

# 【開発行為等の許可基準（市条例）】

令和4年4月（運用開始予定）

大 網 白 里 市

# 目 次

1. 市条例に基づく開発行為等の許可基準.....	1
1-1 許可基準策定の趣旨 .....	1
1-2 市条例に基づく開発行為等の許可基準の基本的考え方 .....	1
(1)開発行為等の許可基準の基本的な考え方.....	1
(2)開発行為の許可に関する基本的な条件 .....	1
(3)市条例に基づく立地基準 .....	3
1-3 市条例に基づく立地基準.....	4
(1)一体的日常生活圏 .....	4
(2)分家（親族住宅） .....	5
(3)既存集落内の自己用住宅 .....	6
(4)既存適法建築物の増改築 .....	7
(5)既造成地.....	8
(6)県条例地.....	8
(7)上位計画に適合する開発行為.....	9
(8)線引き前から宅地になっている土地における建築行為.....	11
2. 参考資料 .....	12
2-1 連たん制度概念図 .....	12
2-2 市条例第7条第6号区域概要図.....	13

# 1. 市条例に基づく開発行為等の許可基準

## 1-1 許可基準策定の趣旨

令和3年の「千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例」の改正により、都市計画法に基づく開発許可に関する事務権限が県から市に移譲されたことから、令和4年4月から本市の判断と責任により開発許可制度を運用できることとなりました。

開発許可制度は、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を開発事業者に義務付けるなど良質な宅地水準の確保を目的とする制度であり、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制度となっています。

開発行為の許可に関する権限の移譲により可能となる地域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本来の性格を変えることはできません。

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、にぎわいと活力のあるまちづくりの実現に向けて、「大網白里市都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（以下、市条例という。）」が制定されましたが、運用にあたっては、計画区域周辺の環境への影響、都市基盤施設の状況や、当該開発目的が本市のまちづくりの方向性と合致しているか等について、十分考慮したうえで対応していくことが重要です。

以上を踏まえ、本市の市街化調整区域における土地利用方針のなかで、開発許可制度を適切に運用するため、市条例に基づく開発行為等の許可基準を定めるものです。

## 1-2 市条例に基づく開発行為等の許可基準の基本的考え方

### (1) 開発行為等の許可基準の基本的な考え方

開発行為は、良質な宅地水準を確保するという目的があります。そのため、一定の基準を満たした設計により事業が行われることが必要となります。

また、市街化調整区域における開発行為にあたっては、区域の周辺の市街化を促進するものや、農業・自然環境等への著しい影響を及ぼすものであってはなりません。そのため、開発行為を行うことができる区域については、都市計画法等により制限されることとなります。

市街化調整区域における開発行為については、法律の趣旨に基づき定められた基準に適合するものが許可されるものとなります。

### (2) 開発行為の許可に関する基本的な条件

#### ① 技術基準

開発行為は、都市計画法第33条に規定される各種技術基準を満足したものでなければなりません。技術基準では、道路、公園、排水施設等といった設計内容に関するもののほか、申請者の資力信用、関係権利者の同意等が規定されており、申請者が開発計画どおりに事業を完遂できることを確認する必要があります。

技術基準については、市条例及び大網白里市宅地開発事業指導要綱並びに千葉県開発許可制度の解説に従い、適切に設計等を行うものとします。

## ②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、市街化調整区域であっても、スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの又はスプロールを容認すべき特別の事情又は必要性があるものについては、許可しうるものとされています。

したがって、都市計画法第34条各号又は市条例に掲げるいずれかの許可基準に該当している場合は、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。

この立地基準のうち、都市計画法第34条第11号及び第12号については、許可権者の制定する条例により定めることができるものであり、本市においても、令和4年4月から運用を開始しています。

## ③開発行為を行うことができない区域

開発区域には、原則として、以下の地域・地区等を含まないこととします。ただし、法令等による指定や規制が解除されることが確実と認められる場合は、この限りではありません。

- ・災害危険区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害警戒区域
- ・水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、洪水、雨水、出水又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- ・農業振興地域の農用地区域、集团的優良農用地、農業生産性の高い農用地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農地
- ・農地法による農地転用が許可されないと認められる農地
- ・保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区又は保安林整備計画において保安林の指定が計画されている土地の区域
- ・自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- ・県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ・近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、鳥獣保護区特別保護地区、その他緑地として特に保全すべき土地
- ・国、県、市町村指定の史跡若しくは名勝、天然記念物に係る地域、県しての旧跡又は選定重要遺跡に係る地域
- ・廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ・その他、他法令による規制がされている地域で、土地利用を進めることが適当でないと認められる区域

