

権限移譲に伴う市街化調整区域の開発許可の方針

【1. 方針策定の背景】

本市では、令和3年3月に大網白里市第6次総合計画を策定し、「住みたい・住み続けたいまち」を都市の将来像として掲げています。都市基盤の整備においては、「誰もが快適に暮らせるまち」を目標として、市全体のバランスのとれた快適な生活環境を整備することとしています。

この目標を実現するため、開発許可に関する事務等の権限の移譲を県から受けるとともに、「市街化調整区域の土地利用方針」を改定することとし、本市の課題であります人口減少への対応や良好な居住環境の形成、地域コミュニティ維持、改善に対応できる、本市の実情に応じた開発許可制度の運用を図るため、市街化調整区域の開発許可基準を定める条例を策定するにあたり、権限移譲に伴う市街化調整区域の開発許可の方針を作成しました。

【2. 開発許可制度の権限移譲のメリット】

- 市が主体となって自らの判断と責任により開発許可制度を運用できるようになります。
- 開発許可申請から設計審査、許可書交付まで市で行うことになり、市から県山武土木事務所への進達等のやりとりが生じなくなるため、手続きが迅速化できます。
- 市独自の開発許可基準の条例を制定することにより、市の実情に応じたまちづくりが可能になります。

【3. 開発行為の概要】

都市計画法では、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、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を開発事業者が義務付けるなど良質な宅地水準を確保することを目的として、開発許可制度を設けています。

都市計画法の許可を要する主なものは次のとおりです。

- 都市計画法第29条（開発許可）（対象面積 市街化区域：1,000㎡以上、市街化調整区域：全て）
建築物の建築を目的とする土地の区画形質の変更 等
区画の変更：公共施設に該当する道路、河川、または水路の改廃
形の変更：50cmを超える切土又は盛土等の造成行為 等
質の変更：宅地以外の土地を宅地に変更

- 都市計画法第43条（建築許可）
市街化調整区域における建築物の建築・用途変更等

開発許可を受けるためには次の基準を満たす必要があります。

- 市街化区域 法第33条（技術基準[※]） ※技術基準：道路、排水、公園の規模、構造等
- 市街化調整区域 法第33条（技術基準）+ 法第34条（立地基準）

【4. 市街化調整区域の立地基準】

市街化調整区域は、都市計画法第7条第3項の規定により市街化を抑制すべき区域とされているため、開発行為は原則としてできないこととなっています。

しかし、都市計画法第34条各号に掲げるいずれかの許可基準（立地基準）に該当し、かつ、都市計画法第33条に掲げる技術基準に適合している場合、特例的に市街化調整区域における開発行為が可能となります。

◆都市計画法第34条各号の概要

1号	市街化調整区域に居住している者が利用する公益上必要な建築物（社会福祉施設、医療施設、学校施設）又は、日常生活に必要な物品の販売等の業務を営む店舗等の建築を目的とした開発行為
2号	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物の建築を目的とした開発行為（鉱物採鉱場、展望台等）
3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物等の建築を目的とした開発行為
4号	農林漁業の用に供する建築物又は市街化調整区域内において生産される農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等の建築を目的とした開発行為
5号	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の推進に関する法律の規定による所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う開発行為
6号	都道府県と国等が一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物の建築を目的とした開発行為
7号	市街化調整区域内において現に存する工場施設事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等の建築を目的とした開発行為
8号	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等の建築を目的とした開発行為
9号	道路管理施設、休憩所（ドライブイン、コンビニエンスストア）、給油所及び火薬類製造所の建築を目的とした開発行為
10号	地区計画又は集落地区計画の区域内における建築物の建築を目的とした開発行為
11号	市街化区域に隣接近接し、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常圏を構成していると認められる地域で、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して 条例 で指定する土地の区域内において行う開発行為
12号	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不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して 条例 で区域、目的、建築物の用途を限り定められたもの
13号	既存の権利の届出をした者が行う開発行為
14号	市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難または著しく不相当とみとめられるもので、千葉県開発審査会の議を経た開発行為等

