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、広範な都市現象を引き起こした。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がもたされた。

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また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）を許可の対象として、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半世紀以上経過したが、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ろうとしている。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・緩和が可能になるなど、開発許可制度の担い手は地方自治体に移行しつつあります。また、平成 18 年の改正では、我が国が人口減少・超高齢者社会を迎える中、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　厚木市における開発許可制度の施行

厚木市は、山中湖に源を発する相模川の右側に開けた扇状の地形で、丹沢山麓に連なる西北部の丘陵地帯と、そこから東南に緩やかに開けた平野部からなっている。

市域の面積は、93.84 平方キロメートルで、東京から 46 キロメートル、横浜から 32 キロメートルという地理的な条件に恵まれていていることから昭和 30 年代後半から産業と人口の集中が始まり、さらに昭和 43 年の東名高速道路厚木インターチェンジの開設により首都圏南西部の陸上交通の要衝として、本市の産業経済に画期的な影響をもたらしたとともに急激な住宅都市化が促進された。

昭和 44 年６月 14 日に新都市計画法が施行され、本市においても首都圏整備法に規定する「近郊整備地帯」に指定されたことから昭和 45 年６月 10 日に市街化区域（2,517 ヘクタール）と市街化調整区域（6,767 ヘクタール）に区分する線引きが行われ、この日から開発行為を行う場合には事前に神奈川県知事の許可を必要とする開発許可制度が発足した。

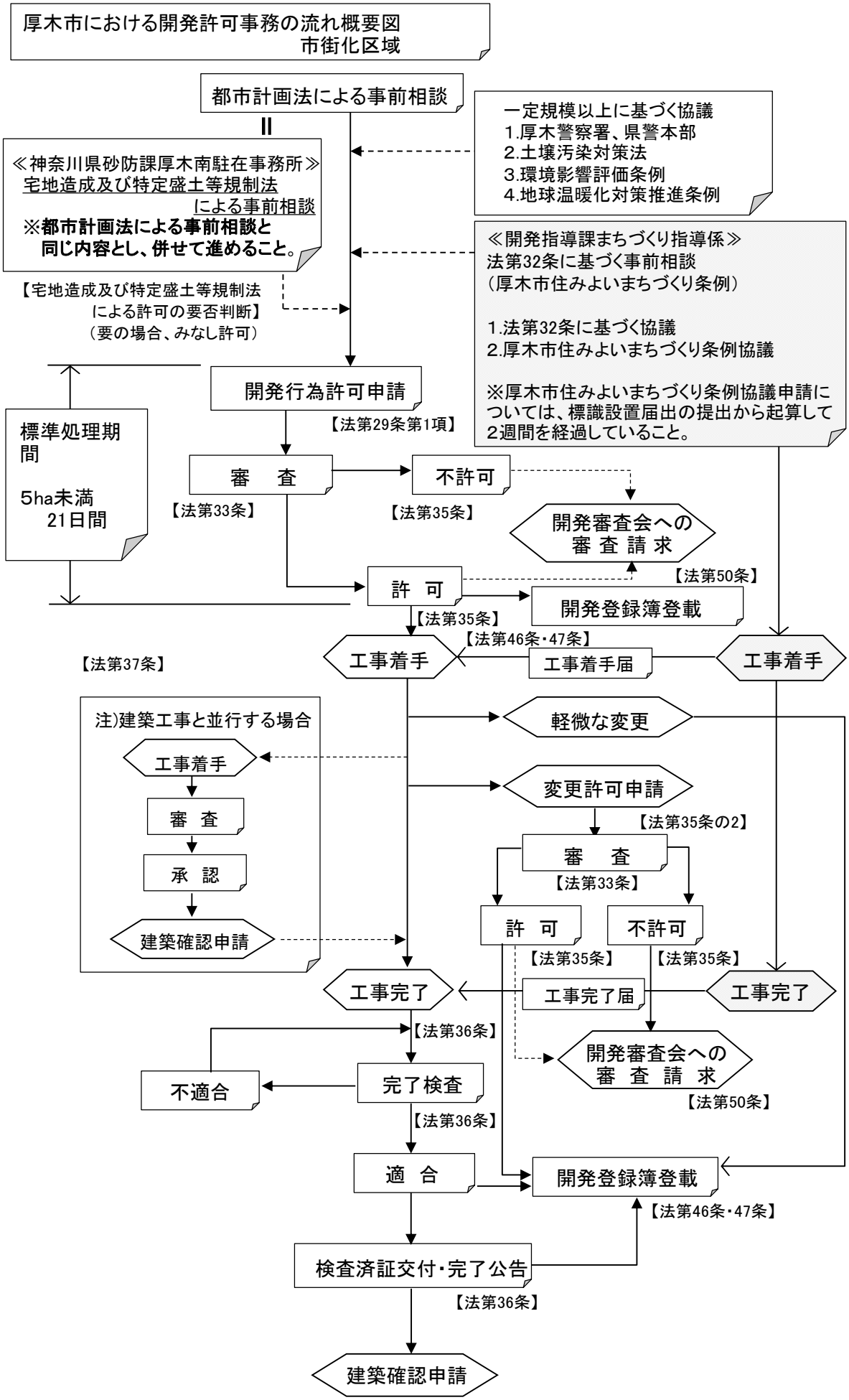
その後、昭和 63 年に厚木市は事務処理市として開発許可事務等の権限が委譲され、平成 14 年４月に特例市への移行に伴い厚木市開発審査会を設置し、平成 18 年４月に「厚木市開発許可等基準条例」を施行し、地方分権に応じた開発許可制度を運用している。