## ④農地における留意点

開発行為を行うにあたり、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が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれていることが必要となります。

### (3) 市条例に基づく立地基準

都市計画法第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令第36条第1項第3号ハに規定される条例に基づく立地基準は、市条例により次のとおり定められています。

立地基準	立地基準の概要
一体的日常生活圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
分家（親族住宅）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
既存集落内の自己居住用住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存集落内における自己居住用専用住宅の建築</li> </ul>
既存適法建築物の増改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適法に建築された専用住宅等の増改築</li> </ul>
既造成地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・線引き前に建築物の建築を目的として造成された土地における自己居住用専用住宅の建築</li> </ul>
県条例地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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おける専用住宅の建築</li> </ul>
上位計画に適合する開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 市内幹線道路沿道への生活利便施設の立地誘導</li> <li>② 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の立地誘導</li> </ol> </li> </ul>
線引前から宅地になっている土地における建築行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・線引前から宅地になっている土地における自己居住用専用住宅の建築</li> </ul>

### 1-3 市条例に基づく立地基準

#### (1) 一体的日常生活圏

市街化区域に近接し、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、40以上の建築物が連たんしている地域における開発行為。

申請地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 次の全てに該当すること</li><li>① 市街化区域から1.1キロメートルの範囲内に存すること</li><li>② 既存集落内に存する土地であること</li><li>③ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域として規則で定める土地の区域を含まないこと</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 開発区域の面積が5ヘクタール未満であること</li></ul>
予定建築物	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物であること</li><li>※ 建築物の形態は、建蔽率50%、容積率100%、高さ10メートルを上限とします。</li></ul>

#### ※ 既存集落

○市街化調整区域において、次のいずれかに該当する区域

- ① 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物が連たんしている地域
  - ② 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの
- ・ 地形、地物（河川、鉄道）等により明らかに一体性を欠いていると認められる地域は含めることはできません。
  - ・ 車庫、物置その他附属建築物を伴う場合は、これらを含む全体の敷地で1の建築物として算入します。
  - ・ 都市計画法又は建築基準法に違反し、違反指導を受けているものは算入することはできません。
  - ・ 20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合に限り、市街化区域内に存するものを含めることができます。ただし、市街化区域を経由した市街化調整区域の建築物を算入することはできません。

#### ※ 建築物の敷地

- ① 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による建築の確認を受けて建築された建築物は、建築確認申請時の敷地とします。
  - ② 建築基準法第6条第1項第4号の規定に基づく区域の指定以前に建築された建築物は、用途上不可分の関係にある建築物を含む一団の土地とします。
- 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が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれている必要があります。

## (2) 分家（親族住宅）

市街化調整区域で生活する世帯から、親族が婚姻等により分家するための、自己居住用の専用住宅の建築を目的とする開発行為。

申請者	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 次のいずれかに該当するもので分家する合理的理由があること<ul style="list-style-type: none"><li>① 現に農業を営む世帯から分家する親族で、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実のあるもの</li><li>② 線引きの日前から引き続きその生活の本拠を有している世帯から分家する親族で、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実のあるもの</li><li>③ 分家住宅として開発許可等を受けた世帯から分家する者で、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実のあるもの</li></ul></li><li>・ 分家する合理的理由は、次のいずれかに該当すること<ul style="list-style-type: none"><li>① 結婚した者が分家する場合</li><li>② 単身者が結婚により分家する場合</li></ul></li><li>・ 自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及び両親が市街化区域内に分家住宅の建築が可能な土地を所有していないこと</li></ul>
申請地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 本家たる世帯が線引きの日前から所有する土地、または線引きの日前から所有する土地を相続又は生前贈与により所有していること</li><li>※ 接道のための敷地延長部分の取得は認めるものとします。</li><li>・ 敷地面積は500平方メートル以下であること</li></ul>
予定建築物	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 自己居住用の専用住宅であること</li></ul>

※ 親族：民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族

- 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が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれている必要があります。

