

【本編】

第1章 開発許可制度の概要

1 開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まる我が国の経済の高度成長とそれに伴う産業構造の高度化は、全国的に産業と人口の激しい都市集中をもたらし、広範な都市化現象を引き起こした。特に大都市周辺部においては、旺盛な宅地需要が生じ、開発に適さない地域においても、いわゆる「バラ建ち」のような単発的開発が行われ、農地、山林等が蚕食的に宅地化されることによる無秩序な市街地拡散現象—いわゆるスプロール現象—が生じ、不良市街地の形成、公害の発生、公共投資の非効率化、農業の荒廃といった種々の弊害が生じる結果となった。

このスプロール現象の弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な都市生活を保障し、機能的な都市活動を確保するためには、公共の利益のため一定の制限の下に置くのが合理的であるという基本理念に基づき総合的な土地利用計画を確立して、その実現を図ることが求められてきた。こうした社会的、時代的な要請を受けて、都市計画法の大幅な改正（昭和43年6月15日公布 法律第100号）が行われ、開発を秩序づけて市街地の拡大に計画的な方向を与えるため、都市地域を市街化区域と市街化調整区域とに区分し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととされた。

そして、この制度を担保するものとして設けられたものが開発許可制度である。すなわち、開発許可制度とは都市計画区域において、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（開発行為）を都道府県知事の許可の対象にして、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、開発行為及び建築物を建築すること（建築行為）をも規制して、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ろうとするものである。

2 藤沢市における開発許可制度の施行

藤沢市は、神奈川県の中南部に位置し、周囲は6市1町（横浜市、鎌倉市、茅ヶ崎市、大和市、綾瀬市、海老名市、寒川町）に囲まれ、南は相模湾に面し、おおむね平坦な地形をしている。

市域の面積は、69.56平方キロメートルで、東京からほぼ50キロメートルの距離に位置し、国道1号等の幹線道路及び鉄道網（JR東海道本線、小田急江ノ島線、江ノ島電鉄線、湘南モノレール、横浜市営地下鉄ブルーライン、相模鉄道いずみ野線など）が充実していることから、昭和30年代後半からの産業経済の発展に伴い、急激な宅地開発が促進された。

昭和44年6月14日に新都市計画法が施行され、神奈川県では昭和45年6月10日に都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する線引きを行い（神奈川県告示第495号）、この日から開発行為等を行う場合には事前に知事の許可を必要とする開発許可制度が発足した。（【本編】第1章 3 開発許可制度等の変遷参照）

