

# 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産業構造の高度化は、激しい都市集中をもたらし、広範な都市化現象を引き起した。大都市周辺部においては旺盛な宅地需要が生じ、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をもたらされた。

このスプロールの弊害を除去し、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、土地利用を公共の利益のため一定の制限の下に置く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）が行われ、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、開発許可制度とは主に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）を許可の対象にして、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った。

開発許可制度は施行から57年以上経過したが、その間に我が国の社会経済情勢は変化し、人口、世帯数のピークを今世紀初頭に迎えることとなり、土地利用規制や宅地供給のあり方も大きく変わりつつある。平成12年の改正では、道路などの基準について地方自治体の条例により一定の強化・緩和が可能になり、今後、開発許可制度は担い手を地方自治体に移行しつつあるといえる。また、平成18年の改正では、我が国が人口減少・超高齢化社会を迎える中、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が転換され、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけるべく、市街化調整区域における開発許可基準のうち大規模計画開発であれば許可できることとする基準の廃止、病院等の特定の公共公益施設の開発許可対象への追加等、広域的都市機能の適正立地が図られるよう必要な見直しが行われた。

## 2 神奈川県における開発許可制度の施行

本県の面積は全国で5番目に狭い約2,400 km<sup>2</sup>であるが、人口は900万人を突破し東京都に次いで全国第2位である。

東京を中心とする首都圏への産業・人口の集中に伴って、本県はその恵まれた地理的、社会的条件から特に昭和30年代後半から活発な住宅地開発が行われた。昭和44年6月14日に新都市計画法が施行され、本県では昭和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、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。

（開発許可制度等の変遷は表1-1〈2ページ〉、県内区域区分状況は表1-2〈4ページ〉、都市計画法開発規制区域図は図1-1〈5ページ〉参照。）

なお、政令指定都市（横浜市、川崎市、相模原市）、中核市（横須賀市）及び施行時特例市（平塚市、小田原市、茅ヶ崎市、厚木市及び大和市）の区域に係る開発許可等はそれぞれの市長が行うこととなっており、また事務処理市である鎌倉市、藤沢市及び秦野市の区域における開発許可等の事務はそれぞれの市長にその権限を移譲している。

## 開 発 許 可 制 度 等 の 変 遷

(表 1-1)

