課 高潮 県土整備部河川環境課
津波災害特別警戒区域 （政令第 29 条の 9 第 7 号） （政令第 8 条第 1 項第 2 号ロ）	津波防災地域づくりに関する法律 第 72 条第 1 項	県土整備部

[参考] 浸水想定区域の例外規定に係る判断フロー

浸水想定区域の例外規定に係る判断フローを以下に示す。なお、安全上の対策（想定浸水深以上に居室）については、浸水継続時間や過去の降雨の状況等に対する市町村地域防災計画の内容を総合的に勘案して判断する。



※家屋倒壊等氾濫想定区域については、解除予定等がない限りは指定不可

(3) その他、主な土地利用規制法に係る土地の区域の除外方針

以下の土地の区域（所管部局に確認の上、当該指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域を除く。）は、11号条例区域から除外する。

また、以下に掲げる土地の区域のほか、市町村の長の申出により、「優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域（政令第8条第1項第2号ハに掲げる土地の区域）」又は「優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域（政令第8条第1項第2号ニに掲げる土地の区域）」として認められる土地の区域は、11号条例区域から除外する。

区域の名称	根拠法令・区域の概要	所管部局
農用地区域 (政令第29条の9第7号) (政令第8条第1項第2号ハ)	農業振興地域の整備に関する法律 第8条第2項第1号	農林水産部農地・農村振興課
第一種農地 (政令第29条の9第7号) (政令第8条第1項第2号ハ)	農地法第4条第6項第1号ロ 農地法第5条第2項第1号ロ	農林水産部農地・農村振興課
甲種農地 (政令第29条の9第7号) (政令第8条第1項第2号ハ)	農地法施行令第6条 その他	農林水産部農地・農村振興課
保安林 (政令第29条の9第7号) (政令第8条第1項第2号ニ)	森林法 第25条第1項、第25条の2第1項・第2項	農林水産部森林課

3 11 号条例区域に関する申出

3-1 市町村の長による申出

11 号条例区域は、知事が条例第 3 条第 1 項のいずれにも該当する土地の区域を指定するが、同条第 2 項により、市町村の長が指定について、申し出ることができる。これは、災害ハザードエリアの除外において、より安全なまちづくりを行うためや市街化調整区域における活力低下等の問題への対応など、県では把握できない各市町村の地域の実情等（避難路・避難所の整備状況等）を反映させたまちづくりを推進する手段として活用するために設けた規定であるため、市町村の長による申出を効果的に活用する。

なお、申出がない場合、県では把握できない各市町村の地域の実情等を考慮することができないため、より慎重な判断の上、11 号条例区域の指定を検討する。

市町村の長が 11 号条例区域の申出案を作成する際には、指定しようとする地域の実情等を十分に把握し、住民等との十分な意見交換等を行うことが望ましい。

3-2 申出に関する手続き

(1) 留意事項

申出を行う市町村は、市街化調整区域の性格を踏まえ、法及び関係政省令並びに条例及び本指定方針（以下「関係規程」という。）をもとに、11 号条例区域案を作成する。なお、11 号条例区域案を作成する際には次の①から④に掲げる事項に留意すること。

①上位計画との整合性

上位計画（市町村マスタープランや市街化調整区域における土地利用方針等）との整合を十分に図ること

②市町村地域防災計画との整合性及び避難路・避難所などの整備状況

災害イエローゾーンについて、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしてやむを得ないと認められる土地の区域であって、避難上の対策又は安全上の対策が施された土地の区域においては、11 号条例区域に指定することは可能であるため、市町村地域防災計画との整合性及び避難路・避難所等の整備状況等（将来の見通しも含む。）を確認した上で 11 号条例区域案を作成すること

③地域住民への説明等に関すること

住民アンケートやワークショップ・説明会の開催を行う等により作成した 11 号条例区域案について、地域住民に十分な周知を図ること。また、併せて、次に掲げる事項における周知を十分に行うこと。

- ・法第 33 条第 1 項の規定による開発許可の基準（政令第 36 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の規定による建築行為の基準）に適合しない場合は許可することはできないこと
- ・農地転用等の他法令に基づく許可等が別途必要な場合があること

