

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)に対する主なQ & A

目次

Q1 市街化調整区域とは	1
Q2 八千代市都市マスターPLANとは	2
Q3 コンパクト・プラス・ネットワークとは	3
Q4 見直しにあたっての方針について	3
Q5 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とは	3
Q6 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改正のポイント	4
Q7 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とは	4
Q8 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改正の主なポイント	4
Q9 敷地面積の最低限度を改正する理由は	5
Q10 法第34条第11号 連たん制度とは	5
Q11 連たん制度を見直す理由は	7
Q12 連たん制度をどのように見直すのか	8
参考 現在連たん制度で認められる建築物 「建築基準法別表 第二」	8
Q13 市街化調整区域に住宅を持ち居住しているが、条例改正後には建替えができなくなるのか	9
Q14 施行日はいつか	9

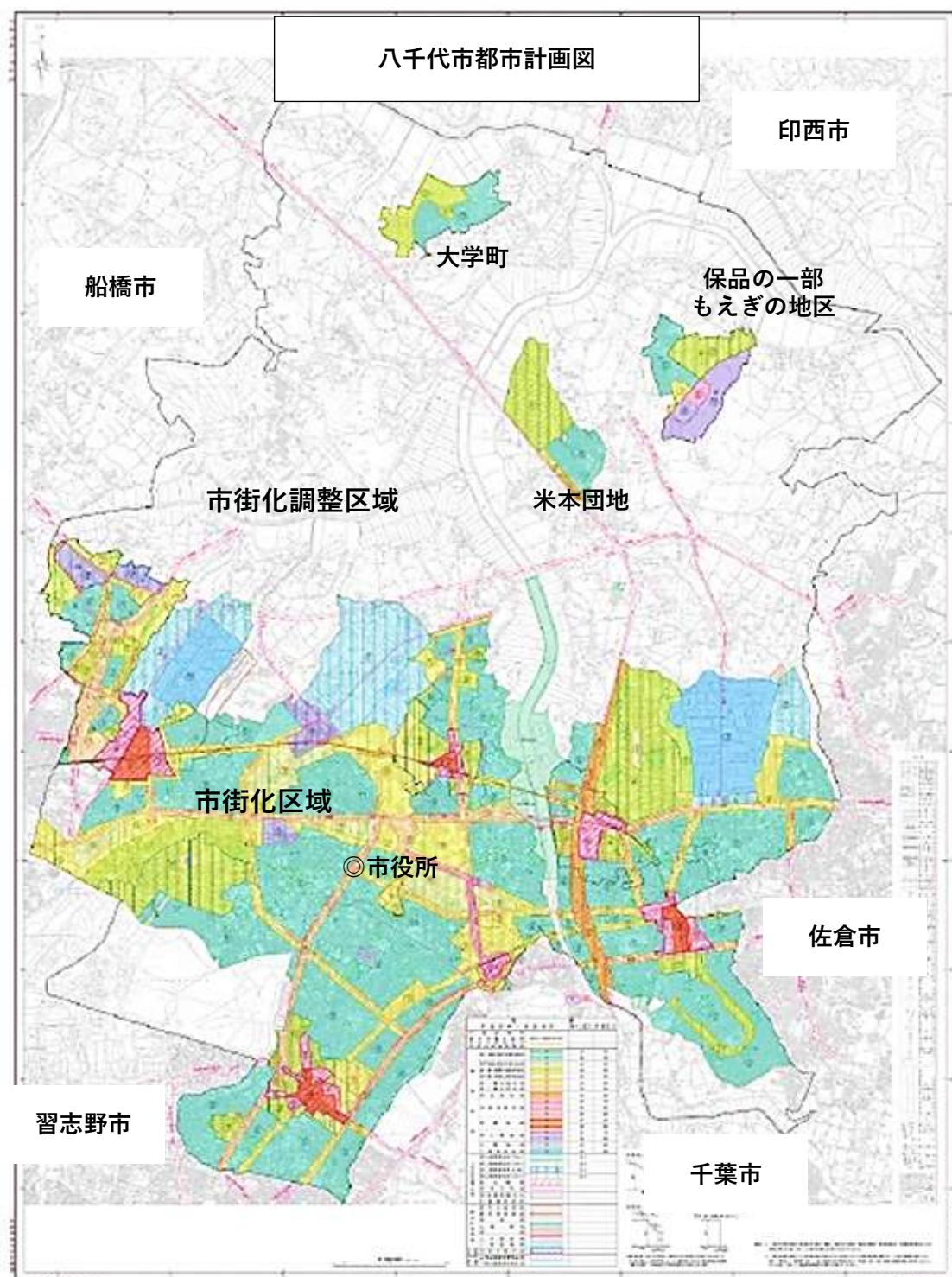
Q1 市街化調整区域とは

市街化調整区域(白色区域)