３　開発許可制度等の変遷

年　月　日	内　　容
S 44・ 6・14	「都市計画法」施行（S43.6.15 公布）
45・ 6・10	**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**
45・ 8・20	神奈川県「開発審査会提案基準」制定
49・ 4・ 1	県央地区 11 市３町（当時 10 市４町）については、開発行為の規制規模を引下げ（厚木市：500 ㎡以上）
50・ 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）
56・ 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）
58・ 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）
59・12・25	市街化区域と市街化調整区域の線引き一部変更
63・ 4・ 1	**厚木市が開発許可事務等の委任を受ける**
63・ 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
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）
10・11・20	「都市計画法」一部改正施行 （法第 34 条第８号の２に地区計画が導入）
12・ 4・ 1	「都市計画法」が機関委任事務から自治事務へ移行
13・ 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８号の３及び第８号の４の創設、既存宅地確認制度の許可制移行等）
14・ 4・1	**厚木市が特例市への移行に伴い厚木市開発審査会を設置**
14・ 4・ 9	「厚木市開発審査会提案基準」制定・施行 「厚木市開発審査会包括承認基準」制定・施行
15・10・ 1	「厚木市住みよいまちづくり条例」施行
16・ 7・22	提案基準 追加：「自動車解体業の施設として最低限必要な建築物」施行
16・10・28	提案基準 追加：「(旧) 住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業が完了した土地において行う開発行為」施行
18・ 3・31	「厚木市開発審査会包括承認基準」廃止
18・ 4・ 1	「厚木市開発許可等基準条例」施行
19・11・30	「都市計画法」一部改正施行（H18.5.31 公布） （社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）、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）
20・ 4・ 1	提案基準 追加：「幹線道路の沿道等における特定流通業務施設」施行
21・ 6・30	提案基準 廃止：「自動車解体業の施設として最低限必要な建築物」廃止
24・ 6・ 1	提案基準 追加：「特別養護老人ホーム」施行
R　1・10・ 1	提案基準 一部改正：「老人介護保健施設」「特別養護老人ホーム」施行