④11 号条例区域の境界に関すること

区域の具体的な境界については、地域の現況を十分に調査した上で、本指定方針に基づき適切に 11 号条例区域案を作成すること

(2) 提出資料

11 号条例区域案を作成した市町村は、知事に対して、別記第一号様式「都市計画法に基づく開発行為

等の基準に関する条例第3条第2項の規定による申出書」により以下に掲げる資料を添付の上、提出すること。

- ①別記第二号様式「11号条例区域に関する申出調書」
- ②別記第三号様式「浸水想定区域に関する調書」（浸水想定区域が含まれている場合）
- ③別記第四号様式「住民説明等実施状況」
- ④11号条例区域位置図（縮尺：1/50,000程度）
- ⑤11号条例区域図（縮尺1/2,500程度）
- ⑥その他11号条例区域を指定する上で必要な資料

3-3 申出による指定手続き

（1）事前協議

市町村は、11号条例区域の素案を作成するにあたっては、あらかじめ、別記第五号様式により、県と協議を行い、11号条例区域の方針等を確認する。

（2）庁内関係課への意見照会

県は、申し出のあった11号条例区域案について、法関係規程の要件に適合していると判断した場合は、庁内関係課へ意見照会を実施する。

（3）市町村からの意見聴取

県は、（2）により庁内関係課から意見等があった場合は、申出を行った市町村に対して、意見聴取を実施する。

（4）千葉県行政手続条例に基づくパブリックコメント

本指定区域案は、千葉県行政手続条例による「処分の要件を定める告示」に該当するため、同条例に基づくパブリックコメントを実施する。

（5）市町村都市計画審議会へ付議

市町村は、県がパブリックコメントを実施した後に、11号条例区域案を市町村都市計画審議会の議を経ものとする。

（6）千葉県開発審査会への意見聴取

県は、市町村都市計画審議会の議を経た11号条例区域案について、千葉県開発審査会の意見を聴くものとする。

（7）11号条例区域の告示

11号条例区域案について、千葉県開発審査会からの意見聴取を実施した後、知事は11号条例区域を指定した旨及びその区域を県報により告示する。なお、当該指定区域は、告示したことによって効力が発生する。

なお、11号条例区域の指定後は、県土整備部都市整備局都市計画課、関係土木事務所宅地開発部局及び関係市町村に11号条例区域図を備え、公衆の閲覧に供するとともに、ホームページにも併せて掲載