年 月 日	記 事
S37. 2. 1	「宅地造成等規制法」施行(S36.11.7公布)
S37. 6. 30	「神奈川県宅地造成等規制法施行細則」公布・施行
S39.10. 1	「住宅地造成事業に関する法律」施行(S39.7.9公布)
S40.10. 1	「神奈川県住宅地造成事業に関する法律施行細則」施行(S40.9.15公布)
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. 4. 1	神奈川県建築部開発指導課発足
S45. 5. 30	「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. 9	「開発登録簿閲覧規則」公布・施行
S45. 6. 10	県内に市街化区域と市街化調整区域が定められ、開発許可制度が発足(横須賀、川崎、藤沢市に事務委任)
S45. 8. 20	「開発審査会提案基準」制定
S46. 4. 1	各地区行政センター(当時建築事務所)に開発許可等の事務を一部委任
S46.10. 1	相模原市に開発許可事務等を委任
S47. 4. 1	川崎市、政令指定都市へ移行
S47. 7. 25	「開発審査会包括承認基準」制定
S48. 3. 15	「民間宅造地分譲等の県民優先措置に関する要綱」制定
S48. 4. 21	租税特別措置法の一部改正により、優良宅地認定制度発足
S49. 3. 30	「租税特別措置法に基づく優良な宅地の造成の認定及び優良な住宅の新築の認定に関する規則」公布・施行
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	都市計画法の一部改正施行(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	都市計画法の一部改正施行(S55.5.1公布)(地区計画制度の創設等)
S57. 4. 1	鎌倉市に開発許可事務等を委任
S57.10. 1	鎌倉市について開発行為規制規模引下げ
S58. 7. 1	都市計画法施行令の一部改正施行(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)
S61. 4. 1	小田原市、茅ヶ崎市に開発許可事務等を委任
S62. 4. 1	平塚市に開発許可事務等を委任、各地区行政センターに開発許可等の事務を一部委任
S63. 4. 1	厚木市に開発許可事務等を委任
S63. 4. 1	市街化調整区域内の大規模開発の規模要件を 5ha にする。
S63. 8. 13	「大都市地域における優良宅地開発の促進に関する法律」施行
H 1. 4. 1	大和市に開発許可事務等を委任
H 3. 4. 1	秦野市に開発許可事務等を委任
H 5. 4. 1	各地区行政センターに開発許可等の事務を全部委任
H 5. 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)
H 9. 4. 1	地区行政センター建築部が土木事務所に統合
H10.11. 20	都市計画法の一部改正施行(法第 34 条第 10 号(旧第 8 号の 2)に地区計画が導入)
H12. 4. 1	都市計画法が機関委任事務から自治事務へ移行
H12.11. 1	小田原市、大和市が特例市へ移行
H13. 4. 1	横須賀市が中核市へ移行、平塚市が特例市へ移行
H13. 5. 18	都市計画法の一部改正施行(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)に基づく県条例施行 厚木市が特例市へ移行
H15. 4. 1	相模原市が中核市へ移行、茅ヶ崎市が特例市へ移行 県条例の改正(5ha 規則など細則委任事項の条例化)
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出来る。)
H18. 3. 20	相模原市、津久井町及び相模湖町が合併
H18. 9. 30	宅地造成等規制法等の一部改正(H18.4.1公布)(造成宅地防災区域制度の創設、工事変更許可規定の追加、都市計画法技術基準への崖崩れ等による災害の防止基準の追加等)
H19. 3. 11	相模原市、城山町及び藤野町が合併
H19. 4. 1	宅地造成等規制法施行令の一部改正(H18.11.29公布)(宅地造成に関する宅地の安全性を確保するための技術的基準の追加)
H19.11. 30	都市計画法の一部改正(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)

年 月 日	記 事
H22. 4. 1	相模原市が政令市へ移行
H23. 4. 1	県条例の一部改正(H22. 8. 3 公布)(第2条第5号の予定建築物の用途に長屋及び共同住宅を追加 等)
H24. 6. 13	津波防災地域づくりに関する法律の施行(H23. 12. 14 公布)に伴い、都市計画法一部改正(同法で規定する区域内の開発行為の許可は同法の技術基準に適合すること等)
H26. 8. 1	都市計画法の一部改正(H26. 5. 21 公布)(技術基準に特定用途誘導地区、居住調整地域への適合追加)
H28. 6. 1	県条例の一部改正(H28. 3. 29 公布)(第2条第5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 等)
R 4. 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)
R 5. 5. 26	宅地造成等規制法の抜本改正(R4. 5. 27 公布)(法律名が宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)へ、経過措置期間は2年が経過する日又はその日までに盛土規制法による規制区域が告示される前日まで)
R 7. 4. 1	都市計画法の一部改正(R4. 5. 27 公布)(盛土規制法に基づく規制区域内の開発行為の許可は同法の技術基準に適合すること等)
R 7. 4. 1	R7. 4. 1に県所管区域(政令・中核市を除く29市町村)を盛土規制法の規制区域に指定し、盛土規制法の規制を開始

# 県内区域区分状況

(表1-2)

## 都市計画区域、市街化区域及び市街化調整区域面積一覧

(令和6年4月1日現在)