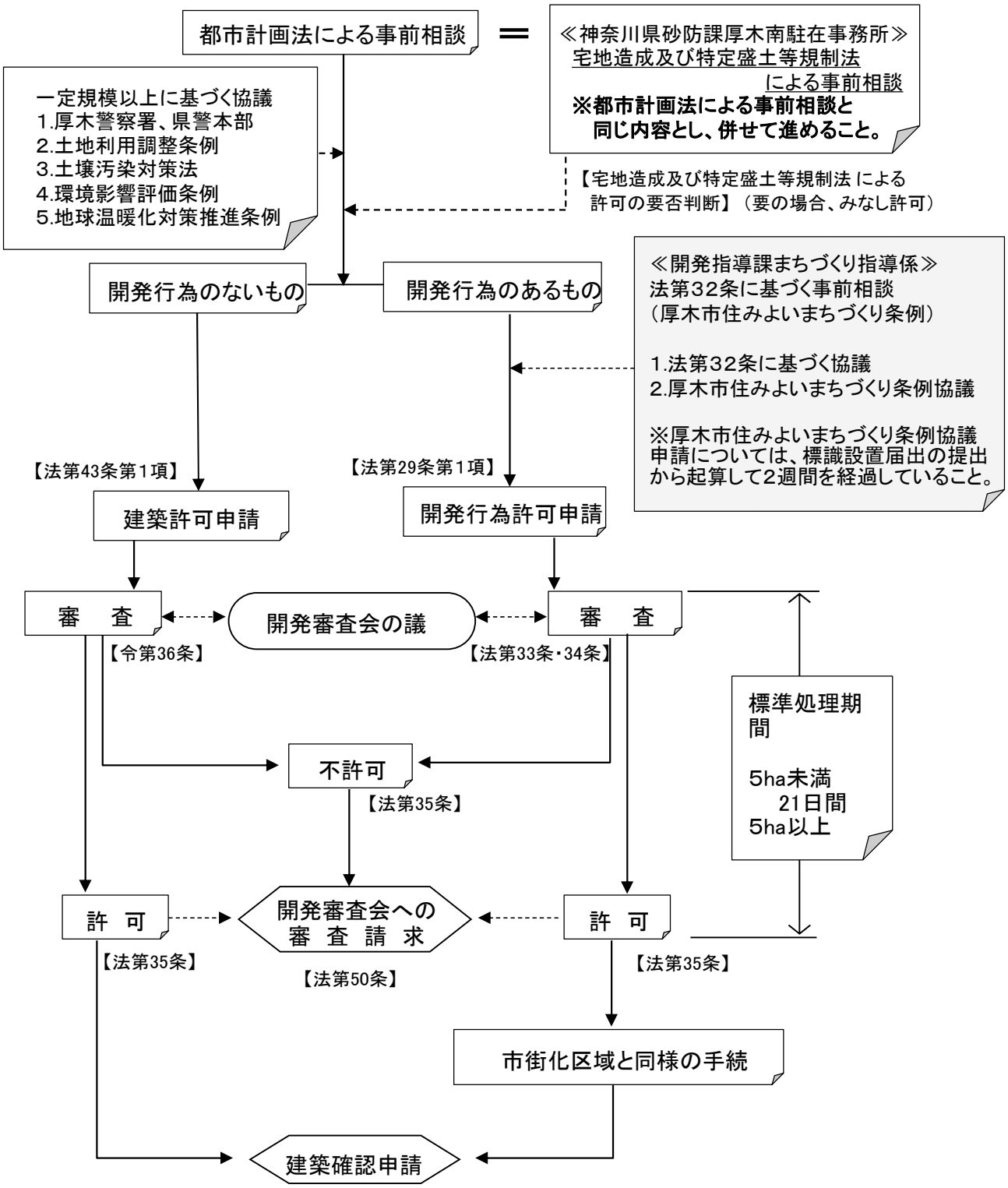
R　4・7･31	提案基準廃止：「建築物の用途変更」廃止
4・8・1	提案基準改正：「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」、「観光振興等による地域再生のための用途変更」施行 提案基準一部改正：「幹線道路の沿道等における特定流通業務施設」公表 （R5.8.1 施行）
6・7・1	「厚木市開発許可等基準条例」一部改正施行（R6.3.18 公布） ：災害ハザードエリアにおける新規立地の制限 提案基準 一部廃止 ：災害ハザードエリアにおける新規立地の制限
6･12･31	提案基準 廃止：「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」廃止（条例へ移行）
7・1・1	「厚木市開発許可等基準条例」一部改正施行（R6.12.23 公布） 「厚木市開発許可等取扱規則」一部改正施行（R6.12.24 公布） ：農家等住宅及び分家住宅の用途変更に係る基準を追加
7・4・1	厚木市全域が宅地造成等工事規制区域に指定される （宅地造成及び特定盛土等規制法の運用開始）

4　開発許可事務におけるフロー図



※ 都市計画法第34条の2に基づく協議についても、上記に準じて行う。
※ 宅地造成及び特定盛土等規制法については、神奈川県県土整備局河川下水道部砂防課のHPを参照。

厚木市における開発許可事務の流れ概要図
法第29条第１項市街化調整区域の開発行為・法第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３項に基づく協議についても、上記に準じて行う。
※ 宅地造成及び特定盛土等規制法については、神奈川県県土整備局河川下水道部砂防課のHPを参照。