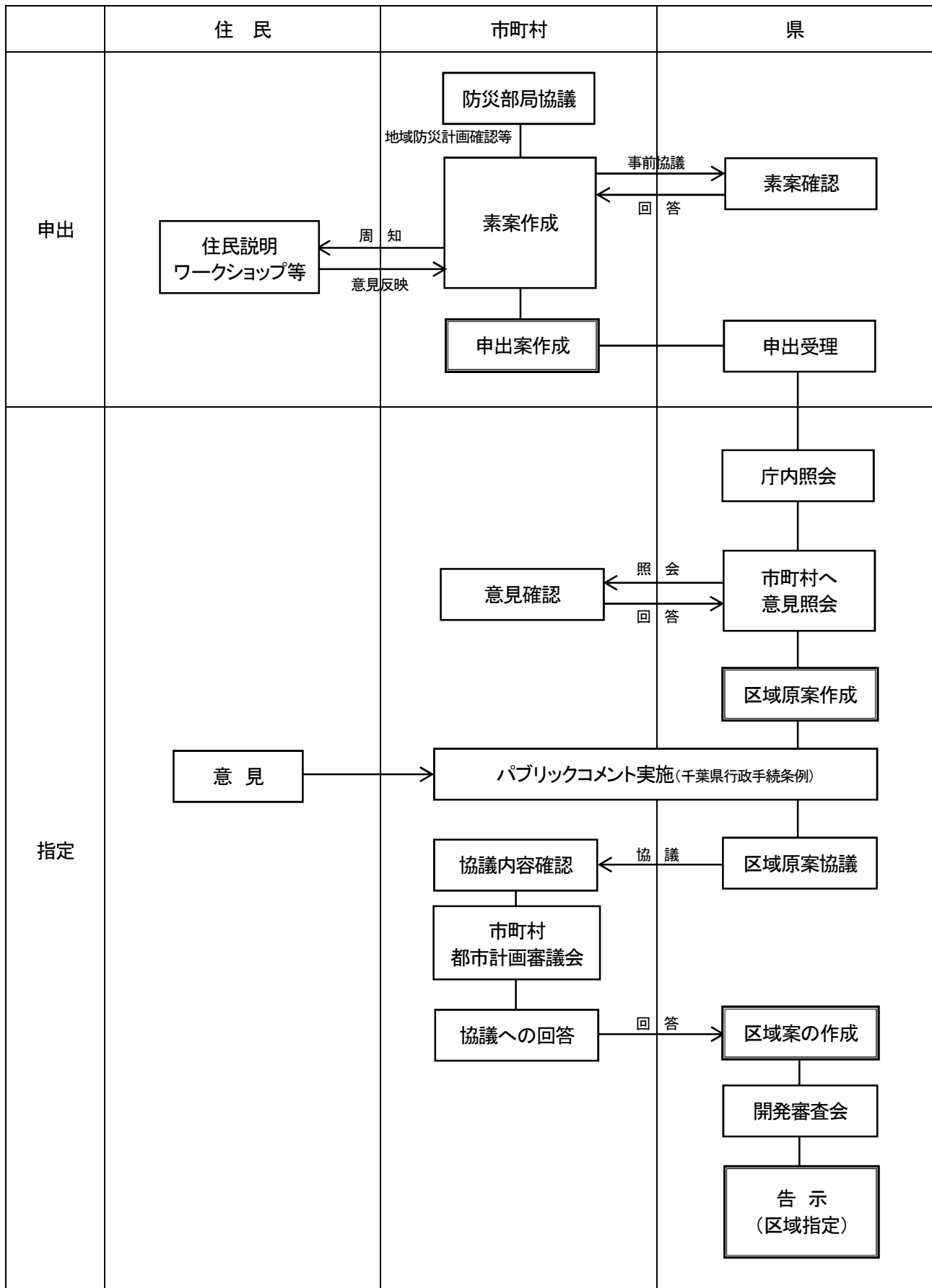
を行うこととする。

(8) 11 号条例区域の変更又は廃止の手続

11 号条例の指定の変更又は廃止については、11 号条例区域の指定に関する手続き（市町村の長からの申出、千葉県開発審査会への意見聴取、告示等）を準用する。変更又は廃止に係る申出を行う場合は、別記第一号様式「都市計画 法に基づく開発行為等の基準に関する条例第 3 条第 2 項の規定による申出書」を用いることとする。なお、変更又は廃止については、以下の場合等が考えられる。

- ・新たな災害ハザードエリアが指定された場合
- ・災害ハザードエリアが解除された場合
- ・建築物が除却され「既存集落」を維持できる建築物が存在しなくなった場合
- ・立地適正化計画の策定等により、11 号条例区域を廃止しようとする場合

[参考]11 号条例区域の指定手続きフロー



〇 〇 第 号
令和 年 月 日

千葉県知事 〇〇 〇〇 様

〇〇市（町）長 〇〇 〇〇

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第2項の規定による
申出書

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第2項（同条第6項において
準用する場合を含む。）の規定により、申し出ます。

