

○都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例

平成14年3月15日

条例第4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、開発行為の許可の基準及び市街化調整区域における開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の新築等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(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) 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。
- (2) 線引きの日前土地所有者 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域に含まれることとなった土地を所有する者又は線引きの日以後において、当該土地を相続によって所有する者をいう。
- (3) 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。
- (4) 専用住宅 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項第1号に掲げる住宅(長屋を除く。)をいう。
- (5) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する区域をいう。
 - 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、市街化区域に存するものを含む。イにおいて同じ。)が連たんしている区域
 - イ 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている区域及び当該区域内に存する建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内である区域

(法第33条第3項の条例で定める技術的細目に係る制限の強化)

第3条 法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目に係る制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 政令第29条の2第1項第3号の規定により、政令第25条第3号の市街化調整区域における開発区域の面積は、10ヘクタール以上のものとする。
- (2) 政令第29条の2第1項第5号及び第6号の規定により、政令第25条第6号及び第7号に定める設置すべき公園、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

最低限度は、次に掲げるものとする。

ア 市街化区域においては、3パーセント(市長が別に定める基準により算定した当該開発区域に係る計画人口の合計に3平方メートルを乗じて得た面積の当該開発区域の面積に対する割合が3パーセントを超えるときは、当該割合(6パーセントを限度とする。))とする。

イ 市街化区域以外の区域においては、6パーセントとする。

(3) 政令第29条の2第1項第7号の規定により、政令第27条に定める公益的施設を配置すべき開発行為の規模は、次に掲げるものとする。

ア ごみ収集用地については、計画戸数5戸以上の開発行為とする。

イ 集会施設用地(共同住宅、長屋及び寄宿舎の建築の用に供する目的で行なう開発行為であつて、集会施設用地を配置することが、困難と認められるときは、集会施設とする。)については、計画戸数100戸以上の開発行為とする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第4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ものとする。

(1) 市街化区域(工業専用地域及び法第12条第1項に規定する市街地開発事業の区域内で法律に基づく完了の公告(土地区画整理事業にあつては仮換地の指定)のない区域を除く。)から1.1キロメートルかつ小湊鉄道線の駅(五井駅を除く。)の中心から1キロメートルの範囲内に全部が存すること。

(2) 既存集落内に存すること。

(3) 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を含まないこと。

(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)

第5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、建築基準法別表第二(ろ)項に掲げる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の用途以外の用途とする。

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第6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ものとする。

(1) 開発しようとする土地の周辺に居住している線引きの日前土地所有者及び当該線引きの日前土地所有者の親族(3親等内の血族以外の親族にあつては、当該線引きの日前土地所有者と2年以上同居の事実があるものに限る。)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、自己の居住の用に供する住宅を所有してい

ない当該親族が、婚姻等の事由により、当該線引きの日前土地所有者が線引きの日前から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って、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

- (2) 自己の居住の用に供する住宅を所有していない線引きの日前土地所有者又はその推定相続人が、既存集落内に存する当該線引きの日前土地所有者が線引きの日前から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って、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの
- (3) 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) 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
- (5) 宅地開発事業の基準に関する条例(昭和44年千葉県条例第50号)に基づく確認を受けた土地において専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、当該確認を受けた設計の内容と整合しているもの
- (6) 既存集落内に存し、その全部が市街化区域(工業専用地域及び法第12条第1項に規定する市街地開発事業の区域内で法律に基づく完了の公告(土地区画整理事業にあつては仮換地の指定)のない区域を除く。)から1.1キロメートルの範囲内に存し、かつ、線引きの日前から宅地である土地において専用住宅の建築を目的として行う開発行為

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物)

第7条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物の新築、改築又は用途の変更は、前条各号に掲げる開発行為の目的に掲げる要件に該当するものとする。ただし、前条第6号に掲げる開発行為の目的に掲げる要件のうち建築物の用途については、建築基準法別表第二(ろ)項に掲げる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とする。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成14年4月1日から施行する。

附 則(平成15年3月14日条例第6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9月26日条例第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21年9月25日条例第29号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成23年3月11日条例第7号)

この条例は、公布の日から施行する。