- 市北部を中心に豊かな自然環境を保全するため、無秩序な市街地の拡散を抑制し、市街地と自然との調和を図り市街化を抑制する区域をいいます。原則、建物が建てられない区域で、建物を建てる際には許可が必要となります。

市街化区域(着色区域)

- 市南部を中心に既に市街地を形成している区域で優先的かつ計画的に市街化を図る区域をいいます。



Q2 八千代市都市マスタープランとは

都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、将来の都市づくりの基本理念や目標のほか、土地利用を始めとする分野別の方針など、将来の見通しや目標を明らかにするものです。将来のまちをどのようにしていきたいかを具体化するため、「八千代市総合計画（基本構想）」や千葉県が定める「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定めるものです。また、「八千代市国土強靭化地域計画」の国土強靭化に関する指針を反映しつつ、策定します。本市の都市計画は、この都市マスタープランに即して決定・変更されることとなります。

都市マスタープラン抜粋(P38)

目標1 快適に暮らせる都市づくり

誰もが快適に暮らせる都市を目指し、南部の市街地では、鉄道駅を中心に商業・業務、医療・福祉、子育て支援、行政等の都市機能を配置し、その周辺に居住機能の立地を進めコンパクトでまとまりのある市街地の形成を図るとともに、北部では豊かな自然環境の保全を図るなど、地域の特性を活かした土地利用の誘導を図ります。

また、地域の実情に即した交通手段の確保と公共交通機関や交通結節点の利便性向上を図るほか、市民やコミュニティの自主的活動を促進することで、持続可能な交通ネットワークの機能向上を図ります。

これらの取組により、鉄道駅を中心とした集約型都市構造の形成を図り、快適に暮らせる都市づくりを進めます。

目標2 安心・安全で持続可能な都市づくり

安心・安全で持続可能な都市を目指し、激甚化する大規模自然災害への備えなど、都市の強靭化を図るとともに、市民・地域・行政の連携強化による地域防災力の向上を図ります。

また、持続可能な開発目標（SDGs）の達成に向けた取組を進めるとともに、医療・福祉の充実を考慮した少子高齢社会の都市づくりや、新型コロナ危機を契機とした働き方や生活様式の変化への対応、ユニバーサルデザインに配慮した都市づくりを進めます。

目標3 産業を活かした活力ある都市づくり

産業を活かした活力ある都市を目指し、産業振興の強化を進めます。また、都市農業のまちづくりへの活用や地域経済の活性化とあわせて、それらを支える基盤となる広域幹線道路の整備及び沿道の利活用を図ります。

目標4 自然と調和した都市づくり

自然と調和した都市を目指し、豊かな園風景と谷津・里山の保全を図るとともに、市域のほぼ中央を南北に貫流する新川などの水辺の活用、公園・緑地の整備・保全に努め、緑の豊かさを感じられる都市づくりを進めます。

また、市民・事業者・行政が環境負荷の低減の意識を高め、環境保全や地球温暖化防止の推進を図ります。

参考 八千代市人口ビジョン（令和5年改訂版）

第3章 将来人口推計

2 基本推計

(1) 総人口の推計結果



Q3 コンパクト・プラス・ネットワークとは

人口減少・少子高齢化が進む中、地域の活力を維持し、生活に必要なサービスを確保するため、いくつかの拠点に医療・福祉施設、商業施設、その周辺に住居等がまとまって立地し、それぞれの拠点を地域公共交通ネットワークで結ぶことで、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるコンパクトで持続可能なまちづくりの考え方です。

Q4 見直しにあたっての方針について

今回の開発許可制度の見直しにあたっては、都市マスタープランが示すまちづくりの目標に即しつつ、これまで運用してきた開発許可制度上の課題等を整理するため3つの方針を定めこれに基づき見直しを進めています。

Q5 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とは

本市では、平成21年6月より都市計画に基づく開発行為や一定規模以上の建築物の建築に対し良好な居住環境の保全及び形成に資するため、事前協議及び開発事業の計画の周知手続等を定めた「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」を運用しています。

Q6 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改正のポイント

現在は八千代市開発事業事務指針や八千代市開発事業技術指針を基に事前協議を行っていますが、これらの法的な関係性を整理するとともに、今後の人口減少社会における持続可能な公共施設整備のあり方について見直しを行うものです。

・八千代市公共施設等総合管理計画(令和7年3月改訂)抜粋 (P30.31)

第3章 公共施設等の一体的なマネジメントに関する基本的な方針

3.1 公共施設等のマネジメントに関する原則

「2.4 公共施設等の一体的なマネジメントに関する課題」に示したように、本市では、公共施設等の老朽化が進んでおり、今後は、公共施設等の修繕・更新等にこれまで以上に大きな費用が必要となることが予測されています。