### (3) 既存集落内の自己用住宅

既存集落内において、自己居住用の専用住宅の建築を目的とする開発行為。

申請者	・自己の住宅を所有していないこと
申請地（１）	・既存集落①又は②に存する土地であること ・開発区域面積は５００平方メートル以下であること ・建築物の敷地面積は１８０平方メートル以上であること ・建築物の敷地が既存の建築基準法第４２条第１項各号又は第２項に規定する道路に接していること
申請地（２）	・線引きの日前から所有する土地、または線引きの日前から所有する土地を相続等により所有していること ・既存集落①～③いずれかに存する土地であること ・開発区域面積は５００平方メートル以下であること
予定建築物	・自己居住用の専用住宅であること

#### ※ 既存集落

○市街化調整区域において、次のいずれかに該当する区域

- ① 半径１５０メートルの範囲内に４０以上の建築物が連たんしている地域
- ② 敷地間の距離が５５メートル以内で４０以上の建築物が連たんしている地域であつて、当該建築物の敷地からの距離が５５メートルの範囲内であるもの
- ③ 国道又は県道等の主要な道路の片側沿道５０メートルの奥行きで、面積７ヘクタールの範囲内に４０戸以上の建築物が存在している区域

#### ※ 対象道路

国道１２８号、県道千葉大網線、県道飯岡一宮線、県道山田台大網白里線、  
県道一宮片貝線、県道正気茂原線

- ・地形、地物（河川、鉄道）等により明らかに一体性を欠いていると認められる地域は含めることはできません。
- ・車庫、物置その他附属建築物を伴う場合は、これらを含む全体の敷地で１の建築物として算入します。
- ・都市計画法又は建築基準法に違反し、違反指導を受けているものは算入することはできません。
- ・２０以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合に限り、市街化区域又は非線引き都市計画区域内に存するものを含めることができます。ただし、市街化区域又は非線引き都市計画区域を經由した市街化調整区域の建築物を算入することはできません。

- 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が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれている必要があります。



#### (4) 既存適法建築物の増改築

既存適法建築物の増改築を伴う開発行為。

申請地	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地は既存建築物の敷地とすること</li><li>※ 接道のための敷地延長部分の取得は認めるものとします。</li><li>・既存建築物が申請日時点で存在していること</li></ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"><li>・次のいずれかに該当すること</li><li>① 線引きの日前から存する専用住宅又は建築確認を受けて建築された専用住宅の増築、改築</li><li>② 法第34条第1号の規定により許可された店舗等併用住宅の改築</li><li>③ 法第34条第13号の規定により許可された自己用住宅の増築、改築又は店舗併用住宅の改築</li><li>④ 法第34条第12号又は第14号の規定により許可された分家住宅の増改築</li></ul>
予定建築物	<ul style="list-style-type: none"><li>・専用住宅であること</li></ul>

※ 従前の建築物の敷地内で行う建築物の増改築で、建替後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、用途の変更がない場合であれば、都市計画法第43条の許可を要さない「改築」として取り扱うこととし、建築確認（規則第60条証明）により対応できるものとします。

※ 本号の規定により、分家住宅や既存の権利により建築された住宅から専用住宅への改築等を行う場合は、用途の変更に該当するため、法第42条又は第43条の手続きが必要になります。

## (5) 既造成地

線引きの日前に造成された土地（既造成地）において、自己居住用の専用住宅の建築を目的とする開発行為。

申請地	・ 既造成地であること ・ 原則として、既造成計画の土地の区画形状であること
予定建築物	・ 自己居住用の専用住宅であること

※ 既造成地については、都市整備課で確認することができます。

- 農地法による農地転用が必要な土地においては、農地転用の許可が見込まれている必要があります。

## (6) 県条例地

宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号）に基づく確認を受けた土地（県条例地）において、専用住宅の建築を目的とする開発行為。

申請地	・ 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた土地であること ・ 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた際の土地の区画形状であること ・ 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた際の土地利用と相違しないこと
予定建築物	・ 専用住宅であること