（連絡先） 〇〇市（町） 部 課
〇〇〇班 担当：〇〇 〇〇
TEL：
FAX：
e-mail：

11 号条例区域に関する申出調書

既存集落 No		〇〇市－〔〇〇（字名）〕No. 〇					
地名地番							
11号条例区域の要件	近接・隣接	市街化区域からの距離：約 m					
	一体的な日常生活圏						
	既存集落	□条例第2条第1項第1号に該当 □条例第2条第1項2号に該当 （連たん戸数： 戸）					
	災害ハザードエリア	災害レッドゾーン	災害危険区域	☐ 含まれている ☐ 含まれていない	地すべり 防止区域	☐ 含まれている ☐ 含まれていない	
			急傾斜地 崩壊危険区域	☐ 含まれている ☐ 含まれていない	土砂災害 特別警戒区域	☐ 含まれている ☐ 含まれていない	
			浸水被害防止区域	☐ 含まれている ☐ 含まれていない			
			ただし書 適用の場合	(協議先) (協議内容) (協議記録)			
		災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域	☐ 含まれている ☐ 含まれていない	含まれている場合、安全対策の状況 □解除決定・短期間で解除決定 □確実な避難可能 □防災対策実施済 ※上記内容を証明する資料を添付		
			浸水想定区域	☐ 含まれている ☐ 含まれていない	含まれている場合、安全対策の状況 別記第三号様式「浸水想定区域に関する 調書」を添付すること		
	津波災害 特別警戒区域		☐ 含まれている ☐ 含まれていない	含まれている場合、安全対策の状況 □解除決定・短期間で解除決定			
個別規制法	その他	農用地区域 第一種・甲種農地	☐ 含まれている ☐ 含まれていない	保安林	☐ 含まれている ☐ 含まれていない		
		ただし書 適用の場合	(協議先) (協議内容) (協議記録)				
境 界							
留意事項	道路						
	排水						
	給水						
備 考							

浸水想定区域に関する調書

既存集落 No	〇〇市－[〇〇（字名）]No. 〇
地名地番	
勘案事項	☐解除決定又は解除予定有（所管部局との協議記録等を添付） ☐社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に応じてやむを得ない理由有（根拠資料を添付） やむを得ない理由 ☐確実な避難が可（根拠資料を添付） 確実な避難に関する根拠 ☐安全上の対策を実施 安全上の対策の内容
総合判断	

住民説明等実施状況

実施した説明会等	
実施した説明会等の内容	
説明会等を実施した結果	
市町村の考え方	

※説明会等とは、市町村で実施した「住民説明会」「住民アンケート」「ワークショップ」「パブリックコメント」「市町村都市計画審議会」等を指す。

※説明会等に使用した資料を添付すること。

※総合所見には、説明会等の結果を受けて、市町村としての考え方を記載すること。

第 号
令和 年 月 日

千葉県知事 様

〇〇市町村長 〇〇 〇〇

11 号条例区域に関する事前協議書

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（平成 13 年千葉県条例第 38 号）第 3 条第 1 項（同条第 6 項の規定により準用する場合を含む。）の規定により、11 号条例区域案を申し出たいので、事前協議をお願いします。

参 考 資 料

1. 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 43 号）による改正都市計画法及び関係政省令一部抜粋
2. 令和 4 年 4 月 1 日付け国都計第 176 号「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」
3. 災害ハザードエリア等の概要について

都市計画法（一部抜粋）R2. 6. 10 公布 R4. 4. 1 施行 ※下線部：改正箇所

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（主として第二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續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。

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

都市計画法施行令（一部抜粋）R2. 11. 27（一部 R3. 10. 29）公布 R4. 4. 1 施行 ※下線部：改正箇所

第 29 条の 9 第 34 条第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域

二 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域

五 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域

六 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七 前各号に掲げる区域のほか、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域

第 8 条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 （略）

二 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して市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ （略）

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

都市計画法施行規則（一部抜粋）R2. 11. 27 公布（一部 R3. 10. 29） R4. 4. 1 施行※下線部：改正箇所

第 27 条の 6 令第 29 条の 9 第 6 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向

二 水防法施行規則（平成 12 年建設省令第 44 号）第 2 条第 2 号、第 5 条第 2 号又は第 8 条第 2 号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第 2 条第 3 号、第 5 条第 3 号、第 8 条第 3 号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

国都計第 176 号
令和 3 年 4 月 1 日

各都道府県知事
各指定都市の長
各中核市の長
各施行時特例市の長 殿

国土交通省都市局長
(公 印 省 略)