都市圏域	都市計画区域名	市町名	都市計画区域面積 (ha)	市街化区域面積 (ha)	市街化調整区域面積 (ha)	市街化区域率 (%)
横浜・川崎	横浜	横浜市	43,653	33,767	9,885	77.4
	川崎	川崎市	14,435	12,728	1,707	88.2
			58,088	46,495	11,592	80.0
三浦半島	横須賀	横須賀市	10,081	6,627	3,456	65.7
	鎌倉	鎌倉市	3,953	2,569	1,384	65.0
	逗子	逗子市	1,728	832	896	48.1
	三浦	三浦市	3,144	729	2,415	23.2
	葉山	葉山町	1,704	513	1,191	30.1
		20,610	11,270	9,342	54.7	
湘南	平塚	平塚市	6,788	3,152	3,636	46.4
	藤沢	藤沢市	6,956	4,799	2,158	69.0
	茅ヶ崎	茅ヶ崎市	3,576	2,221	1,355	62.1
		寒川町	1,342	723	619	53.9
			4,918	2,944	1,974	59.9
	秦野	秦野市	10,376	2,459	7,917	23.7
	伊勢原	伊勢原市	5,556	1,207	4,349	21.7
	大磯	大磯町	1,723	548	1,175	31.8
二宮	二宮町	908	434	474	47.8	
		37,225	15,543	21,683	41.8	
県央	相模原	相模原市	11,027	6,855	4,172	62.2
	厚木	厚木市	9,384	3,201	6,183	34.1
	大和	大和市	2,709	2,019	690	74.5
	海老名	海老名市	2,659	1,479	1,180	55.6
	座間	座間市	1,757	1,253	504	71.3
	綾瀬	綾瀬市	2,214	1,034	1,180	46.7
	愛川	愛川町	3,428	855	2,573	24.9
		33,178	16,696	16,482	50.3	
県西	小田原	小田原市	11,380	2,822	8,558	24.8
	南足柄	南足柄市	7,712	729	6,983	9.5
	大井	大井町	1,438	348	1,090	24.2
		中井町	1,999	233	1,766	11.7
			3,437	581	2,856	16.9
	松田	松田町	571	198	373	34.7
開成	開成町	655	284	371	43.4	
		23,755	4,614	19,141	19.4	
線引き都市計画区域 計			172,859	94,453	78,405	54.6
非線引き	山北	山北町	2,153			
	箱根	箱根町	9,286			
	湯河原	湯河原町	4,097			
		真鶴町	705			
			4,802			
相模湖津久井	相模原市	10,677				
非線引き都市計画区域 計			26,918			
合計	30区域	32市町	199,774	94,618	78,240	47.4

※ 本表では、各都市圏域から非線引き都市計画区域を分けて記載しております。

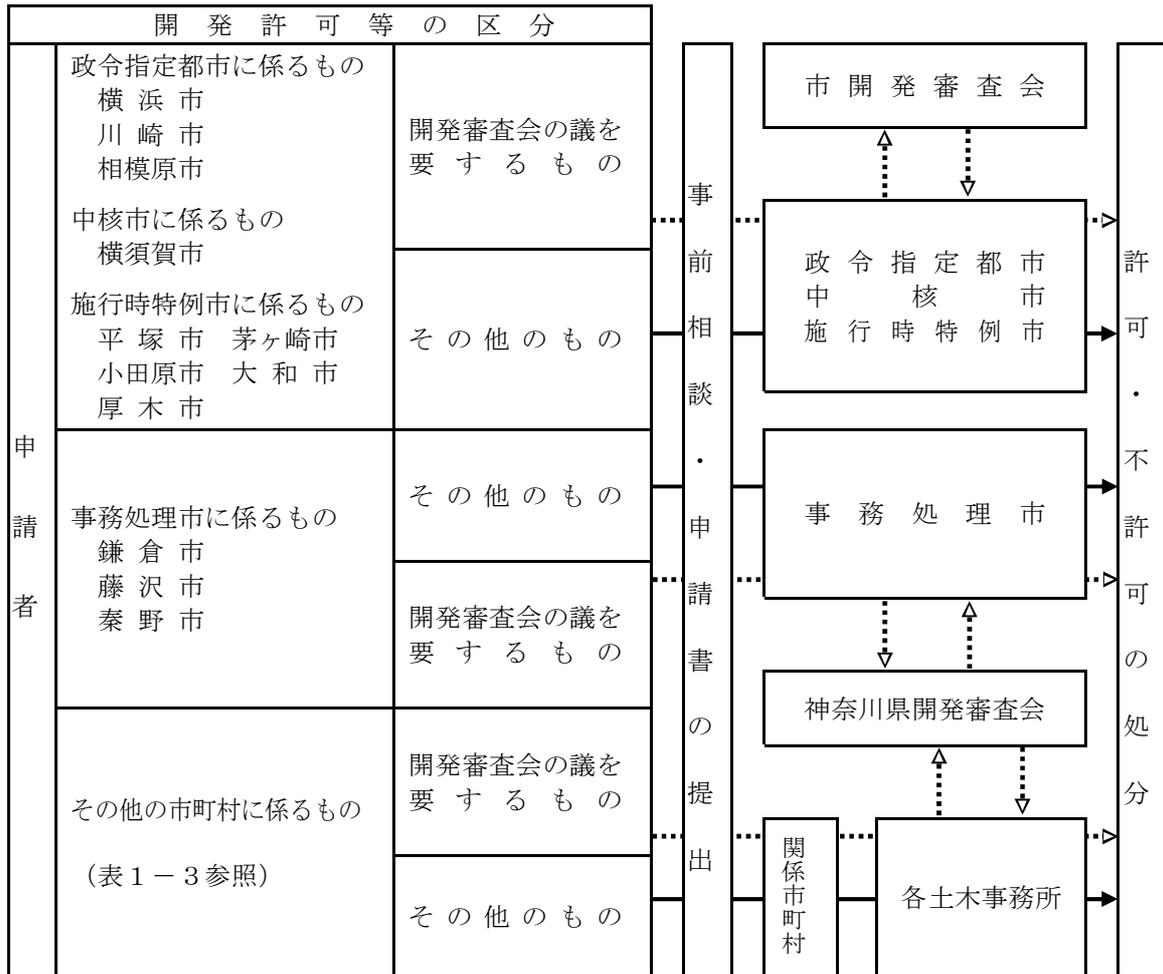
※ 相模原市は、線引き都市計画区域(相模原)と非線引き都市計画区域(相模湖津久井)があります。



