

【議案第 5 号 補足説明資料】

八千代市開発事業における事前協議の手續等に関する条例の一部を改正する条例
の制定について

1 改正理由

本市では、現在、「八千代市都市マスタープラン」で掲げる「快適に暮らせる都市づくり」、「安心・安全で持続可能なまちづくり」などの目標を達成するため都市計画事業を進めているところです。

今後の人口減少等の社会情勢の変化に対応した許可要件とする必要があることから都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準を見直すとともに、一定規模以上の開発行為に着手する前段階として必要な事前協議の手續等について、透明性及び実効性の確保を目的に、条例を改正するものです。

2 改正内容

(1) 定義の整理〔第 2 条〕

「公共施設」「公益的施設」「公共施設等」に係る定義を明文化します。

(2) 条例適用事業の整理〔第 4 条〕

- ・ 2 以上の開発事業の一体性に関して、事業区域、事業者、工事の着手時期その他の規則で定める事項を勘案して判断することを明文化します。〔改正第 2 項〕
- ・ 条例が適用されない開発事業について、建築基準法の規定による仮設建築物の建築を目的として行う開発事業等を追加します。〔新設第 3 項〕

(3) 事前協議の整理〔第 5 条〕

- ・ 開発事業者は、事前協議を行うに当たっては、公共施設等の整備に関する基準に基づき協議しなければならないことを明文化します。〔改正第 1 項〕
- ・ 事前協議は、都市計画法第 3 2 条に規定する「公共施設の管理者の同意等」を兼ねるものとして取り扱うことを明文化します。〔新設第 3 項〕

(4) 締結した協定の効力〔第 8 条〕

事前協議を経て締結した協定について、事後に開発許可申請をしない場合には一定期間後にその効力を失うことを規定します。〔新設第 2 項〕

(5) 計画の変更手続の整理

- ・ 既に締結した協定について、条例適用事業の計画の変更をしようとするときは、改めて市長と協議の上、変更内容が既に締結した協定に影響を及ぼさない等の一定事由を除き、再び協定を締結することを規定します。〔改正第 1 0 条〕
- ・ 変更協定について、工事完了の検査等、地位の承継についても対象とすることを規定します。〔改正後第 1 3 条、改正後第 1 5 条〕

(6) 協定締結前に条例適用事業に係る工事へ着手することに関する規定の新設

- ・ 開発事業者は、協定を締結するまでは、条例適用事業に係る工事に着手してはならないものとします。〔新設第 1 1 条〕
- ・ 条例適用事業について、工事の着手の制限に反し着手している場合は、勧告の対象とします。〔新設第 1 6 条第 4 号〕

3 施行期日

令和 9 年 1 0 月 1 日 ※改正に伴う周知、事業の影響を考慮し、設定するもの。

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一部を改正する条例の制定について

1 改正理由

開発許可においては、平成 14 年から市街化調整区域における連たん制度を運用しておりますが、本制度を活用して開発行為が連続的に行われることで、結果として市街地の拡大を招いている地域が見られるようになりました。このため、今後の人口減少等の社会情勢の変化に応じた許可要件とし秩序ある土地利用を誘導する必要があること、実態に即した公共施設等の整備基準の見直しが必要なことから、条例を見直すこととします。

2 改正内容

(1) 定義の整理〔第 2 条〕

「開発行為」を定義付けし、土地の区画形質の変更に関する考えを、規則と連動して定めていくこととします。

(2) 法第 33 条第 3 項の条例で定める技術的細目の追加〔第 3 条〕

- ・ごみ集積場所及び集会施設を配置すべき開発行為の規模について、住戸数をもとにした制限の強化を行います。〔新設第 1 項第 4 号〕
- ・都市計画法（以下「法」といいます。）で設置が求められる公園について、開発区域の周辺状況により設置を不要とする緩和を行います。〔新設第 2 項〕

(3) 道路に関する技術的細目の明文化〔新設第 4 条〕

本市が開発行為等を許可するに当たり、道路に関して、次の基準を明文化します。

- ・都市計画法施行令第 25 条ただし書に規定する道路の幅員最低限度は、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて定める数値とする。〔第 1 号／別表第 2〕
- ・開発区域内の敷地に接する交通量の多い道路の幅員が 6 メートル以上となるよう拡幅措置をとることとします。〔第 2 号〕
- ・都市計画法施行規則第 24 条第 5 号ただし書の場合における袋路状道路の延長及び道路の幅員の基準を設定します。〔第 3 号／別表第 3〕

(4) 公園に関する技術的細目の明文化〔新設第 5 条〕

都市計画法施行令第 25 条第 6 号ただし書のうち「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合」に該当するものを明文化します。

(5) 敷地面積の最低限度の見直し〔改正後第 6 条／別表第 4〕

建築物の敷地面積の最低限度について、市街化区域にあつては 125 平方メートル、市街化調整区域にあつては 300 平方メートルとします。

(6) 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域の見直し〔改正後第 7 条〕

- ・市街化調整区域に係る開発行為が認められる法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域について、指定方法を改め、市長が指定する区域とします。
- ・現行の第 1 号区域（開発区域の面積が 5 ヘクタール未満の土地の区域）を削ります。

(7) 法第 34 条第 1 1 号の条例で定める予定建築物等の用途の見直し〔改正後第 8 条〕

条例で定める予定建築物等の用途について、次のように見直します。

| 現行 | 改正後 |
|--|--|
| 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 | 次に掲げる建築物の用途以外の用途 ① 専用住宅 ※自己居住用に限る。 ② 自己居住用の住宅であって、事務所、店舗等を兼ねるもの ③ 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 ④ 建築基準法別表第 2 (ろ) 項第 2 号に掲げるもの ⑤ 前各号の建築物に附属するもの |

(8) 法第 34 条第 1 2 号の条例で定める開発行為の追加〔改正後第 9 条〕

- ・ 同号の条例で定める開発行為について、既存の権利者を保護するための要件を追加します。〔新設第 5 号及び第 6 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規則に委任する旨を規定します。〔新設第 7 号〕

3 施行期日

令和 9 年 10 月 1 日 ※改正に伴う周知、事業の影響を考慮し、設定するもの。

連たん制度の見直しに至った理由

連たん制度を開始した平成14年度から令和5年度までに連たん制度によって375件約48haの開発行為が行われてきました。その中で、当初は想定していなかった制度活用により市街地の拡大が見受けられるようになりました。今後本市でも人口減少が見込まれる中、市街化調整区域にこのまま住宅等が拡大していくと、将来的に当該地に居住する住民へのサービスの低下、公共施設の維持管理費の増大など、持続可能なまちづくりに支障をきたすおそれがあります。このため、連たん制度を見直すこととしました。

【宅地造成により市街地の拡大を招いている例】



市街化区域と市街化調整区域の界で、宅地造成により農地が宅地に代わり市街地の拡大がみられる事例

【アパート(共同住宅等)が何棟もまとまって建つことにより市街地の拡大を招いている例】



市街化調整区域内で、共同住宅が集中・連続して計画され、市街地が拡大している事例

連たん制度見直し後の市街化調整区域の接道と土地利用イメージ

5

