

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）の改正の概要

千葉県県土整備部都市整備局宅地安全課

1 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）について

千葉県では、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発許可制度の適切な運用を図るため、審査基準等の必要な情報を網羅した「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）」を発行しています。

2 改正の理由及び内容

市街化調整区域に係る開発行為については、法第34条（建築行為においては、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号）に定める各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、開発許可をしなければならないとされています。

法第34条第14号においては、「都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為」について規定され、令第36条第1項第3号ホにおいては、「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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適當と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの」について規定されています。

千葉県開発審査会では、同審査会に付議するための定形的な基準として開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）を策定し、「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）」に掲載しています。

この度、以下のとおり、提案基準の改正を検討しています。

（１）提案基準１「分家住宅」及び提案基準１３「大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等」

今般の多様性に係る社会情勢の変化を踏まえ、分家住宅の建築が認められるための分家理由として、法律婚以外の理由による世帯構成も認め得るよう、「結婚」の文言を「婚姻等」に改正します。

（２）提案基準８「屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等」、提案基準３０「空港周辺地域の屋外駐車場付帯事業所の建築行為等」及び提案基準３４「病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局」

浸水時の安全上及び避難上の対策を求めることとの整合を図るため、建築物の規模要件のうち、「平屋建て」及び「高さを５メートル以下」とすることを求める要件を削除します。

（３）提案基準８「屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等」

産業廃棄物処理施設に付帯する管理事務所については提案基準が設定されていることとの整合を図るため、特定再生資源屋外保管事業場に付帯する管理事務所に係る提案基準を追加します。

（４）提案基準１４「大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設」

今般の物流施設の供給形態に係る経済社会情勢の変化を踏まえ、「自己の業務の用に供する施設」であることを求める要件を削除します。

（５）その他

上記（１）～（４）の他、法律改正に伴う条項ずれの修正等の軽微な改正を行います。

３ 施行日（予定）

令和８年４月１日