

9年10月1日(金)から

# 開発許可制度の運用が変わります

市では、「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ます。今後の人口減少などの社会情勢の変化に対応するため、開発行為に関連する二つの条例を改正しました。

お問い合わせは  
開発指導課  
☎421-6776へ

## 改正に至った経緯

本市の開発許可制度は、平成14年から市街化調整区域で連たん制度を運用していますが、この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、今後の人口減少など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、実態に即した公共施設などの整備基準の見直しが必要なことから、開発行為に関連する下記の条例を改正しました。

- 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
- 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

7年9月30日改正  
9年10月1日施行

## 大きな改正点ー連たん制度の見直しー

市街化調整区域で運用してきた連たん制度について見直し、市街化を促進させる恐れのある宅地造成や共同住宅等の開発行為はできなくなります。条例は7年9月30日付で改正しており、2年間の周知期間を経て9年10月1日に施行されます。詳細は右のコードから市ホームページをご確認ください。

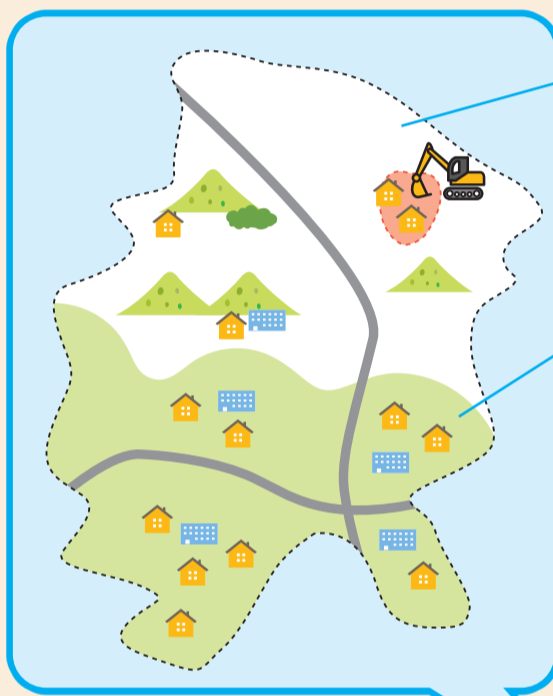


## 開発許可制度

建物を建築する目的で行う土地の区画形質の変更を伴う行為について、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けることにより良好な宅地水準を確保することとしています

### 連たん制度とは

市街化調整区域内に既存の集落がある場合、その生活圏を維持・存続させる目的で設けられた制度です。原則として建築が制限されている「市街化調整区域」では、40戸以上の建物が立ち並んでいる一定の区域であれば、特例として戸建住宅や共同住宅、店舗等についての開発行為を認める制度です



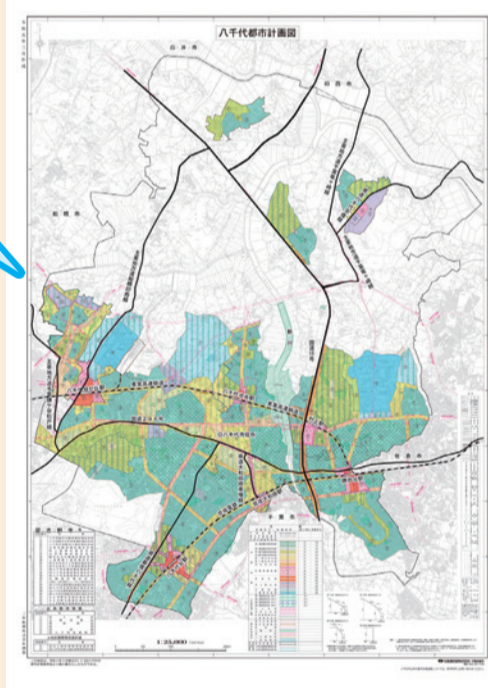
### 市街化調整区域（白い区域）

原則、建物が建てられない区域で、農地や山林など自然環境等を保全し市街化を抑制する区域

### 市街化区域（色が付いている区域）

すでに市街地を形成している区域や今後計画的に市街化を図る区域

八千代市都市計画図



## Q&A

### Q. 既存の建物はどうなるの？

A. 手続きを経て適法に建築された建物であれば、今後も同規模・同用途・同敷地での建て替えができます。

### Q. 住宅は建てられなくなるの？

A. 市街化を促進させる計画的な宅地造成等を制限するもので、自己居住の住宅を建てることは可能です。ただし、新たに宅地を生み出す場合は敷地面積を300平方メートル以上とする必要があります。

広告

広告