このうち、11号、12号については、開発許可権者が区域、目的、用途等を条例に定めることができるものとなっており、千葉県において条例を策定しています。また、権限移譲済の県内自治体では、千葉県条例を参考にしながら、各自治体の実情に応じた条例を策定しています。

【5. 千葉県条例による許可基準】

現在の許可基準となっている千葉県条例の概要は次のとおりです。

法第34条第11号抜粋（一体的日常生活圏）

市街化区域に隣接近接し、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域で、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して**条例で指定する土地の区域内**において行う開発行為

- 市街化区域から1.1キロメートルの範囲
- 既存集落内
・半径150メートルの範囲内に40以上の建築物
・敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物
- 開発面積5ヘクタール未満
- 建築物：第二種低層住居専用地域に建築可能なもの
(住宅、共同住宅、150㎡以下の店舗等)

法第34条第12号抜粋

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又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して**条例で区域、目的、又は予定建築物の用途**を限り定められたもの

■分家住宅

市街化調整区域において生活の本拠を有していた世帯から親族が婚姻等により分家するための自己居住用専用住宅の建築

■既存集落

線引き前土地所有者による既存集落内の自己居住用専用住宅の建築

■既存適法建築物の増改築

線引前から存する専用住宅又は建築確認をうけて建築された専用住宅の増築又は改築

■既造成地

線引前に建築物の建築を目的として造成された土地に、自己居住用専用住宅の建築

■県条例地

千葉県宅地開発の基準に関する条例に基づく宅地開発事業の確認を受けた土地に、専用住宅の建築

【6. 県内市町村の権限移譲（事務処理市）の状況】 線引市町 全26市町

権限有 18市（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、浦安市、印西市、白井市）

未移譲 8市町（四街道市、酒々井町、栄町、富里市、君津市、富津市、袖ヶ浦市、大網白里市）

4月1日から 11号千葉県と同様、12号を緩和【規制緩和】・・・（大網白里市）

【7. 権限移譲に伴う市街化調整区域の開発許可の方針】

本市では、次の方針に基づき県条例に代わる法第34条第11号、第12号の市条例の運用を行います。

1. 千葉県条例で許可の対象となっていたものは、引き続き、許可の対象とします。
2. 「属人性[※]」や「線引き前土地所有」といった条件を緩和します。（県条例の青字箇所）
※属人性：許可を受けた人若しくはその相続人にのみ権利が付与されるもの
3. 千葉県開発審査会への諮問が必要とされたもので、用途が専用住宅のものは条例による許可の対象とします。
4. 市総合計画、都市マスタープランに掲げる土地利用を誘導するための開発行為を許可の対象とします。

■市内幹線道路沿道への生活利便施設等

主要地方道山田台大網白里線（国道128号交差点～主要地方道飯岡一宮線交差点）
郡界道路（ながた野～主要地方道飯岡一宮線交差点）

■白里地区海岸部一帯への海浜レクリエーションに資する施設

主要地方道飯岡一宮線と九十九里有料道路に囲まれる区域

開発行為の許可に関する権限の移譲により可能となる市の実情に応じたまちづくりは、条例で制定できる市街化を促進するおそれがないものに限られ、都市計画法に定められた市街化調整区域の性格を変えることはできません。

法律の範囲内という制限はありますが、市条例の制定によって、低未利用地の減少、空き家の増加の抑制など、人口減少の対応や市街化調整区域内の既存集落における住環境の保全、地域コミュニティの維持、にぎわいと活力のあるまちづくりの実現が期待できるものとなります。

市街化調整区域で都市的ポテンシャルの高いJR大網駅周辺や国道128号沿道等については、これまでと同様に市街化調整区域における地区計画を活用し、商業施設、業務施設等の適切な土地利用を誘導していくこととします。

なお、都市計画法及び同法施行令の規定により、災害危険区域や急傾斜地崩壊危険区域等の災害ハザードエリア及び農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域や農地法による農地転用の許可が見込まれない土地、森林法に規定する保安林区域等、他法令に基づき保全すべき土地の区域については、引き続き開発行為を行うことはできないこととします。