- 都市計画区域 線引区域 (市街化区域内の規制規模500㎡以上)
- 都市計画区域 非線引区域 (規制規模1,000㎡以上)
- 都市計画区域外 (規制規模10,000㎡以上)
- 政令市、中核市、特例市、事務処理市

図1-1 都市計画法開発規制区域図

### 3 開発許可等の区分と事務の流れ



(表1-3)

開発区域の所在地	土木事務所		
	担当課	所在地	連絡先
逗子市、三浦市、 葉山町	横須賀土木事務所 計画建築部まちづくり・建築指導課	〒238-0022 横須賀市公郷町1-56-5	電話 046-853-8800 ファクシミリ 046-853-7443
伊勢原市、寒川町、 大磯町、二宮町	平塚土木事務所 計画建築部まちづくり推進課	〒254-0073 平塚市西八幡1-3-1	電話 0463-22-2711 ファクシミリ 0463-24-0488
愛川町、清川村	厚木土木事務所 計画建築部まちづくり・建築指導課	〒243-0016 厚木市田村町2-28	電話 046-223-1711 ファクシミリ 046-222-7259
海老名市、座間市、 綾瀬市	厚木土木事務所東部センター まちづくり・建築指導課	〒252-1133 綾瀬市寺尾本町1-11-3	電話 0467-79-2800 ファクシミリ 0467-79-2858
南足柄市、中井町、 大井町、松田町、 山北町、開成町、 箱根町、真鶴町、 湯河原町	県西土木事務所 計画建築部まちづくり・建築指導課	〒258-0021 足柄上郡開成町吉田島 2489-2	電話 0465-83-5111 ファクシミリ 0465-83-6846

