

開発許可制度の解説

(都市計画法編)

(宅地開発事業の基準に関する条例編)

千葉県

県土整備部 都市整備局

宅地安全課

総 目 次

都市計画法編 本編	7
様式集	309
資料集	377
宅地開発事業の基準に関する条例編	451

当解説は、千葉市、船橋市、柏市及び事務処理市（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、浦安市、袖ヶ浦市、印西市、白井市及び大網白里市）には適用されません。

（事務処理市の区域については、千葉県開発審査会に係るものを除く）

開発許可制度の解説 改訂にあたって

現行の都市計画法は、昭和30年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として昭和43年に制定されたものである。

以来、基本的には都市計画制度の運用の面においても、こうした枠組みに対応して、スプロールの防止を図る一方、計画的な市街地の開発・誘導に重点が置かれるなど、集中する人口や諸機能を都市内でいかに適正に配置するかという考え方が反映された運用の積み重ねが行われてきたものといえる。

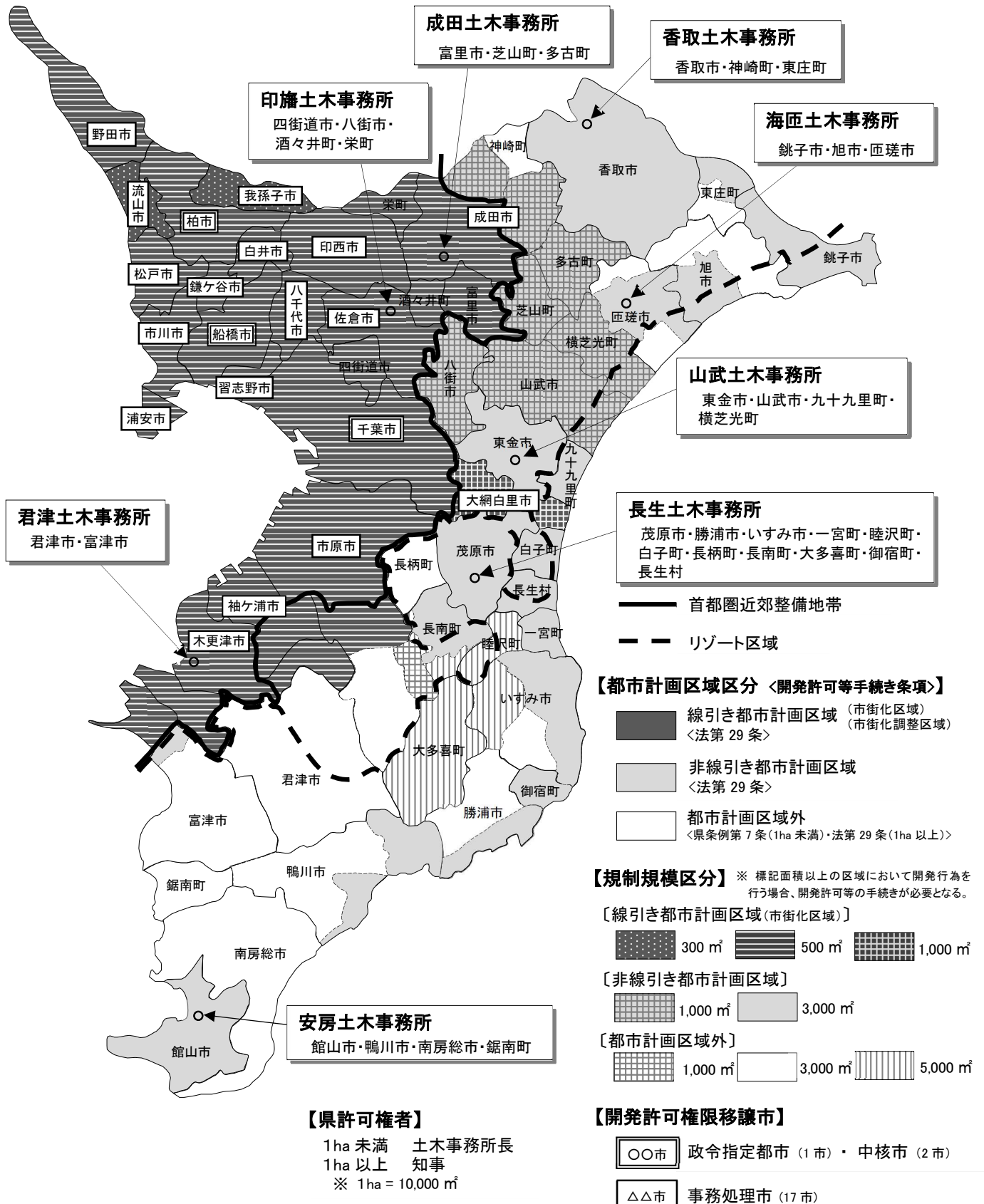
特に近年は、気候変動の影響による自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応することが急務になっている。こうしたことから、開発許可制度は、都市計画に関する他の制度と相まって、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段や災害リスクの高い区域における新たな開発行為を抑制する手段としても重要となってきているところである。

