

8 開発許可・指導等

(1) 開発許可・指導（都市計画法第 29 条）

魅力あるまちづくりや良好な都市環境の形成には、民間開発の創意工夫によるところが大きく、開発の規制・指導によりこれを適正に誘導していくことが必要です。昭和 43 年に制定された新都市計画法には、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度と合わせて、開発許可制度が導入されました。

開発行為の許可制度は、都市計画区域内における一定規模以上の開発行為を規制し、誘導することによって、スプロール化を防止し、宅地の供給及び人口急増に伴う公共施設の不足を補うことなどを目的としています。

開発行為を行う者は、県知事の許可を受けなければなりません。本市では昭和 47 年 4 月から 1,000 m²以上の開発許可権限が委譲され、同年 10 月からは 500 m²以上の開発行為となり、その権限が拡大されました。現在は「市川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例（平成 14 年 4 月 1 日施行）」及び「市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例（平成 14 年 4 月 1 日施行）」の規定に基づき、道路、公園、排水施設、給水施設等の整備や安全上必要な措置を指導し、無秩序な市街地を防止するとともに、住民の良好な生活環境の確保に努めています。

また、近年、工業地域への住宅計画の増加傾向が見られることから、良好な住環境や周辺の環境との調和を図るため、工業地域内の公共施設等の整備基準を強化した条例の一部改正（平成 17 年 4 月 1 日）を行っています。

(2) 建築協定（建築基準法第69条）

建物を建てる場合には、建築基準法などの法令でその用途、形態、構造などの基準が定められていますが、地域に応じた住みよい街づくりという観点からみれば十分とは言えません。建築基準法では、これを補って良好な街づくりを行うため、「建築協定」という制度が設けられています。

建築協定制度は、住民が住みよい街づくりの基準を定め、市の許可を受けてお互いに守りあうことを約束し、住環境の確保を図ることを目的としたもので、協定の内容は、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等について規制するものです。

本市では、昭和46年10月に「市川市建築協定条例」を定め、この協定の可能な地域を第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域とし、都市環境の保持のため適正な指導に努めています。

建築協定

名称	協定区域面積	制限の概要	有効期間
八幡台住宅地区 建築協定	市川市宮久保 2丁目28-81ほか 12,369.87㎡	○建築物は、一戸建専用住宅及びその付属建物(物置、自家用車庫)とする ○地階を除く階数は2以下とする ○その他	認可日 (H20.12.2) 公告日 (H20.12.3) 公告日から 廃止されるまで
市川南行徳住宅 地建築協定	市川市南行徳 4丁目4ほか 12,822.28㎡	○敷地の分割を禁止する ○建築物は、一戸建住居専用(2世帯住宅を含む)もしくは一戸建併用住宅とする(ただし共同住宅は除く) ○その他	認可日 (S56.9.12) 公告日 (S56.9.21) 公告日から 廃止されるまで
ばらき苑住宅地 建築協定	市川市原木 4丁目1427-3 ほか 17,108.95㎡	○建築物は、一戸建ないし2戸建の及びその付属建物(車庫、物置の類)とする ○地階を除く階数は2以下とする ○その他	認可日 (H20.4.22) 公告日 (H20.4.22) 公告日から 廃止されるまで