県下市町村開発担当部局等一覧

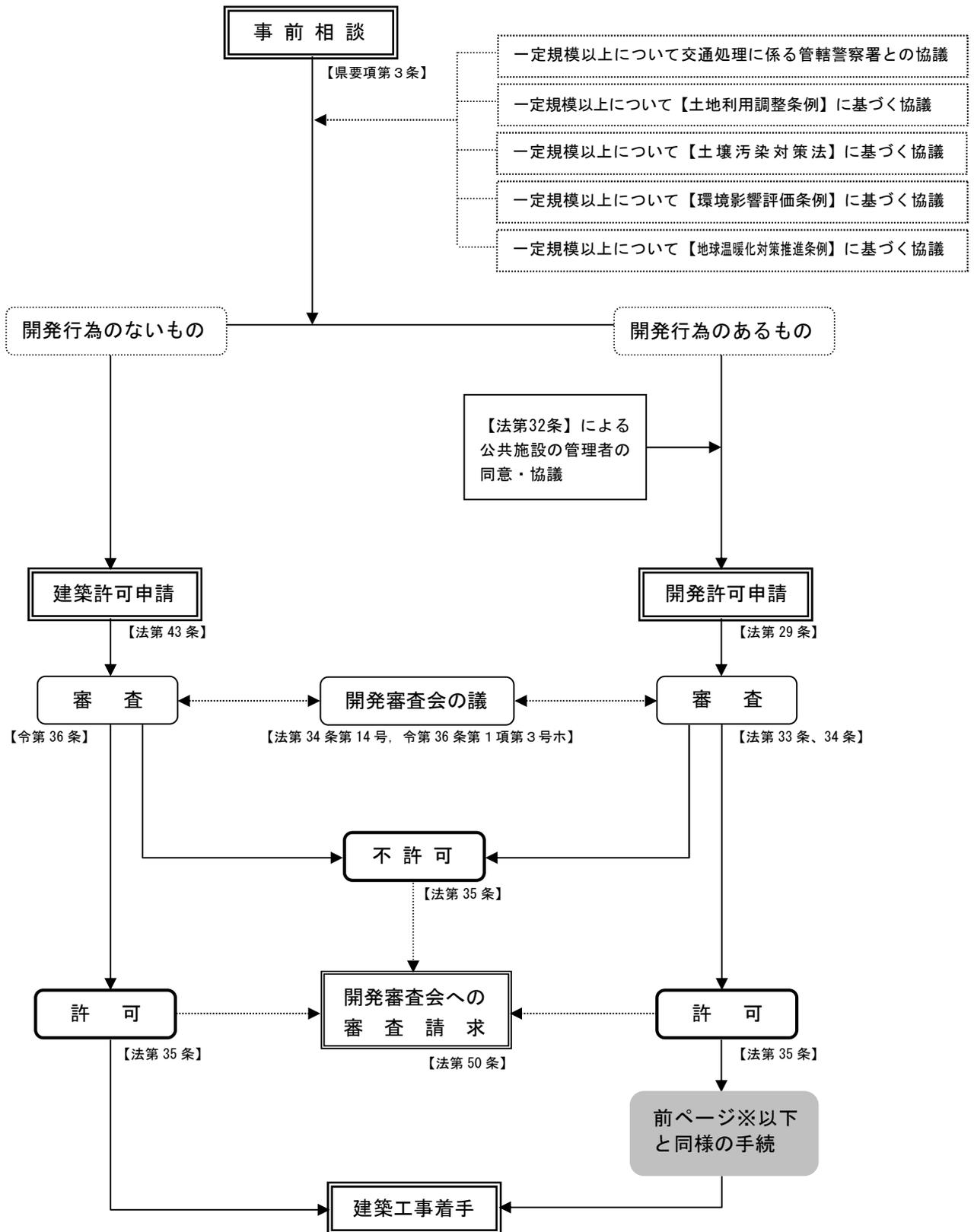
処分庁	市町村	担当課名	所在地	電 話
横 須 賀 土木事務所	逗子市	環境都市部 まちづくり景観課	〒249-8686 逗子市逗子 5-2-16	046-873-1111 (代)
	三浦市	都市環境部 都市計画課	〒238-0298 三浦市城山町 1-1	046-882-1111 (代)
	三浦郡葉山町	都市経済部 都市計画課	〒240-0192 三浦郡葉山町堀内 2135	046-876-1111 (代)
平 塚 土木事務所	伊勢原市	都市部 建築住宅課	〒259-1188 伊勢原市田中 348	0463-94-4711 (代)
	高座郡寒川町	都市建設部 都市計画課	〒253-0196 高座郡寒川町宮山 165	0467-74-1111 (代)
	中郡大磯町	都市建設部 都市計画課	〒255-8555 中郡大磯町東小磯 183	0463-61-4100 (代)
	中郡二宮町	都市部 都市整備課	〒259-0196 中郡二宮町二宮 961	0463-71-3311 (代)
厚 木 土木事務所	愛甲郡愛川町	建設部 都市施設課	〒243-0392 愛甲郡愛川町角田 251-1	046-285-2111 (代)
	愛甲郡清川村	村づくり観光課	〒243-0195 愛甲郡清川村煤ヶ谷 2216	046-288-1211 (代)
厚 木 土木事務所 東部センター	海老名市	まちづくり部 住宅まちづくり課	〒243-0492 海老名市勝瀬 175-1	046-231-2111 (代)
	座間市	都市部 都市整備課	〒252-8566 座間市緑ヶ丘 1-1-1	046-255-1111 (代)
	綾瀬市	都市部 都市計画課	〒252-1192 綾瀬市早川 550	0467-77-1111 (代)
県 西 土木事務所	南足柄市	都市部 建築営繕課	〒250-0192 南足柄市関本 440	0465-74-2111 (代)
	足柄上郡中井町	まち整備課	〒259-0197 足柄上郡中井町比奈窪 56	0465-81-1111 (代)
	足柄上郡大井町	都市整備課	〒258-8501 足柄上郡大井町金子 1995	0465-83-1311 (代)
	足柄上郡松田町	まちづくり課	〒258-8585 足柄上郡松田町松田惣領 2037	0465-83-1221 (代)
	足柄上郡山北町	都市整備課	〒258-0195 足柄上郡山北町山北 1301-4	0465-75-1122 (代)
	足柄上郡開成町	まちづくり部 都市計画課	〒258-8502 足柄上郡開成町延沢 773	0465-83-2331 (代)
	足柄下郡箱根町	環境整備部 都市整備課	〒250-0398 足柄下郡箱根町湯本 256	0460-85-7111 (代)
	足柄下郡真鶴町	まちづくり課	〒259-0202 足柄下郡真鶴町岩 244-1	0465-68-1131 (代)
	足柄下郡湯河原町	まちづくり課	〒259-0392 足柄下郡湯河原町中央 2-2-1	0465-63-2111 (代)

