

7. 開発許可制度

1. 開発許可制度の目的・開発許可の状況

(1) 開発許可制度の目的

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たすことを目的としています。

さらに、都市計画法の改正（平成13年5月施行）により、一定の開発行為については都市計画区域にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされています。

表一⑦-1 開発許可件数及び面積一覧

年度		S45~H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
①市街化区域	件数	18,069	433	422	445	398	432	388	334	353	341	372	21,987
	面積(ha)	7,329.2	199.7	141.5	130.2	182.6	169.1	148.1	105.7	105.8	108.9	135.5	8,756.4
②市街化調整区域	件数	22,889	561	452	537	467	452	442	438	477	503	473	27,691
	面積(ha)	7,631.7	122.6	103.8	135.8	146.9	149.5	211.1	74.0	99.6	101.3	163.2	8,939.7
①、②にまたがるもの	面積(ha)	0.0	0.0	0.0	0.0	7.1	0.0	2.6	0.9	0.0	0.0	0.0	10.7
③非線引き区域	件数	1729	38	22	37	24	35	28	29	24	48	41	2,055
	面積(ha)	3,850.8	27.3	12.9	107.6	23.0	33.7	15.4	18.3	20.6	47.7	41.7	4,198.9
④都市計画区域外	件数	17	0	2	1	0	1	0	0	0	1	1	23
	面積(ha)	98.6	0.0	8.4	8.1	0.0	8.1	0.0	0.0	0.0	1.6	6.1	130.8
⑤宅地開発事業の基準に関する条例	件数	1,840	3	0	3	2	1	1	0	2	1	1	1,854
	面積(ha)	7,814.2	1.3	0.0	2.6	0.8	0.3	0.4	0.0	1.7	0.5	0.5	7,822.5

(2) 開発許可の状況

開発許可の状況は下記表一⑦-1のとおりです。

2. 開発許可基準

(1) 都市計画区域における規制

都市の周辺部における無秩序な市街化を防止し、良質な宅地水準を確保するため、都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、都市計画法第29条第1項の規定により、あらかじめ知事（政令指定都市又は中核市の区域内にあっては当該指定都市等の長）の許可を受けることが必要とされています。

今までの開発許可の件数及び面積は、表一⑦-1のとおり、市町村別等でみた規制の状況は、図一⑦-1のとおりです。

ア 市街化区域

面積が500㎡以上（我孫子市、流山市は300㎡、大網白里市は1,000㎡以上）の開発行為が許可の対象となっています。

7. 開発許可制度

イ 市街化調整区域

開発を抑制すべき区域であり、法で定める立地基準に該当するものを除き、開発行為は認められていません。

立地基準としては、都市計画法第34条各号に定められており、開発区域周辺の居住者の日常生活に必要な物品販売等を営む店舗や農林水産物の処理加工等に係る建築物、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難と認められ、千葉県開発審査会の議を経たもの等があります。開発審査会とは、外部有識者で構成される県の附属機関であり、政令指定都市の千葉市、中核市の船橋市、柏市にも設置されています。

ウ 非線引き区域

市街化区域・市街化調整区域の区分を定めていない区域（非線引き区域）については、面積が3,000㎡以上（八街市、成田市の一部、多古町、山武市、横芝光町、芝山町は1,000㎡以上）の開発行為が許可の対象となっています。

(2) 都市計画区域外の区域における規制

ア 1ha以上の開発行為

平成13年5月18日に施行された改正都市計画法により、良質な宅地水準を確保するため、都市計画区域外の区域についても1ha以上の開発行為をしようとする者は、都市計画法第29条第2項の規定により、予め知事の許可を受けることが必要となりました。

イ 1ha未満の宅地開発

都市計画区域外の区域については、災害を防止するとともに健全な生活環境の保全を図るため、昭和45年1月1日から「宅地開発事業等の基準に関する条例」が施行されています。同条例第7条の規定により、当該区域の市町村につき開発動向等に応じて区分し、それぞれ1,000㎡以上、3,000㎡以上、5,000㎡以上の宅地開発