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する
安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 43 号。以下「改正法」という。）は、令和 2 年 6 月 10 日に公布され、同年 9 月 7 日に一部が施行されましたが、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）における開発許可制度の見直しに係る改正部分については、令和 4 年 4 月 1 日に施行されます（都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）第 29 条の 2 に係る改正部分は、令和 2 年 9 月 7 日に施行。）。

改正法による都市計画法の改正の趣旨、目的等について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知しますので、改正法の施行に当たっては、下記に留意の上、適切な運用をお願いします。

都道府県におかれましては、貴管内市町村（指定都市、中核市及び施行時特例市を除く。）に対して、本通知を周知いただくようお願いいたします。

記

I. 都市計画法の改正の目的

近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するためには、河川堤防の整備等のハード対策とともに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要であり、開発規制について災害リスクを重視する観点から見直すことが急務となっている。

このため、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号。以下「急傾斜地法」という。）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域等における土砂災害

防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号。以下「土砂災害防止法」という。）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域（以下「災害危険区域等」という。）については、法第 33 条第 1 項第 8 号を改正して規制対象を追加するとともに、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 号の条例で指定する土地の区域及び同条第 12 号の条例で定める区域については、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上で指定することとするなど、安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しを行った。

Ⅱ．法第 33 条第 1 項第 8 号関係

1．制度改正の内容・趣旨

（１）制度改正の内容

法第 33 条第 1 項第 8 号の規制対象に自己業務用の施設を追加し、災害危険区域等における開発を原則として禁止する。

（２）制度改正の趣旨

近年の災害において、災害危険区域等に立地する自己業務用の施設が被災して大きな被害が発生していることや、自己業務用の施設の開発が周辺の市街化を誘発し、被害を拡大させるおそれがあること等を踏まえ、法第 33 条第 1 項第 8 号の規制対象に自己業務用の施設を追加するものである。

なお、自己居住用の住宅については、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等を踏まえ、引き続き規制の対象外とする。

2．運用上の留意事項

法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」は、災害危険区域等における開発を例外的に許容する場合を規定している。

本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

- イ 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- ロ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- ハ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ニ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

Ⅲ. 法第 34 条第 11 号及び同条第 12 号関係

1. 制度改正の内容・趣旨

(1) 制度改正の内容

法第 34 条第 11 号の条例で土地の区域を指定する際の基準及び同条第 12 号の条例で区域を定める際の基準については、災害の防止等の事情を考慮することを法律上明確化するとともに、改正後の令第 29 条の 9、第 29 条の 10 及び第 36 条第 1 項第 3 号ハにおいて、条例区域（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域又は同条第 12 号若しくは令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）から以下の区域を除外することを明確化した。

イ 災害危険区域

ロ 地すべり防止区域

ハ 急傾斜地崩壊危険区域

ニ 土砂災害防止法第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域

ホ 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、一定の区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深（以下「想定浸水深」という。）、浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点及びその水深等を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮（以下「洪水等」という。）が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者（以下「住民等」という。）の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域）

(2) 制度改正の趣旨

市街化調整区域において特例的に開発及び建築（以下「開発等」という。）を認める区域である条例区域に、開発不適地である災害危険区域等が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、条例区域に上記イからホまでの災害リスクの高いエリアを含まないことを法令上明確化したものである。

2. 運用上の留意事項

(1) 条例区域の明確化

条例区域は市街化調整区域において特例的に開発等を認める区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を示す、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示

す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（上記Ⅲ． 1．（1）イからホまでの区域又は令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる区域）の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

（2）条例区域からの災害リスクの高いエリアの除外

改正後の令第 29 条の 9、第 29 条の 10 及び第 36 条第 1 項第 3 号ハにおいて、上記Ⅲ． 1．（1）イからホまでの区域については条例区域に含まないこととして明確化されたところであるが、その運用については次の点に留意すべきである。

① 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を条例区域から除外すること。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域

ロ イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

② 改正後の令第 29 条の 9 第 4 号に掲げる区域（上記Ⅲ． 1．（1）ニの区域。土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではない。