なお、事務処理市である藤沢市の区域における開発許可等の事務は、同時に神奈川県が藤沢市にその権限を移譲している。

3 開発許可制度等の変遷

施行年月日	内 容
S44. 6. 14	都市計画法施行 (S43. 6. 15 公布)
S44. 10. 1	「神奈川県開発審査会条例」公布・施行
S45. 5. 30	神奈川県「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」公布・施行
S45. 6. 10	<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県内に市街化区域と市街化調整区域が定められ、都市計画法による開発許可制度が発足 ・神奈川県から開発許可事務等の委任を受ける
S45. 6. 24	「藤沢市開発登録簿閲覧規則」公布・施行
S45. 8. 20	「神奈川県開発審査会提案基準」制定
S47. 7. 25	「神奈川県開発審査会包括承認基準」制定
S49. 4. 1	県央地区 11 市 3 町 (当時 10 市 4 町) について、開発行為規制規模引下げ
S50. 4. 1	都市計画法一部改正施行 (S49. 6. 1 公布) (特定工作物、未線引区域内の開発許可、既存宅地確認制度の新設等)
S56. 4. 25	都市計画法一部改正施行 (S55. 5. 1 公布) (地区計画制度の創設等)
S58. 7. 1	都市計画法施行令一部改正施行 (S58. 5. 13 公布) (市街化調整区域内の大規模開発の規模要件に係る特例)
S63. 4. 1	市街化調整区域内の大規模開発の規模要件を 5ha とする
H5. 6. 25	都市計画法一部改正施行 (H4. 6. 26 公布) (自己業務用への道路基準等の適用)
H10. 11. 20	都市計画法一部改正施行 (H10. 5. 29 公布) (法第 34 条第 10 号 (旧第 8 号の 2) に地区計画を導入)
H12. 4. 1	都市計画法が機関委任事務から自治事務へ移行
H13. 5. 18	都市計画法一部改正施行 (H12. 5. 19 公布) (法第 33 条に基づく技術基準の弾力化、(法第 34 条第 11 号 (旧第 8 号の 3) 及び第 12 号 (旧第 8 号の 4) の創設、既存宅地確認制度の許可制移行、都市計画区域外における開発許可制度の導入)
H14. 4. 1	都市計画法第 34 条第 12 号 (旧第 8 号の 4) に基づく 「藤沢市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」施行 (H13. 12. 26 公布条例第 18 号)
H15. 4. 1	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H15. 2. 28 公布条例第 26 号) (法第 34 条第 10 号イの開発区域の面積を 5ha とする開発行為等)
H16. 12. 17	景観法の施行に伴う都市計画法の一部改正法が施行 (H16. 6. 18 公布) (景観行政団体は政令で定める技術基準を条例化できる。)
H19. 11. 30	都市計画法一部改正 (H18. 5. 31 公布) (社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等に係る開発行為について開発許可への対象化、旧法第 34 条第 10 号イの廃止等)
H19. 11. 30	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H19. 3. 8 公布条例第 45 号) (法改正に伴う改正、旧法第 34 条第 10 号イの廃止により第 4 条削除等)
H20. 2. 7	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H19. 9. 28 公布条例第 16 号) (健康と文化の森地区に係る地区計画区域内の開発行為に係る予定建築物用途を

	定める)
H23. 4. 1	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H22. 12. 17 公布条例第 21 号) (第 3 条第 5 号の予定建築物の用途に専用住宅、長屋及び共同住宅を追加等)
H26. 8. 1	都市計画法一部改正 (H26. 5. 21 公布) (開発許可の基準への特定用途誘導地区、居住調整地域の追加)
H28. 10. 1	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H28. 9. 26 公布条例第 9 号) (第 3 条第 5 号、第 4 条第 3 号の専用住宅、長屋及び共同住宅の開発区域の面積を緩和、第 3 条第 2 号次世代分家の血縁関係の変更等)
H29. 6. 16	「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」の一部改正 (H29. 6. 16 公布条例第 3 号) (H28. 11. 1 に健康と文化の森地区に係る地区計画区域を市街化区域編入したことにより第 3 条第 6 号削除)
R4. 4. 1	都市計画法の一部改正 (R2. 6. 10 公布) (災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止に自己業務用施設を追加及び、市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における開発許可の厳格化)

4 凡例

この手引きにおいては、次の略称を用います。

- 法・・・・・・・・都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）
- 政令・・・・・・・・都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）
- 省令・・・・・・・・都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）
- 条例・・・・・・・・藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例
（平成 20 年藤沢市条例第 19 号）
- 県細則・・・・・・・・都市計画に基づく開発行為等の規制に関する細則
（昭和 45 年神奈川県規則第 62 号）

また、宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）の施行に伴い、改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。）第3条第1項の規定により指定されている宅地造成工事規制区域の区域内における宅地造成に関する工事等の規制については、この法律の施行の日から起算して二年を経過する日、又はこの法律による改正後の宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第4項の公示がされるまでは、この法律の附則第2条第1項及び第2項の規定によりなお従前の例によることとされています。

そのため、この手引き内で使用されている用語を次のとおり読み替えてください。

- 宅地造成等規制法・・・・・・・・改正前の宅地造成等規制法
- 宅地造成工事規制区域・・・・・・・・改正前の宅地造成等規制法第 3 条第 1 項の規定により指定されている宅地造成工事規制区域