さらに、財政の硬直化と基金残高不足の慢性化等、厳しい財政状況が続いています。

今後、人口減少や少子高齢化が進めば、充当が見込まれる財源はさらに縮小することが予測されることから、現在の公共施設等の総量を維持したまま、公共サービスを提供し続けることは困難な状況にあります。

3.2 公共施設等の保有・管理量に関する方針

公共建築物については、今後の財政状況やサービス需要の変化に応じた、最適な保有量を目指します。

また、公共土木施設（インフラ）やプラント施設、下水道（雨水管）については、現況においても維持管理等に要する費用を十分賄えていないことから、計画的に維持管理・修繕・更新等を実施するとともに、管理量の削減も含めた検討を行います。

これらのことから、本市では、次ページ以降のマネジメント方針を定め、公共施設等の全体最適化を着実に推進します。

Q7 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とは

法では 1,000 m²(本市は 500 m²)以上の開発行為を許可制とし、良好な宅地や公共施設の整備を誘導しています。許可基準には法第 33 条の技術基準及び第 34 条の立地基準の 2 種類がありますが、地域の実情に応じて条例でその基準の強化や緩和が可能となっています。

本市では、千葉県から許可に関する権限移譲を受け、平成 14 年 5 月より「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」を運用しています。

Q8 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改正の主なポイント

今回の条例改正では、社会環境の変化に応じて制限の強化と緩和を行います。

制限を強化(厳しく)するもの

- ・生活上必要となるゴミ集積所、大規模開発における集会施設用地の設置要件、道路に関する技術基準を明確化します。
- ・市街化調整区域において市街地の拡大を招く行為について制限します。(詳細は Q11、Q12 参照)

制限を緩和(緩める)するもの

- ・3,000 m²以上の開発行為で設置が義務付けられている公園について、公園配置の適正化の観点から設置を不要とする考え方を明確化します。

市街化調整区域内の次の行為をできるようにします。

- ・既に居住する親の面倒を見るために同一敷地内で親族が建築する自己居住用の住宅の建築
- ・農家住宅等として許可された属性の有る住宅の用途変更(法律上、許可を受けた人以外は使えない住宅を誰でもが使える住宅へ変更する手続き)
- ・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適当と認められる開発行為(想定建築物としては、屋外のスポーツ施設、地域の自然環境を活用した観光施設、資材置場等に必要な附属建築物など)

Q9 敷地面積の最低限度を改正する理由は

市街化区域においてはこれまで、開発区域面積に応じて一宅地、120 m² 135 m²、150 m²と定められていましたが、開発区域面積に応じた基準が現在の住宅需要と合わないことから開発区域面積別の制限を廃止し一律 125 m²としました。

125 m²は、国が定める住生活基本計画で示されている一般型誘導居住面積水準(理想とする住宅の広さ)を、良好な戸建住宅を誘導するための用途地域である第一種低層住居専用地域、建ぺい率 50%、容積率 100%を基に算出しました。

市街化調整区域においては、地域の特性にあった良好な宅地を誘導するものとして、過去の実績、法律の主旨及び基準から 300 m²としました。

市街化調整区域における宅地造成を除く一戸建て住宅として許可した件数及び敷地面積 (H25～R4 年度)

件数 70 件	敷地面積合計 24,927.08 m ²	$24,927 \div 70 =$	一戸当たりの敷地面積 <u>356 m²</u>
---------	---------------------------------	--------------------	-------------------------------------