等については知事の確認を受けることを義務付けました。

平成12年の改正都市計画法の施行に伴い1ha以上の開発行為については同法による許可の対象となったことから、同条例を改正し、1ha未満の宅地開発を確認の対象としました。（平成13年7月6日施行）

なお、市原市に対しては、地方自治法に基づき知事の確認権限を移譲しています。

(3) 開発許可権者

都市計画法により開発許可の権限を有する者は都道府県知事の他、政令指定都市、中核市にあっては、当該市の長とされています。

また、地方自治法第252条の17の2の規定により、知事は市町村長にその権限を移譲することができ、開発許可等の権限を移譲した市を事務処理市といいます。

本県における政令指定都市・中核市及び事務処理市は表⑦-2のとおりです。

なお、千葉県では、1ha未満の開発行為等については、土木事務所が許可等の事務を行っています。

表⑦-2 開発許可等の権限を有する市

種別	市町村名
政令指定都市	千葉市
中核市	船橋市、柏市
事務処理市 (16市)	市川市、木更津市、松戸市、野田市、佐倉市、 習志野市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、 鎌ヶ谷市、成田市、白井市、印西市、浦安市 大網白里市

3. 千葉県宅地開発事業指導要綱

同要綱（昭和50年1月1日施行）に基づき、宅地開発の適正な実施を図る観点から、県及び市町村の定める土地利用計画等との整合性、法令等に基づく許認可等に係る関係機関との事前協議等に関して、事業者へ指導を行っています。

7. 開発許可制度

4. 開発許可手続きと開発審査会

(1) 開発許可手続き

ア 市が処理するもの

千葉市・船橋市・柏市・市川市・木更津市・松戸市・野田市・成田市・佐倉市・習志野市・市原市・流山市・八千代市・我孫子市・鎌ヶ谷市・印西市・浦安市・白井市・大網白里市で行う開発行為については、各市にお問い合わせください。

イ 県が処理するもの

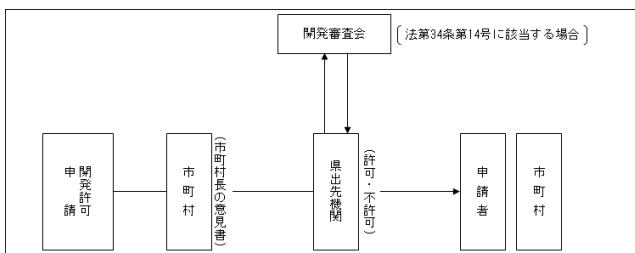
ア以外の市町村については、千葉県にお問い合わせください。

なお、開発区域面積によりお問い合わせ先が異なるのでご注意ください。

※1ha=10,000 平方メートル

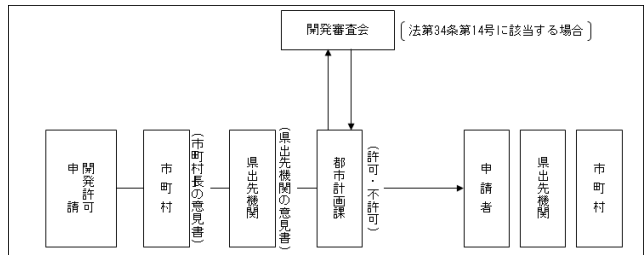
面積別窓口など		
開発区域面積	問い合わせ先	申請書提出部数
1ha 未満	県土木事務所	正本 1 部 副本 2 部
1ha 以上	県都市計画課 開発指導班	正本 1 部 副本 3 部

