

## 既存集落内における自己居住用専用住宅

大網白里市都市整備課  
令和4年4月1日

### 都市計画法 第34条第12号

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、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

### 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 【第7条第2号】

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。

■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が該当します。

### 1. 申請者

- 申請者は、原則として自己居住用の住宅を所有していないこと

### 2. 申請地(ア)

- 既存集落内に存する土地であること（※①、②）
- 開発区域の面積は、500平方メートル以下であること（開発区域には道路のセットバック部分を含めるものとします）
- 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（当該開発行為で新たに道路を整備しなければ接道が取れないものは該当しません）

### 3. 申請地(イ)

- 既存集落内に存する土地であること（※①～③）
- 線引前から所有する土地であること
- 開発区域の面積は、500平方メートル以下であること

### 4. 予定建築物

- 予定建築物は自己居住用の専用住宅であること

## 備 考

### ※ 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
- 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おおむね50戸以上の建築物が存在している区域

### ※ 対象路線

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。