

千葉県都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例

平成18年9月21日 条例第46号

改正：令和 4年3月22日 条例第15号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第4項、第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、市街化調整区域内における開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 駅 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第8条第1項の鉄道施設又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道施設であつて、旅客の乗降、待合いその他の用に供するもののうち規則で定めるものをいう。
- (2) 線引き 法第7条第1項に規定する区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたことをいう。
- (3) 専用住宅 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に規定する住宅（長屋を除く。）をいう。
- (4) 既存建築物 市街化調整区域内における建築物で次に掲げるものをいう。
 - ア 当該建築物の敷地の存する市街化調整区域に係る線引きの日（以下この号において「線引きの日」という。）前から存する建築物
 - イ 線引きの日以後に法第29条第1項又は第43条第1項の規定による許可を受けて建築された建築物
 - ウ 線引きの日以後に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）第1条の規定による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定による確認を受けて建築された建築物
 - エ 線引きの日以後に都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の法第29条第1項又は第43条第1項の規定に該当するものとして建築された建築物のうち、次のいずれかに該当するもの
 - (ア) 令第21条第26号イからホまでに掲げる建築物
 - (イ) 国又は都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）が設置する建築物（令第21条第26号に規定する建築物を除く。）

(法第33条第4項の条例で定める開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度)

第3条 法第33条第4項の規定により定める開発区域内において予定される建築物(以下「予定建築物」という。)の敷地面積の最低限度は、法第34条第11号に該当する開発行為を行う場合において、165平方メートルとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第4条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 駅を中心から1キロメートルの範囲内に存すること。

(2) 次のいずれかに該当する土地の区域であること。

ア 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物の敷地(市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。)が連たんしている地域に存すること。

イ 建築物の敷地間の距離が55メートル以下で連たんしている40以上の建築物のいずれかの敷地からの距離が55メートル以下である地域に存すること。

(3) 道路(建築基準法第42条第1項第1号及び第2号に規定する道路をいう。

以下この号において同じ。)が当該土地の区域に接し、又は接するように設計が定められ、かつ、当該道路が他の道路に接続し、又は接続するように設計が定められていること。

(4) 排水路その他の排水施設が、区域内の下水(下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第1号に規定する下水をいう。)を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置され、又は配置されるように設計が定められていること。

(5) 令第29条の9第1号から第5号までに掲げる土地の区域を含まないこと。

(6) 令第29条の9第6号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを含まないこと。

(7) 令第29条の9第7号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを含まないこと。

(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)

第5条 法第34条第11号の開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる建築物(寄宿舍及び下宿を除く。)の用途以外の用途とする。

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第6条 法第34条第12号の規定により、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条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域内において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から引き続き土地を所有する者（規則で定める者を含み、農家（経営耕地面積が10アール以上の規模の農業を行い、かつ、農業に年間60日以上従事する世帯をいう。）に属しない者にあつては、市街化調整区域内の土地に当該市街化調整区域に係る線引きの日前から引き続き生活の本拠を有する者に限る。以下この号において「土地所有者」という。）の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。以下この号において同じ。）であつて、当該土地所有者と2年以上同居の事実がある者が当該土地（当該土地と道路を接続するための通路（幅員が4メートル以下で、かつ、延長が35メートル以下のものに限る。）の用に供するために当該線引きの日以後に取得した土地を含む。）において婚姻その他合理的な理由により自己の居住の用に供するため新たに必要とする専用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの

ア 市街化区域内における建築が困難であると認められる場合におけるものであること。

イ 当該土地所有者が居住している住宅にその者の親族で当該開発行為を行う者以外の者が定住の意思を有して居住している、又は居住することが確実である場合におけるものであること。

ウ 当該専用住宅の敷地及び規模が規則で定める要件に該当するものであること。

- (2) 既存建築物の増築又は改築（以下この号において「増改築」という。）を目的として行う開発行為で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの

ア 増改築に係る予定建築物の用途が既存建築物の用途と同一のものであること。

イ 増改築に係る予定建築物の敷地が既存建築物の敷地と同一のものであること。ただし、既存建築物が自己の居住の用に供する専用住宅である場合で、増改築に係る予定建築物の敷地面積が165平方メートル以下であるときは、この限りでない。

ウ 増改築に係る予定建築物の規模が規則で定める要件に該当するものであること。

- (3) 線引きの日前に建築物の建築を目的とした造成により区画され、かつ、現に

給水施設及び排水施設が整備されていると認められる土地における専用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（１の区画の土地の全部を１の建築物の敷地として行うものに限る。）で、当該専用住宅の規模が規則で定める要件に該当するもの

（令第３６条第１項第３号ハの条例で定める建築物の新築等）

第７条 令第３６条第１項第３号ハの規定により、建築物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適當と認められる建築物の新築、改築又は用途の変更（以下この条において「新築等」という。）として条例で定めるものは、第６条各号に掲げる開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物の新築等とする。

（委任）

第８条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

１ この条例は、平成１８年１０月１日から施行する。

（千葉県都市計画法施行令第３１条ただし書の規定に基づく開発区域の面積等を定める条例の廃止）

２ 千葉県都市計画法施行令第３１条ただし書の規定に基づく開発区域の面積等を定める条例（平成１５年千葉県条例第２７号）は、廃止する。

附 則（平成１９年９月１９日条例第４７号）

この条例は、平成１９年１１月３０日から施行する。

附 則（令和４年３月２２日条例第１５号）

１ この条例は、令和４年４月１日から施行する。

２ この条例による改正後の第４条第５号から第７号までの規定は、この条例の施行の日以後に申請される都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第２９条第１項、第３５条の２第１項又は第４３条第１項の規定による許可について適用し、同日前に申請された法第２９条第１項、第３５条の２第１項又は第４３条第１項の規定による許可については、なお従前の例による。