土木事務所で処理するもの（正本 1 部、副本 2 部提出）

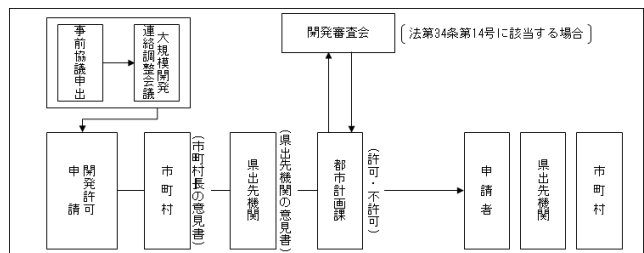


都市計画課で処理するもの（正本 1 部、副本 3 部提出）

1ha 以上 10ha 未満の開発行為



10ha 以上の開発行為



(2) 開発審査会

開発審査会とは、都市計画法第 78 条の規定に基づき、都道府県、指定都市、中核市及び特例市に設置される執行機関の附属機関です。委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政の各分野の 5 人以上で組織することとされています。

開発許可処分、監督処分等に係る審査請求の裁決及び市街化調整区域内の開発行為等の許可に関する審議がなされます。

表一⑦-3 開発審査会開催回数・討議件数

区分 \ 年度	S45~H25	H26	H27	H28	H29	H30
開催回数	429	8	8	8	9	8
討議件数	31558	32	29	30	25	26

区分 \ 年度	R1	R2	R3	R4	R5	合計
開催回数	8	7	7	8	8	508
討議件数	28	25	24	34	40	31,851

7. 開発許可制度

5. 市街化調整区域内の地区計画

都市計画法には、市街化調整区域において土地利用をきめ細かに規制したり、地域の特性に応じた開発行為を誘導したりする手法として、地区計画制度が用意されています。

地区計画については、地区レベルのきめ細かなまちづくりを行うため、市町村が決定することとされており、市街化調整区域についても同様となっています。

県では、市町村において地区計画制度の活用が図られるよう、平成23年に「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を策定しました。

これに基づき、18市町において、市街化調整区域の土地利用方針や地区計画運用基準が策定され、現在、45地区（17市町：成田市、流山市、千葉市、佐倉市、袖ヶ浦市、市原市、木更津市、我孫子市、栄町、柏市、市川市、大網白里市、白井市、八千代市、富里市、野田市、酒々井町）で活用事例があります。

6. 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）

この条例は、都市計画法第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令第19条第1項ただし書及び第36条第1項第3号ハの規定により、市街化調整区域における開発行為、区域区分が定められていない都市計画区域における開発行為の規模及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めています。

7. ゴルフ場等の開発事業

(1) ゴルフ場等の開発事業に関する指導要綱

同要綱（昭和48年1月22日施行）は、10ha以上のゴルフ場、野球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他運動・レジャー施設、墓園等の開発という大規模な開発を対象としており、県及び市町村の定める土地利用計画等との整合性を図っています。

事業者には、災害の防止及び自然の保護と環境の保全を図る観点から、「良好な自然環境を有する区域や災害防止上保全すべき区域等の開発区域からの除外」、「自然環境の最小限の改変」、「文化財の保存」、「公共施設の整備」等を事業計画の内容として求めています。また道路・排水施設・土工事・森林等に係る指導基準を示すとともに、法令等に基づく許認可等に係る関係機関との事前協議や、環境に配慮したゴルフ場管理等に関して、事業者へ指導を行っています。

(2) ゴルフ場等の開発事業

本県のゴルフ場等の大規模開発については、事前協議制度を設け、予めその立地性について関係機関の調整を行ったうえで具体的な設計について審査を行っています。

これらの事業は、昭和から平成のバブル期にかけて多数計画されたことから、将来の自然環境の保全や適正な県土利用に資するため、平成4年4月に、「一部の特例を除き、ゴルフ場等の開発計画を当分の間、受け付けないこととする。」等の取扱い方針を定めています。

なお、平成2年4月には県内に設置されるゴルフ場においては、樹木、芝地の維持管理に農薬（県が別に定めるものを除く）を使用しないこと、平成3年8月には、ゴルフ場施設の県民への定期的開放や会員募集に際して県民優先枠を設けることなども「ゴルフ場等の開発事業に関する指導要綱」に基づき誘導しています。令和6年3月31日現在、県下ゴルフ場の開発状況は完成済み156箇所、許可・確認済みで未完成のもの5箇所となっています。

7. 開発許可制度

図一⑦-1 宅地開発事業規制区域図