※ 県条例地については、都市整備課で確認することができます。

- 農地法による農地転用が必要な土地においては、農地転用の許可が見込まれている必要があります。

(7) 上位計画に適合する開発行為

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。

① 市内幹線道路沿道への生活利便施設等の立地誘導

申請地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 次のいずれかの道路に接する土地の区域であること     主要地方道山田台大網白里線（国道128号交差点から県道飯岡一宮線交差点）     市道都・4号（ながた野境から国道128号交差点）     市道01-013号線     市道01-020号線     市道6-0229号線     白子町道106号線</li><li>・ 建築物の延べ面積は1500平方メートル以下であること</li><li>・ 建築物の最高高さは10メートル以下であること</li><li>・ 主たる出入口は当該路線であり、敷地周長の7分の1以上が当該路線に接するものであること</li></ul>
予定建築物	<p>地域住民の日常生活に資する施設で、次に掲げる自己の業務の用に供する建築物であること</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 店舗</li><li>・ 飲食店</li><li>・ コインランドリー</li><li>・ 事務所</li><li>・ 病院</li><li>・ 動物病院</li><li>・ 社会福祉施設</li></ul> <p>・ 上記の建築物に附属する建築物であって、次のいずれにも該当するもの</p> <p>(ア) 当該建築物において原動機を使用する場合にあっては、その出力が0.75キロワット以下であること。</p> <p>(イ) 当該建築物の作業場の床面積が50平方メートル以内であること。</p> <p>※ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項から第13項までに規定する営業の用に供するものを除く。</p>

- 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が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれている必要があります。

② 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の立地誘導

申請地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主要地方道飯岡一宮線と九十九里有料道路に囲まれる土地の区域であること</li> </ul>
予定建築物	<p>海浜レクリエーションに資する施設で、次に掲げる自己の業務の用に供する建築物であること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 海浜レクリエーションに資する店舗 <ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ用品小売業（釣具、ジェットスキー、サーフボード等）</li> <li>飲食料品小売業</li> <li>水着小売業</li> <li>がん具、娯楽用品小売業</li> <li>自動販売機による小売業</li> </ul> </li> <li>・ 飲食店</li> <li>・ 宿泊施設</li> <li>・ 屋外レジャー施設に附帯する建築物</li> <li>・ 上記の建築物に附属する建築物であって、次のいずれにも該当するもの <ul style="list-style-type: none"> <li>(ア) 当該建築物において原動機を使用する場合にあっては、その出力が0.75キロワット以下であること。</li> <li>(イ) 当該建築物の作業場の床面積が50平方メートル以内であること。</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項から第13項までに規定する営業の用に供するものを除く。</p>

- 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が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれている必要があります。

#### (8) 線引き前から宅地になっている土地における建築行為

線引き前から宅地になっている土地において、自己居住用の専用住宅の建築を目的とする建築行為。

申請地	<ul style="list-style-type: none"><li>・線引前から既に宅地になっている土地であること</li><li>・給水施設、排水施設、電気設備等が整備されていること</li><li>・原則として、線引きの日前の土地の区画形状であること</li></ul>
予定建築物	<ul style="list-style-type: none"><li>・専用住宅であること</li></ul>