今回の改訂は、令和6年4月1日に改正された千葉県開発審査会提案基準の他、宅地造成及び特定盛土等規制法の規制開始に伴うみなし許可制度や表記の修正等の変更、別冊となっていた『開発許可制度の改正（宅地開発事業の基準に関する条例編）』と合冊するものである。

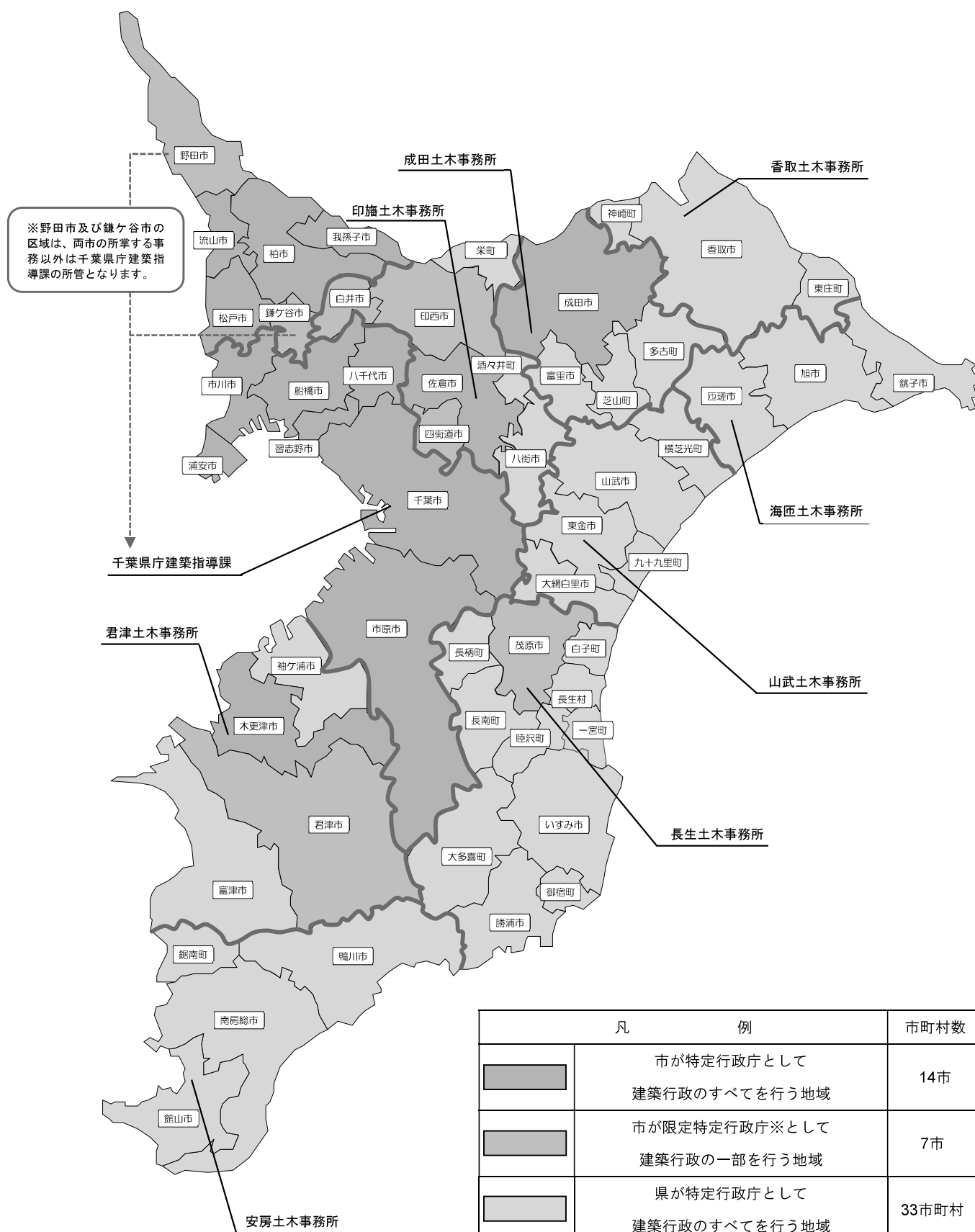
令和7年5月

千葉県県土整備部都市整備局宅地安全課

宅地開発事業規制区域図



建築行政区域図 (令和7年4月1日現在)



※建築基準法第97条の2の規定により建築主事をおく市町村をいう。

都市計画法編

本編

都市計画法編 目次

本編

第1章 総説	11
開発許可制度の意義	11
用語	11
第2章 開発行為	16
法第29条	(開発許可行為の許可・適用除外) 16
法第35条の2	(変更許可) 29
法第34条の2	(開発許可の特例) 32
法第30条	(開発許可申請) 33
法第31条	(設計者の資格) 50
法第32条	(公共施設の管理者の同意等) 52
法第33条	(開発許可の技術基準) 54
法第33条第1項第1号	(用途地域との適合性) 60
〃 第2号	(公共用地等の配置計画) 64
〃 〃	(街区および画地) 64
〃 〃	(道路) 67
〃 〃	(公園、緑地又は広場) 81
〃 〃	(消防水利) 88
〃 第3号	(排水施設) 91
〃 第4号	(給水施設) 107
〃 第6号	(公共、公益的施設) 111
〃 第7号	(造成工事) 112
〃 第8号	(防災対策) 128
〃 第9号	(樹木の保存、表土の保全等) 130
〃 第10号	(緩衝緑地) 132
〃 第11号	(大規模開発における輸送施設に関する基準) 134
〃 第12号	(申請者の資力信用) 134
〃 第13号	(工事施行者の工事完成能力) 135
〃 第14号	(関係権利者の同意) 135
法第34条	(市街化調整区域の許可基準) 137
法第34条第1項第1号	141
〃 第2号	144
〃 第4号	145
〃 第6号	145
〃 第7号	145
〃 第8号	146

法第34条第1項第9号	147
〃 第10号	148
〃 第11号	148
〃 第12号	149
〃 第13号	153
〃 第14号	156
法第35条	(許可または不許可の通知) 252
法第79条	(許可等の条件) 253