Q10 法第 34 条第 11 号 連たん制度とは

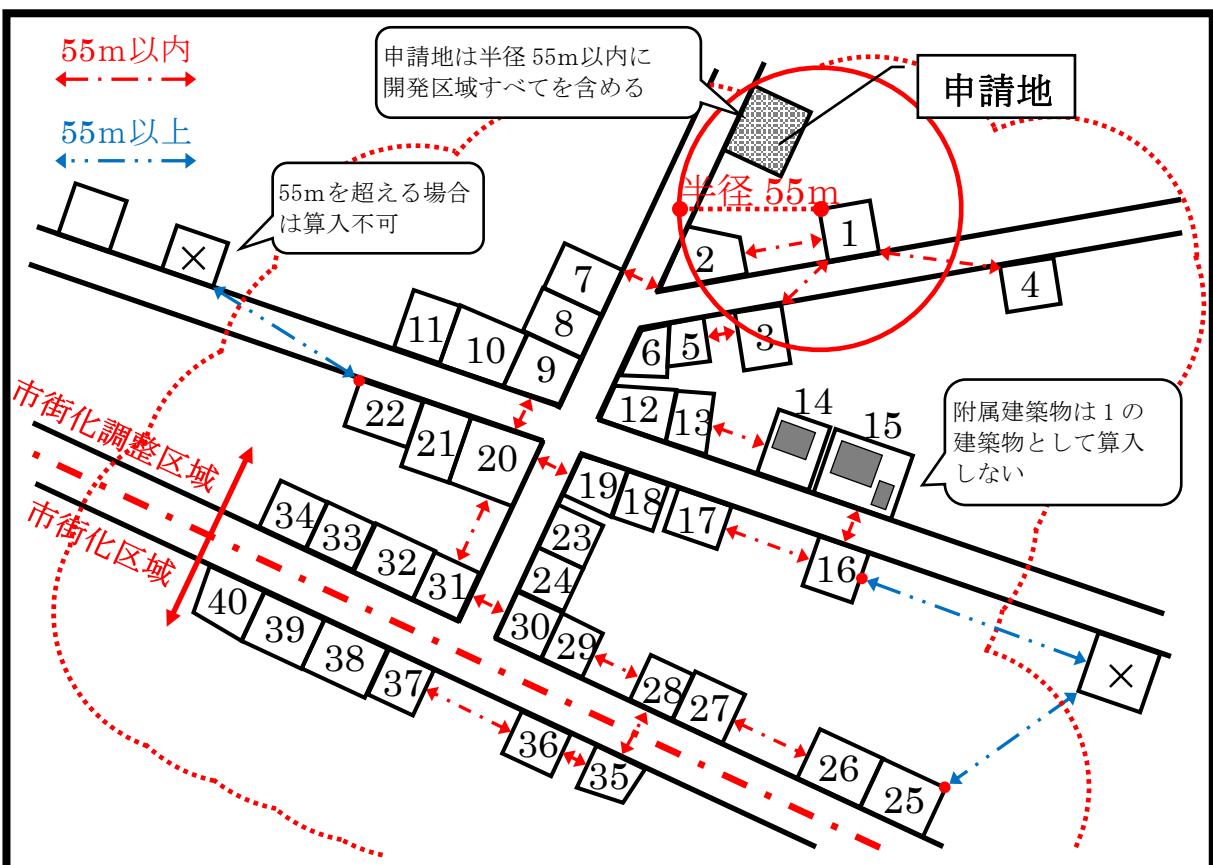
市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 50 以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの)。

本市では 40 戸以上の建物が次のア、イいずれかの条件を満たせば、第二種低層住居専用地域に建築が可能な建築物を許可しています。

ア. 半径 150mの範囲内に 40 以上の建築物が連たんしている地域



イ. 敷地間の距離が 55m以内で 40 以上の建築物が連たんしている地域



Q11 連たん制度を見直す理由は

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】



【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】



Q12 連たん制度をどのように見直すのか

主なポイントとして、これまで運用してきた許可要件「建築基準法別表第二に掲げるもの」の中で、市街地を拡大させる恐れがある行為を制限します。

- ・住宅については「自己の居住用」とします。これにより開発事業者による宅地造成(宅地分譲や建売分譲など)はできなくなります。**(下表※1の改正)**
- ・共同住宅、寄宿舎又は下宿(以下「共同住宅等」)を許可要件から除きます。これにより、アパート等の共同住宅等はできなくなります。**(下表※2の改正)**

【誤解しやすい点】以下は、条例が改正された後も引き続き許可が可能な開発行為です。

- ・個人が土地を購入して「自己の居住用住宅」を建てることはできます。
- ・現在お住まいの方が許可を得て建てた建築物(適法なもの)を建て替えることはできます。
- ・既存の共同住宅等について、同規模・同用途・同敷地であれば同じ共同住宅等を建替えることはできます。

(注：建替えにあたっては、立地基準の他、技術基準等への適合も必要です。)

参考 現在連たん制度で認められる建築物 「建築基準法別表 第二」

(い) 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<p>一 <u>住宅(※1)</u></p> <p>二 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うち政令で定めるもの</p> <p>三 <u>共同住宅、寄宿舎又は下宿(※2)</u></p> <p>四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）</p> <p>八 診療所</p> <p>九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</p> <p>十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>
(ろ) 第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<p>一 (い) 項第一号から第九号までに掲げるもの</p> <p>二 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>三 前二号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>

Q13 市街化調整区域に住宅を持ち居住しているが、条例改正後には建替えができないくなるのか

適法な建築物について、

- ① 同程度の建物規模である事(同規模)
- ② 住宅や共同住宅等の建築物の用途が同じである事(同用途)
- ③ 建て替える前と建替え後の敷地が変わらない事(同敷地)

などの条件を満たす場合は、建て替えが可能です。(諸条件有)

Q14 施行日はいつか

令和7年9月の条例改正を予定しています。

※開発行為には複数年をかけて計画・施行される事があるため周知期間を2年間とし、

令和9年10月施行を予定しています。

(今後の手続の進捗により変わる可能性があります。)