	市町村名	担当課名	所在地	電話
事務 処理市	鎌倉市	都市景観部 開発審査課	〒248-8686 鎌倉市御成町 18-10	0467-23-3000 (代)
	藤沢市	計画建築部 開発業務課	〒251-8601 藤沢市朝日町 1-1	0466-25-1111 (代)
	秦野市	都市部 開発指導課	〒257-8501 秦野市桜町 1-3-2	0463-82-5111 (代)

	市町村名	担当課名	所在地	電話
政令指 定都市	横浜市	建築局宅地審査部 宅地審査課・調整区域課	〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10	045-671-2121 (代)
	川崎市	まちづくり局指導部 宅地企画指導課・ 宅地審査課	〒210-8577 川崎市川崎区宮本町 1	044-200-2111 (代)
	相模原市	都市建設局 まちづくり推進部 開発調整課	〒252-5277 相模原市中央区中央 2-11-15	042-754-1111 (代)
中核市	横須賀市	都市部 宅地審査防災課	〒238-8550 横須賀市小川町 11	046-822-4000 (代)
施行時 特例市	平塚市	まちづくり政策部 開発指導課	〒254-8686 平塚市浅間町 9-1	0463-23-1111 (代)
	小田原市	都市部 開発審査課	〒250-8555 小田原市荻窪 300	0465-33-1300 (代)
	茅ヶ崎市	都市部 開発審査課	〒253-8686 茅ヶ崎市茅ヶ崎 1-1-1	0467-82-1111 (代)
	厚木市	都市みらい部 開発指導課	〒243-8511 厚木市中町 3-17-17	046-223-1511 (代)
	大和市	街づくり施設部 街づくり計画課	〒242-8601 大和市下鶴間 1-1-1	046-263-1111 (代)



〈都市計画法第 29 条第 1 項 市街化調整区域の開発行為、第 43 条第 1 項 市街化調整区域の建築行為〉



都市計画法第 34 条の 2 及び第 43 条第 2 項に基づく協議についても、上記に準じて行う。