※ 線引前から既に宅地になっている土地の確認のため、以下を参照します。

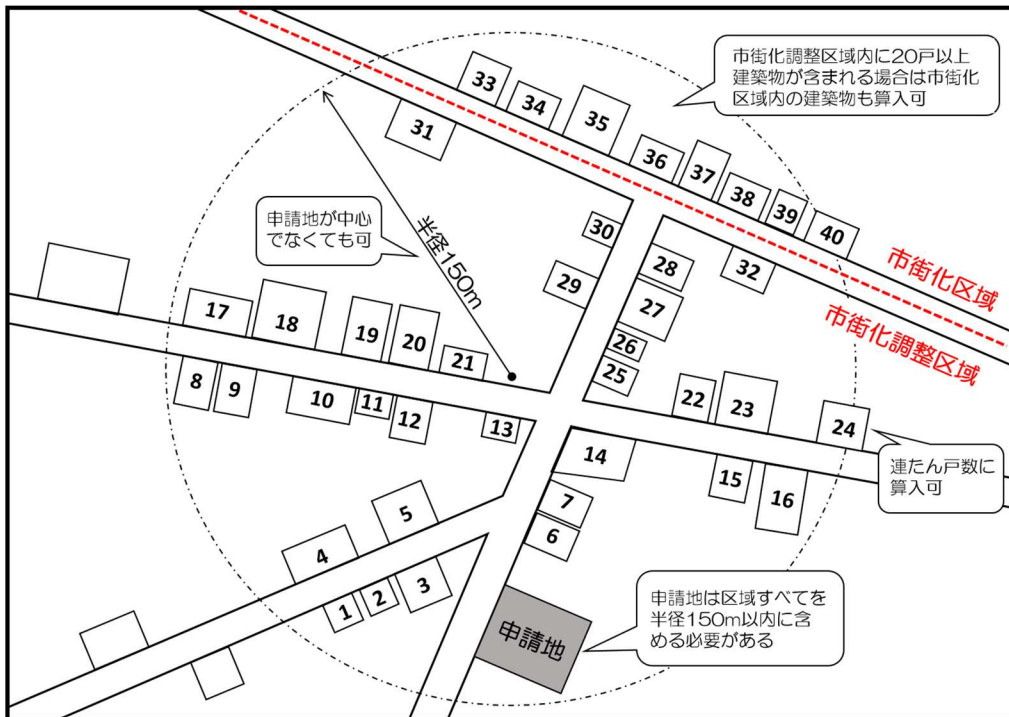
- ・当該土地の登記簿謄本
- ・線引時点の航空写真
- ・課税評価証明書 等

※ 本基準は法第 43 条の建築許可申請にのみ適用されます。

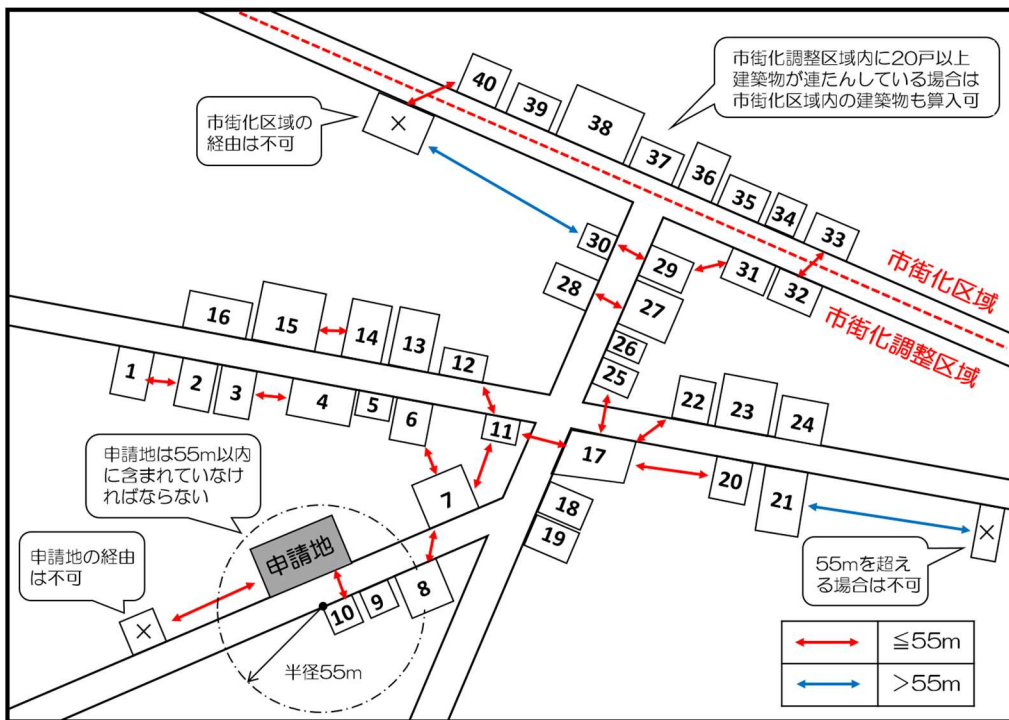
## 2. 参考資料

### 2-1 連たん制度概念図

- ① 半径150mの範囲内に40以上の建築物が連たんしている地域（条例第2条第2項第1号ア）





- ② 敷地間の距離が55m以内で40以上の建築物が連たんしている地域（同イ）



- ✓ ①②とも、開発区域の面積が5ha未満かつ当該開発区域の全部が市街化区域から1.1kmの範囲内に存するものが対象。河川等で連たんが分断される場合は不可。

## 2-2 市条例第7条第6号区域概要図

-  : 市内幹線道路沿道への生活利便施設等の立地誘導  
(主要地方道山田台大網白里線(国道128号交差点から県道飯岡一宮線交差点)、市道都・4号(ながた野境から国道128号交差点)、市道01-013号線、市道01-020号線、市道6-0229号線、白子町道106号線)
-  : 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の立地誘導  
(主要地方道飯岡一宮線と九十九里有料道路に囲まれる土地の区域)



※ 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が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれている必要があります。