

千葉市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の概要

都市計画法（以下「法」という。）第34条第11号及び第12号等の規定に基づき、市街化調整区域における開発行為等の許可基準を定める条例を制定しています。

1 法第34条第11号に基づく内容

<基本的な考え方>

市街化調整区域における開発行為を抑制することを基本としながら、駅周辺の既存の店舗や公共施設を有効に活用しつつ、高齢者、幼児、障害のある人等の生活の利便に配慮し、公共交通機関と連携したコンパクトな市街地形成のため、以下の指定する区域において、住宅、長屋、兼用住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定するもの）、共同住宅（寄宿舍及び下宿は除く。）の建築を目的とした開発行為を認めることとします。

<指定する区域>

以下5つの要件をすべて満たす区域を対象とします。

- (1) 駅を中心から1kmの範囲内にあること。
- (2) 周囲に40以上の建築物が建ち並んでいること。
- (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。以下同じ。）が当該区域に接するように配置され、かつ、他の道路に接続していること。（現状でこの要件を満たしていない場合は、要件を満たすよう設計されていることが必要です。）
- (4) 排水施設が下水を有効に排出できるよう適当に配置されていること。（現状でこの要件を満たしていない場合は、要件を満たすよう設計されていることが必要です。）
- (5) 災害の発生のおそれのある土地、優良な集団農地等を含まないこと。
 - 急傾斜地崩壊危険区域（総合治水課）
 - 土砂災害警戒区域（防災対策課）
 - 洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域（※）（防災対策課）
※対象は想定される水深が3m以上の区域に限る。
 - 農用地区域（農地活用推進課）
 - 近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、市民緑地、保存樹林、市民の森（公園管理課）
 - 保安林（千葉県北部林業事務所森林管理課）
 - 史跡名勝天然記念物及び千葉市文化財の存する区域（埋蔵文化財調査センター）
 - 谷津田等の保全区域、水辺環境事業区域（環境保全課）

- ・上記区域について確認のうえ、申請時には確認書を添付願います。
- ・土砂災害や浸水等の防災情報は、HPでも確認できます。

[ちば情報マップ](#) 

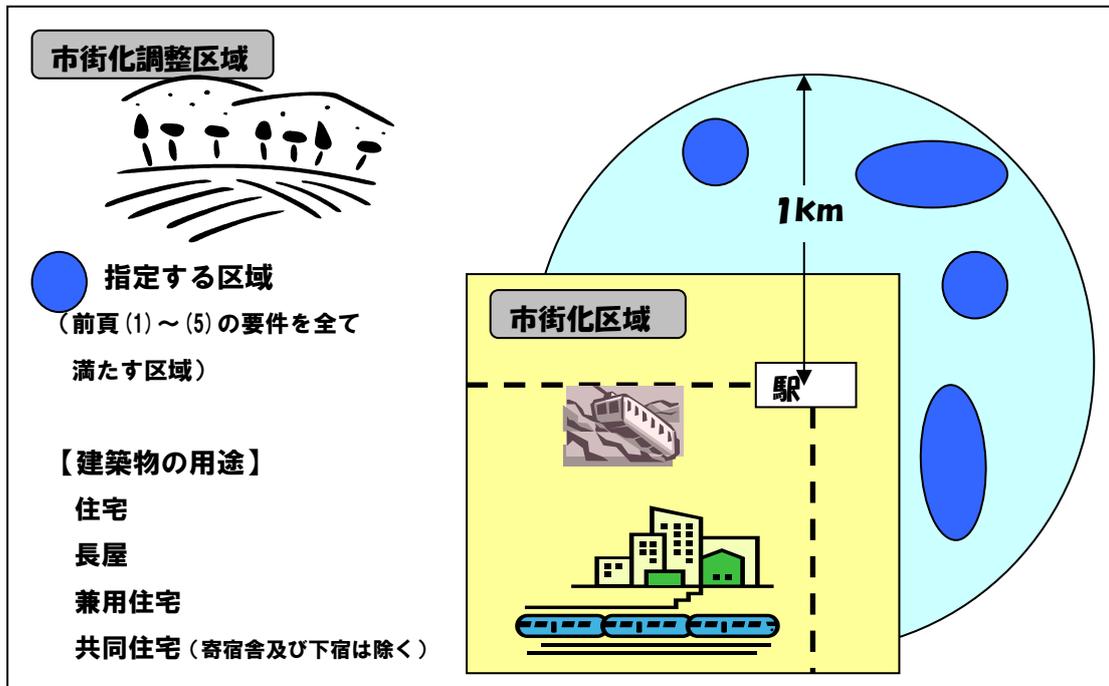
[千葉市ハザードマップ](#) 

<建築物の敷地面積の最低限度>

165㎡以上（開発行為を行う場合に限る。）

※なお、許可に際して、法第41条第1項の規定により、建築物の建ぺい率50%以下（角地緩和の適用無し。）、容積率100%以下、高さ10m以下の指定を行います。

※その他建築基準法による制限（斜線制限等）をご確認ください。



2 法第34条第12号に基づく内容

<基本的な考え方>

開発審査会で審議している開発行為及び建築行為のうち、以下のものを条例で定めることにより、手続きの迅速化・簡素化を図ります。

<条例で定める開発行為及び建築行為>

- 分家住宅の建築
- 既存建築物の増改築（建替含む。）
対象となる建築物（例）
 - (1)線引きの日前から存していた建築物
 - (2)線引きの日以後に法第29条第1項又は法第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
 - (3)平成12年5月改正前の法第43条第1項第6号ロ（既存宅地確認制度）の規定による確認を受けて建築された建築物
- 線引きの日前に宅地開発を目的として造成された区画内の土地における専用住宅の建築

- ※ 開発許可を受けるには、法第33条の基準（技術基準）に適合する必要があります。
- ※ 他法令で開発行為等の行為が制限されている場合には、他法令の許可、認可等を受ける必要があります。（例：農地法による農地転用許可等）