イ 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

③ 改正後の令第 29 条の 9 第 5 号に掲げる区域（上記Ⅲ． 1．（1）ホの区域）については、条例区域からの除外に当たり、以下の点に留意すること。

イ 改正後の都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「規則」という。）第 27 条の 6 第 1 号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。

なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域から除外しないこととするのではなく、将来的

な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

- ロ 規則第 27 条の 6 第 2 号の想定浸水深については、一般的な家屋の 2 階の床面に浸水するおそれがある水深 3.0m を目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、想定浸水深の閾値として 3.0m が用いられていない場合には、2.0m とすることも考えられる。

当該想定浸水深は、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく想定浸水深によることを妨げるものではない。

- ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの想定浸水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

i) 洪水等が発生した場合に水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ii) 開発許可等（開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可をいう。以下同じ。）に際し法第 41 条第 1 項の制限又は第 79 条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第 34 条第 11 号、第 12 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

iii) i) 又は ii) と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ii) の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

- ニ 規則第 27 条の 6 第 2 号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの想定浸水深未滿となる土地の区域であっても条例区域から除外することも考えられる。

- ホ 規則第 27 条の 6 第 3 号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域から除外することも考えられる。

- ④ 改正後の令第 29 条の 9 第 6 号に規定する令第 8 条第 1 項第 2 号ロに掲げる区域としては、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それ以外の区域についても条例区域から除外することを妨げるものではない。

- ⑤ 条例区域から除外した区域における法第 34 条第 12 号若しくは第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ハ若しくはホに係る開発許可等については、今般の改正の趣旨に鑑み、開発許可等に際し、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施を求めること。ただし、上記②イ若しくはロ又は上記③ハ i) その他これらと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域における開発許可等については、この

限りでない。

IV. 施行に向けた準備

今般の改正や上記Ⅱ. 及びⅢ. の運用は、改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域における開発に大きな影響を及ぼすものであることから、改正法の施行までに、広報等を活用して、改正法の内容及び趣旨について住民や事業者への周知を図ることが望ましい。

V. 市街化区域等における浸水想定区域の取扱い

改正法に対する衆議院及び参議院の附帯決議において「本法の趣旨に鑑み、市街化区域の浸水ハザードエリア等における開発許可についても、その周辺地域を含め溢水等の災害リスクが増大しないよう適切な措置がなされているか等について十分に確認して基準への適合性が判断されるよう、地方公共団体に対し適切な助言等を行うこと」とされたところである。

これを踏まえ、都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内における浸水想定区域のうち、上記Ⅲ. 2.（2）③ロの想定浸水深以上となる土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可等に際し、法第 79 条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切に対応することが望ましい。

■災害ハザードエリア等の概要

[災害レッドゾーン]

	根拠法令・区域の概要
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項 ・津波、高潮、出水などによる危険の著しい区域を「災害危険区域」として地方公共団体の条例で指定（県では、「急傾斜地崩壊危険区域」を災害危険区域として指定） ・居住の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる区域
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項 ・「地すべり区域」及び「地すべり区域に隣接する区域」を包括する地域であって、公共の利害に密接な関連を有するものを「地すべり防止区域」として国土交通大臣又は農林水産大臣が指定 ・地すべり防止区域内では、土地の掘削・工作物の設置・立木竹の伐採などの一定の行為が制限される
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地法第 3 条第 1 項 ・崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が 30° 以上の高さが 5m 以上の土地）で、その崩壊により危害が生ずるおそれがあるもの、およびこれに隣接する土地を「急傾斜地崩壊危険区域」として知事が指定 ・急傾斜地崩壊危険区域内では、水の放流、水を停滞させる行為、切土、掘削、盛土等の一定の行為が制限される
土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法第 9 条第 1 項 ・土砂災害警戒区域のうち、「急傾斜の崩壊に伴う土砂等の移動等により建築物に作用する力の大きさ」が「通常の建築物が土砂等の移動に対して住民の生命等に著しい危害が生ずるおそれがある崩壊を生ずることなく耐えることのできる力」を上回る区域を「土砂災害特別警戒区域」として知事が指定 ・特定開発行為（住宅地分譲や社会福祉施設等の災害時要援護者施設の建築のための開発行為）に対する許可制や建築物の構造の規制等の制限を受ける
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項 ・特定都市河川流域に指定された河川のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊又は浸水し、住民等の生命等に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる土地の区域を「浸水被害防止区域」として知事が指定 ・浸水被害防止区域内では、開発行為に対する許可制や建築行為が制限される

