

議案第11号

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の制定について

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を次のように制定する。

令和3年11月26日提出

大網白里市長 金坂昌典

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

(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3項並びに第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「政令」という。）第36条第1項第3号ハの規定により、開発行為の許可の基準及び市街化調整区域のうち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 この条例において使用する用語の意義は、次項に定めるもののほか、法及び政令の例による。

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

(1) 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地域をいう。

ア 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（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おいて、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

イ 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

(2) 線引き 区域区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区

域として新たに区分されたことをいう。

(3) 線引き日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者

イ 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該線引きの日以後に相続又は被相続人からの生前贈与により当該土地を所有する者

(4) 親族 線引きの日前土地所有者の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。）のうち、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で当該線引きの日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。

(5) 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号に掲げる住宅であって、長屋住宅以外のものをいう。

（法第33条第3項に規定する条例で定める技術的細目の制限の緩和）

第3条 法第33条第3項の規定により、施行令第25条第6号本文の規定にかかわらず、住宅の用に供する宅地の分譲を目的とする開発行為で、次のいずれかに該当する場合は、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置しないことができる。

(1) 開発区域の全てが土地区画整理事業又は開発行為で造成され、必要な公園等が既に設置されている場合

(2) 開発区域の面積が1ヘクタール未満である場合

（法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域）

第4条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域のうち、市長が指定する区域とする。

(1) 市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から1.1キロメートルの範囲内に存すること。

(2) 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内に存すること。

(3) 既存集落内に存すること。

(4) 政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮し

て支障がないと認められる区域を除く。)を含まないこと。

- 2 前項の規定にかかわらず、同項の規定により市長が土地の区域を指定するまでは、法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域は、同項各号のいずれにも該当する土地の区域とする。
- 3 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定した場合は、その旨及びその区域を公告しなければならない。
- 4 第1項の規定による土地の区域の指定は、前項の規定による公告によってその効力を生じる。
- 5 前各項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(法第34条第11号に規定する条例で定める予定建築物等の用途)

第5条 法第34条第11号に規定する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(ろ)項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途とする。

(法第34条第11号に該当すると認める開発行為)

第6条 法第34条第11号に該当すると認める開発行為は、第4条第1項又は第2項に規定する土地の区域内において行う開発行為(予定建築物等の用途が前条に規定する用途に該当しない開発行為に限る。)であって、開発区域の面積が5ヘクタール未満であるものとする。

(法第34条第12号に規定する条例で定める開発行為)

第7条 法第34条第12号に規定する条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する土地若しくはその周辺に居住する者及びその親族又は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者が、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、婚姻等により当該線引きの日前土地所有者が所有する土地(敷地延長部分は除く。)において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、

開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(2) 自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的とする開発行為であって、次のいずれかに該当するもの

ア 既存集落（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おいて、非線引き都市計画区域内に存するものを含む。この号において同じ。）内において、次のいずれにも該当するもの

(ア) 開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(イ) 敷地面積が180平方メートル以上のもの

(ウ) 建築物の敷地が既存の建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路に2メートル以上接しているもの

イ 既存集落内又は国道、県道等の主要な道路の沿道片側50メートルの奥行きで、面積7ヘクタールの範囲内に40以上の建築物が存在している区域において、線引き日前土地所有者が行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(3) 市街化調整区域において行う、敷地（敷地延長部分は除く。）の変更を伴わない既存建築物の増築及び改築（用途が専用住宅のものに限る。）を目的とする開発行為であって、次に掲げるもの

ア 線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法第6条第1項若しくは第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専用住宅の増築及び改築

イ 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

ウ 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及び改築又は店舗併用住宅の改築

エ 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築及び改築

(4) 市街化調整区域において、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

(5) 市街化調整区域において、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に、専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、当該確認を受けた設計の内容と整合しているもの

- (6) 市の総合計画又は法第18条の2第1項に規定する基本方針に基づく開発行為であって、規則で定める土地の区域(第4条第1項第4号に該当する区域に限る。)において、規則で定める用途の建築物を建築する目的で行うもの

(政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で定める建築物)

第8条 政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で定める建築物は、次の各号のいずれかに該当する建築物とする。

- (1) 前条各号に掲げる開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物
(2) 市街化調整区域において、線引きの日前から既に宅地になっている土地(給水施設、排水施設、電気設備等が整備されているものに限る。)における、自己の居住の用に供するための専用住宅

(委任)

第9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

この条例は、令和4年4月1日から施行する。