

○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14年3月26日

条例第3号

改正 平成15年3月27日条例第4号

平成19年10月1日条例第25号

平成20年12月24日条例第28号

令和3年12月24日条例第24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3項及び第4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。

(平15条例4・平19条例25・平20条例28・一部改正)

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 共同住宅等 共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋その他これらに類する用途に供する建築物をいう。
- (2) 線引き 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との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) 線引きの日前土地所有者 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（イ）項第1号に掲げる住宅（長屋を除く。）をいう。
- (6) 既存集落 市街化調整区域において、次の要件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

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法及び政令の例による。

（平20条例28・一部改正）

（法第33条第3項の条例で定める技術的細目に定められた制限の強化）

第3条 法第33条第3項の規定による条例で定める技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるものとする。

(1) 政令第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において予定建築物等の敷地に接するように配置すべき道路の幅員（小区間で通行上支障がない場合の幅員に限る。）の最低限度を別表第1のとおりとすること。

(2) 政令第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるものとする。

ア 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類の種類は、公園に限定すること。

イ 共同住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき公園の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、6パーセントとすること。

ウ 一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき公園の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、5パーセントとすること。

(3) 政令第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発行為において設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度を6パーセントとすること。

（平20条例28・追加）

（法第33条第4項の条例で定める建築物の敷地面積の最低限度）

第4条 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に関する制限は、別表第2のとおりとする。

2 前項の規定にかかわらず、八千代市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成18年八千代市条例第30号）別表第5ア欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表イ欄に掲げる地区）内においては、それぞれ、同表ウ欄に掲げる建築物の敷地面積の最低限度を同項の最低限度とする。

3 第1項の規定にかかわらず、開発区域の形状並びに予定される建築物の敷地の地形及び配置状況を考慮した場合において、良好な住居等の環境の形成又は保持の見地から支障がないと認められるときは、同項の最低限度は、100平方メートルとする。

（平20条例28・追加）

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第5条 法第34条第11号の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とする。

(1) 開発区域の面積が5ヘクタール未満の土地の区域

(2) 次のいずれかに該当する土地の区域

ア 申請地を含む半径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建築物を含む。）が連たんしている土地の区域

イ 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物（市街化区域内に存する建築物を含む。）が連たんしている土地の区域であって、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) 次に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がない土地の区域として規則で定めるものを除く。）を含まない土地の区域

ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域

オ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域

カ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、都

市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第27条の6で定める事項を勘案して、洪水又は雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命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として規則で定める土地の区域
キ アからカまでに掲げる区域のほか、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定める土地の区域

（平19条例25・一部改正，平20条例28・旧第3条線下，令3条例24・一部改正）

（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

第6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（ろ）項に掲げる第2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。

（平19条例25・一部改正，平20条例28・旧第4条線下）

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第7条 法第34条第12号の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又はその周辺に居住しているもの（農業を営まない者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。）及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が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つて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの
- (2) 既存集落内において、線引きの日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において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つて、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、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項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築（当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。）を目的

とする開発行為

- (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

(平19条例25・一部改正，平20条例28・旧第5条繰下)

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物)

第8条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、前条各号に規定す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とする。

(平15条例4・旧第6条繰下・一部改正，平19条例25・旧第7条繰上・一部改正，平20条例28・旧第6条繰下)

(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。

(平15条例4・旧第7条繰下，平19条例25・旧第8条繰上，平20条例28・旧第7条繰下)

附 則

この条例は、平成14年5月1日から施行する。

附 則 (平成15年条例第4号)

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則 (平成19年条例第25号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則 (平成20年条例第28号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成21年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の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規定は、この条例の施行の日以後に行われた都市計画法（昭和43年法律第100号）第30条第1項の規定による申請（以下「申請」という。）に係る開発許可の基準について適用し、同日前に行われた申請に係る開発許可の基準については、なお従前の例による。

附 則 (令和3年条例第24号)

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の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規定は、この条例の施行の日以後に行われた都市計画法（昭和43年法律第100号）第30条第1項の規定による申請（以下「申請」という。）に係る開発許可の基準について適用し、同日前に行われた申請に係る開発許可の基準については、なお従前の例による。

別表第1（第3条第1号）

(平20条例28・追加)

| 開発区域の面積 | 道路の幅員の最低限度 |
|----------------------|------------|
| 0.1ヘクタール未満 | 4.5メートル |
| 0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満 | 5メートル |
| 0.3ヘクタール以上 | 6メートル |

備考

- 1 この表の規定にかかわらず、延長が35メートル以下の道路であって災害の防止上又は通行の安全上支障がないと認められるものの幅員の最低限度は、4.5メートルとする。
- 2 この表の規定にかかわらず、延長が120メートルを超える道路の幅員の最低限度は、6メートルとする。

別表第2（第4条第1項）

(平20条例28・追加)

| 区域 | 予定される建築物の用途 | 開発区域の面積 | 建築物の敷地面積の最低限度 |
|---|-------------|--------------------|---------------|
| 市街化区域のうち法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の15以下と定められた区域 | 一戸建ての住宅 | 0.3ヘクタール未満 | 120平方メートル |
| | | 0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満 | 135平方メートル |
| | | 1ヘクタール以上 | 150平方メートル |
| 市街化区域のうち前項に掲げる区域以外の区域 | 一戸建ての住宅 | 1ヘクタール未満 | 120平方メートル |
| | | 1ヘクタール以上 | 135平方メートル |
| 市街化調整区域 | 一戸建ての住宅 | | 165平方メートル |