

安心・安全で持続可能な都市づくりを誘導するための開発関連条例の改正(骨子案)

1. 改正の背景

近年、日々の生活を取り巻く状況は劇的に変化しており、特に全国的な人口減少と少子高齢化の進展、自然災害の激甚化による危機意識の高まり、コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の急激な変化など、将来の都市づくりの考え方や暮らし方にも大きな影響を与えています。

本市においては、緑が丘西地区など近年土地区画整理事業が行われた地域では人口が増加し、区域内の小中学校が不足するなどの課題が生じており、また、全体としては高齢化の進展、今後の人口減少やこれに伴う旧市街地の空家等の増加が予想されています。一方で、市街化調整区域の一部の地域では、新たな宅地分譲等により市街地の拡大が見受けられます。さらに、市街地の拡大と共に市が維持管理する公共施設も増加しており、将来にわたる公共施設の維持管理や老朽化対策等への対応も懸念されています。特に、最近報道された道路の陥没事故は市民の生命や生活に大きな影響を与える事案であり、今後の公共施設の維持管理の在り方が問われる一件となっています。

これらの課題に対応するため、令和5年7月に策定された八千代市都市マスタープランでは、次の4つの目標によりまちづくりを進めていくこととしています。

1. 快適に暮らせる都市づくり
2. 安心・安全で持続可能な都市づくり
3. 産業を活かした活力ある都市づくり
4. 自然と調和した都市づくり

この目標及び地域公共交通と連携してコンパクトなまちづくりを進めるコンパクト・プラス・ネットワークを推進するため開発許可制度の関連条例である「八千代市開発事業における事前協議の手続等に関する条例」及び「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」の一部を改正するものです。

2. 見直しにあたっての基本方針

- (1) 許可手続に関する透明性の確保
- (2) 安心・安全で持続可能な都市づくりを誘導するための公共施設整備基準等の見直し
- (3) 市街化調整区域における都市計画法第34条第11号(連たん制度)及び第12号(個別許可用途)要件の見直し

3. 見直しによる主な改正内容

(1)「八千代市開発事業における事前協議の手続等に関する条例」

① 現行条文に追記するもの

- ア 「定義」に「公共施設等として、道路や公園等の公共施設及びごみ集積所や集会場等の公益施設」を追記
- イ 「条例適用事業」に「近接及び隣接した区域で行う事業の一体性の考え方」を追記
- ウ 「事前協議」に「公共施設等整備基準に記載された内容に基づき事業計画の協議を行うこと」を追記
- エ 「協定の締結」に「協定の有効期限を明確化するため協定の失効規定」を追記

② 新たに条文を追加するもの

- 協定の締結を担保するため「協定を締結しなければ工事に着手できないとする制限」を追加

(2)「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」

① 現行条文に追記するもの

- ア 「定義」に「区画形質の変更を明確化するために開発行為」を追記
- イ 「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」に、「公益施設であるごみ集積所、集会施設の設置要件」の追加及び「公園の適正配置を図るため 2,500 平方メートル以上の公園の設置が確実な地域周辺で行う開発行為において公園の設置を不要とする考え方」を追記
- ウ 「法第34条第12号の条例で定める市街化調整区域内における開発行為」に、以下の許可要件を追記
 - ・ 親族が居住する適法建築物の敷地を分割して、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
 - ・ 農家住宅その他これらに類する属人性(許可を受けた人のみを使用できるもの)の有る適法建築物を属人性の無い住宅として建替えるための開発行為
 - ・ 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

② 新たに条文を追加するもの

- ア 幹線道路から開発区域に至るまでの道路の基準及び行き止まり道路を新設する場合の基準を明確化するため「道路に関する技術的細目」を追加

イ 公園の適正配置を図るため 2,500 平方メートル以上の公園が設置されている地域周辺で行う開発行為において公園の設置を不要とする考え方を明確化するため、「公園に関する技術的細目」を追加

③ 基準等を改正するもの

ア 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を見直し

- ・ 市街化区域内における一戸建ての住宅の敷地面積の最低限度を開発規模別制限である 120、135、150 平方メートルから一律 125 平方メートルに見直し
- ・ 市街化調整区域内における一戸建て住宅の敷地面積の最低限度を市街化調整区域の宅地として相応しい規模へ見直すこととし、165 平方メートルから 300 平方メートルに見直し

イ 法第 34 条第 11 号(連たん制度)の条例で指定する土地の区域を明確化

ウ 法第 34 条第 11 号の条例で定める予定建築物等の用途を建築基準法別表第 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」を、以下のとおり見直し

- ・ 市街地の拡大を招く宅地造成を制限するため、住宅については自己の居住の用に供するための専用住宅とする。
- ・ 市街地の拡大を招く共同住宅等を制限するため、現在の許可要件から除外する。
- ・ 自己の居住の用に供するための住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(建築基準法施行令第 130 条の 3 を満たすものに限る。)
- ・ 建築基準法別表第 2(い)項第 5 号、第 6 号及び第 8 号に掲げるもの
- ・ 建築基準法別表第 2(ろ)項第 2 号に掲げるもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 を満たすものに限る。)
- ・ 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 に該当するものを除く。)

4. 関連して見直す事項

八千代市開発事業における事前協議の手続等に関する条例施行規則、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施行規則の改正

5. 施行期日 (予定)

令和 7 年 9 月条例改正 (周知期間 公布日から 2 年)

令和 9 年 10 月施行