法第36条	(工事完了の検査) 254
法第38条	(開発行為の廃止) 257
法第39条・40条	(公共施設の管理及び土地の帰属) 258
法第37条	(工事完了公告前の建築) 262
法第41条	(市街化調整区域内における建築の特例) 264
法第42条	(予定建築物以外の建築) 265
法第43条	(開発許可を受けた土地以外の土地における建築) 267
法第44条・45条	(許可の承継) 274
法第46条・47条	(開発登録簿) 276
法第50条・51条	(不服申立て) 277
法第78条	(開発審査会) 278
第3章 違反行為に対する監督処分	281
法第80条	(報告、勧告、援助等) 281
法第81条	(監督処分) 281
法第91条・92条・92条の2・93条・94条・96条	(罰則) 284
第4章 盛土規制法との関係	285
第1 盛土規制法に係る用語の定義	285
第2 盛土規制法の許可等のみなし許可	285
第3 みなし許可の場合の手續	287
第4 みなし許可となる場合に適用する基準	288
第5 みなし許可となる場合の許可の通知と許可後の手續等	289
第5章 その他の法律との関係	297
第1 建築基準法との関係(省令第60条の証明書等)	297
第2 農地法との関係	302
第3 租税特別措置法との関係(優良宅地認定制度)	303

第1章 総説

開発許可制度の意義

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るものである。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たところである。

平成15年には、地方分権の推進のための条例に委任する事項の整理に関する政令による都市計画法施行令の改正等が行なわれた。

また、平成16年の都市計画法改正では、景観法制定にあわせて一部改正が行われている。

さらに、平成18年の都市計画法改正では、我が国が人口減少・超高齢社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人々にとって暮らしやすい、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという基本認識の下、都市計画法が改正された。（平成19年11月30日施行）