[災害イエローゾーン]

	根拠法令・区域の概要
土砂災害警戒区域	土砂災害防止法第 7 条第 1 項 ・ 住民等の生命等に危害が生じるおそれがあると認められる以下の区域を「土砂災害警戒区域」として知事が指定 ①急傾斜地 1 傾斜度が 30° 以上で高さが 5m 以上の区域 2 急傾斜地の上端から水平距離が 10m 以内の区域 3 下端から急傾斜地高さの 2 倍以内 (50m を超える場合は 50m) の区域 ②土石流 - 土石流発生のおそれがある溪流において、扇頂部から下流で勾配が 2° 以上の区域 ③地滑り 1 地滑り区域（地滑りしている区域又は地滑りするおそれのある区域） 2 下端から地滑り地塊の長さに相当する距離（最大 250m）の範囲内の区域
浸水想定区域	水防法第 15 条第 1 項第 4 号 [洪水] ・ 洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、想定最大規模降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を洪水浸水想定区域として国土交通大臣又は知事が指定 [雨水出水] ・ 雨水出水時に円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、想定最大規模降雨により排水施設に雨水を排除できなくなった場合又は等に浸水が想定される区域を雨水出水浸水想定区域として知事又は市町村長が指定 [高潮浸水想定区域] ・ 高潮時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、想定し得る最大規模の高潮で有って一定の基準に該当するものにより高潮による氾濫が発生した場合に浸水が想定される区域を高潮浸水想定区域として知事が指定
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項 ・ 警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域である津波災害警戒区域のうち、開発行為や建築を制限する区域を「津波災害特別警戒区域」として知事が指定（県では、区域未指定）

【その他個別規制法】

	根拠法令・区域の概要
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号 ・市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地等として利用すべき土地として定められた土地の区域
第一種農地	農地法第4条第6項第1号口、農地法第5条第2項第1号ロ ・農用地区域内にある農地以外の農地であって、良好な営農条件を備えている農地として次のいずれかに該当するもの ①集团的に存在している農地（概ね10ha以上） ②土地改良事業などの施行に係る区域内にある農地 ③農業生産力の高い農地
甲種農地	農地法施行令第6条 その他 ・第一種農地の要件に該当する農地のうち、市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地として次のいずれかに該当するもの ①概ね10ha以上の規模の一段の農地の区域内にある農地のうち、その区画の面積、形状、傾斜、土性が高性能農業機械による営農に適するものと認められること ②一定の特定土地改良事業などの施行区域内にある農地のうち、工事完了の翌年度から起算して8年を経過していないもの（施行中のものを含む。）
保安林	森林法第25条第1項、第25条の2第1項・第2項 ・水源の涵養、山地災害の防止、生活環境の保全、保険休養などの公益的機能の発揮が特に求められる森林を「保安林」として農林水産大臣又は知事が指定

開発許可制度の解説

(都市計画法編)

平成 元年 7 月 1 日 発行
平成 6 年 7 月 1 日 改訂
平成 8 年 4 月 1 日 改訂
平成 14 年 4 月 1 日 改訂
平成 20 年 4 月 1 日 改訂
平成 20 年 7 月 18 日 改訂
平成 21 年 6 月 25 日 改訂
平成 23 年 7 月 29 日 改訂
平成 25 年 2 月 1 日 改訂・分冊
平成 27 年 9 月 1 日 改訂
令和 4 年 4 月 1 日 改訂

発行者 千葉県県土整備部都市整備局都市計画課
〒260-8667 千葉市中央区市場町 1 番 1 号
TEL 043-223-3245 ・ 3240
頒布価格 4 2 0 円