平成23年に発生した東日本大震災での甚大な津波被害を踏まえ、津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、津波防災地域づくりに関する法律が制定された。それに伴い、津波防災地域づくりに関する法律で規定する津波防災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と完了検査後の公告に関して同法と同様の手続きを求めることについて、都市計画法が改正された。（平成24年6月13日施行）

近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するため、土砂災害特別警戒区域等の災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じる必要があることから、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により、都市計画法が改正された。（令和4年4月1日施行）

用語

この解説において都市計画法を「法」、都市計画法施行令を「政令」、都市計画法施行規則を「省令」、千葉県開発行為等規制細則を「細則」、宅地造成及び特定盛土等規制法を「盛土規制法」と表す。

(1) 都市計画の定義（法第4条）

この法律において「都市計画」とは、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開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

(2) 都市計画区域（法第5条）（抄）

- ① 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件等を勘案して、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又は新たに住居都市、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を都市計画区域として指定するものとする。
- ② 都市計画区域の指定が2以上の都府県の区域にわたる場合は、国土交通大臣があらかじめ関係都府県の意見を聴いて、その他の場合は都道府県が国土交通大臣に協議し、その同意を得て行うものとする。

③ 前項の指定は関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴いて行うものとする。

(3) 準都市計画区域（法第5条の2）（抄）

- ① 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物若しくは建築又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに他法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障があると認められる区域を、準都市計画区域として指定することができる。
- ② 都道府県は、前項の規定により指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(4) 区域区分（法第7条）（抄）

- ① 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。
- ② 市街化区域
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
- ③ 市街化調整区域
区域区分された都市計画区域内の区域で市街化区域以外の区域であり、市街化を抑制すべき区域

(5) 地域地区（法第8条）（抄）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

- ① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）
- ② 特別用途地区
 - ②の2 特定用途制限地域
 - ②の3 特例容積率適用地区
 - ②の4 高層住居誘導地区
- ③ 高度地区又は高度利用地区
- ④ 特定街区
 - ④の2 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項の規定による都市再生特別地区、同法第八十九条の規定による居住調整地域、同法第九十四条の二第一項の規定による居住環境向上用途誘導地区又は同法第百九条第一項の規定による特定用途誘導地区
- ⑤ 防火地域又は準防火地域
 - ⑤の2 密集市街地整備法第31条第1項の規定による特定防災街区整備地区
- ⑥ 景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区
- ⑦ 風致地区
- ⑧ 駐車場法（昭和32年法律第106号）第3条第1項の規定による駐車場整備地区
- ⑨ 臨港地区
- ⑩ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）第6条第1項の規定による歴史的風土特別保存地区

- ⑪ 明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法（昭和 55 年法律第 60 号）第 3 条第 1 項の規定による第一種歴史的風土保存地区又は第二種歴史的風土保存地区
- ⑫ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 5 条の規定による緑地保全地域、同法第 12 条の規定による特別緑地保全地区又は同法第 34 条第 1 項の規定による緑化地域
- ⑬ 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）第 4 条第 1 項の規定による流通業務地区
- ⑭ 生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 3 条第 1 項の規定による生産緑地地区
- ⑮ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 143 条第 1 項の規定による伝統的建造物群保存地区
- ⑯ 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（昭和 53 年法律第 26 号）第 4 条第 1 項の規定による航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区

(6) 都市施設（法第11条）（抄）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設で必要なものを定めるものとする。

- ① 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- ② 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- ③ 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- ④ 河川、運河その他の水路
- ⑤ 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- ⑥ 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- ⑦ 市場、と畜場又は火葬場
- ⑧ 一団地の住宅施設
- ⑨ 一団地の官公庁施設
- ⑩ 一団地の都市安全確保拠点施設
- ⑪ 流通業務団地
- ⑫ 一団地の津波防災拠点市街地形成施設
- ⑬ 一団地の復興再生拠点市街地形成施設
- ⑭ 一団地の復興拠点市街地形成施設
- ⑮ その他政令で定める施設

(7) 地区計画（法第12条の5）（抄）

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次のいずれかに該当する土地の区域について定める。

- ① 用途地域が定められている土地の区域
- ② 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
 - ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

(8) 建築物（法第4条第10項）

建築基準法第 2 条第 1 号に定める建築物をいう。

- ① 土地に定着する工作物のうち

ア 屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類するものを含む）

イ アに附属する門若しくは塀

ウ 観覧のための工作物

② 地下若しくは高架の工作物内に設ける

ア 事務所

イ 店 舗

ウ 興行場

エ 倉 庫

オ その他これらに類する施設

③ 建築物でないもの

ア 鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設（信号所、運転操作室など直接運転保安に関する施設に限られる。従って車庫、駅舎または検車場は建築物である。）

イ 跨線橋

ウ プラットホームの上家

エ 貯蔵槽

オ その他これらに類する施設

④ 建築設備

(ア) 電気 (イ) ガス (ウ) 給水 (エ) 排水 (オ) 換気

(カ) 暖房 (キ) 冷房 (ク) 消火 (ケ) 排煙 (コ) 汚物処理設備

(サ) 煙突 (シ) 昇降機 (ス) 避雷針

(9) 建築（法第4条第10項）

建築とは、建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。

すなわち、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいい、大規模の修繕及び大規模の模様替えは同法の規定による確認を必要とするが建築ではない。

① 新築

新築とは、新たに建築物を建築することをいう。建築基準法の規定における建築の取扱いには建築物の棟単位での取扱いと建築物の敷地単位での取扱いとがあり、全く建築物のない敷地に新たに建築することは、いずれの場合も新築であるが、既存建築物の存する敷地内にそれと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、棟単位の取扱いでは「新築」、敷地単位の取扱いでは「増築」として扱うが、開発許可制度においては敷地単位での規定により取扱う。

② 改築

ア 増築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、増加させる部分が同一棟と別棟とを問わない。

ただし、建築物の敷地とは「1の建築物又は用途上不可分にある2以上の建築物の存する1団の土地」をいうので、用途上可分の建築物はそれぞれが別敷地をもつことになる。

イ 改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、または建築物の全部若しくは一部が災害等により滅失した後、引き続き同一敷地内において位置、用途、規模および構造の著しく異ならない建築物若しくはその部分を建てることをいう。なお、この場合に用いる材料の新旧を問わない。

ウ 建替

建替とは、従前の建築物の敷地の範囲内で行う建築物の建築をいう。

(10) 特定工作物（法第4条第11項）

特定工作物には第一種特定工作物と第二種特定工作物がある。

① 第一種特定工作物には、コンクリートプラント、その他周辺の地域の環境の悪化をもた

らすおそれがある工作物で政令で定めるものが該当し、政令ではアスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物が定められている。

- ② 第二種特定工作物には、ゴルフコース、その他大規模な工作物で政令で定めるものが該当し、政令ではその規模が1ヘクタール以上である野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他の運動・レジャー施設である工作物及び墓園が定められている。

「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う」開発行為が許可に係らしめているのであるから、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められるものは、開発行為とはいわないことになる。

(11) 開発行為（法第4条第12項）

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

① 土地の区画形質の変更

ア 土地の区画の変更

イ 土地の形質の変更

ウ 土地の区画及び形質の変更

土地の区画の変更のなかには、文理上は土地の取引のみを目的とした権利区画の変更も含まれるが、本法においては趣旨上権利区画の変更は規制の対象とせず、土地の区画の変更とは建築物を建築するため、又は特定工作物を建設するための敷地の区画の変更を行うことをいい、土地の形質の変更とは土地について切土、盛土等の物理的な行為を加えて土地の性状、形質を変更することをいう。いわゆる宅地造成はこれに該当する。

土地の区画及び形質の変更とは土地の区画の変更と土地の形質の変更を同時に行うことをいう。

建築物の建築または特定工作物の建設行為自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は開発行為に該当しない。

② 太陽光発電設備及びその付属施設の取り扱いについて

太陽光発電設備およびその付属施設の設置に係る開発行為については、下表のとおり取り扱う。

太陽光発電設備	付属施設	開発許可申請の可否
※建築物に該当	※建築物に該当	必要
	※建築物に非該当	必要
※建築物に非該当	※建築物に該当	当該付属施設の用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないかを判断する。
	※建築物に非該当	不要

※ 建築物：建築基準法第2条第1項による建築物

③ 風力発電機の付属施設の取り扱いについて

風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しない。

(12) 開発区域（法第4条第13項）

開発行為をする土地の区域をいう。

(13) 公共施設（法第4条第14項）

道路、公園その他政令第1条の2に定める施設をいう。