

令和6年度第3回袖ヶ浦市都市計画審議会

1 開催日時 令和6年11月5日(火) 午後1時30分 開会

2 開催場所 袖ヶ浦市役所北庁舎3階災害対策室(袖ヶ浦市坂戸市場1番地1)

3 委員出欠席

(出席委員:6名)

会長	鬼塚 信弘	委員	渡邊 美代子
委員	城所 秀樹	委員	上野 兼通
委員	吉村 直美	委員	赤川 稔

(欠席委員:3名)

副会長	磯野 綾	委員	正能 俊輔
委員	河島 吉秀		

4 出席職員

都市建設部部长	吉澤 寿二	都市建設部次長	平野 弘和
都市整備課副主査	吉田 瑤平	開発指導準備室長	岡野 達也
開発指導準備室 副主幹	江野澤 昌宏		

5 傍聴定員と傍聴人数

傍聴定員	5人
傍聴人数	0人

6 議 題

- (1) 袖ヶ浦市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(案)について
- (2) その他

7 議 事

事務局(平野次長) 【開会】 (午後1時30分開会)

鬼塚会長 【挨拶】

事務局（平野次長） 【資料確認】

事務局（平野次長） 【出欠状況確認】

〔11名中6名の出席、審議会条例第6条第2項の規定により、定数の2分の1以上の出席のため、会議は成立〕

事務局（平野次長） 審議会条例第6条第1項の規定に基づきまして、会長が本会の議長を務めることとなっておりますので、これより先は鬼塚会長にお願いいたします。

鬼塚会長 【議事録署名人の選出】〔上野委員と吉村委員を選出〕

鬼塚会長 それでは、次第にしたがいまして、議事を進めさせていただきます。本日の議題は1件でございます。「袖ヶ浦市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（案）について」を議題といたします。本議題については、条例の制定に関する諮問案件でございます。諮問文については、委員の皆様写真を机上に配布していますので、朗読を省略して審議に入ります。それでは、説明員から説明をお願いします。

説明員（岡野室長） 【袖ヶ浦市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（案）について説明】

鬼塚会長 説明が終わりましたので、ご質問等がありましたら、ご発言をお願いします。なお、限られた時間で多くの方が意見を述べる機会が得られるよう、ご質問は簡潔をお願いします。

赤川委員 道路幅員6メートルの幅員構成を教えてください。

説明員（岡野室長） 道路排水施設も含めて6メートルとしている。歩車分離ではない。土地区画整理事業で整備する区画道路と同じ考えである。

赤川委員 道路の築造費用は開発事業者負担になるのか。

説明員（岡野室長） 開発事業者の負担になる。

赤川委員 歩行者等の安全を考えると新しく整備する道路が歩車分離でなくて良いのか疑問である。

説明員（岡野室長） 土地区画整理事業で整備する区画道路と同じ考えで規定している。最低6メートルなので開発規模や用途によっては9メートルで歩車分離での道路整備を求めることもある。

赤川委員 6メートルの道路整備だと公共減歩率はどの程度になるか。

説明員（岡野室長） 土地区画整理事業ではないので公共減歩という考えではない。開発行為において最低限の公共施設整備を求めるもので、開発事業者への過度な負担を求めるのも難しい。周辺の道路ネットワーク等により将来交通量が多い路線は1級市道や2級市道の位置付けとなり、道路管理者との協議によって幅員構成を決めることになる。

赤川委員 周辺の開発や将来の交通流入等を考慮すると6メートルでは問題があると考ええる。最低8メートル以上の幅員は確保すべきである。

説明員（岡野室長） 6メートルは最低幅員を条例化するもので政令によって条例委任されている限度である。これ以上の幅員を求める条例化はできない。

城所委員 これまで認められていた基準で市条例に定めのない基準はあるか。

説明員（岡野室長） 県条例の基準は市条例で規定している。これまで県の開発審査会で提案基準にあったものの一部を市で条例化している。開発審査会の中核市以上でないとは設置できないため、県の開発審査会での提案基準は今後も運用される基準となる。

鬼塚会長 条例施行後に改正が必要となった場合は本審議会に諮問されるのか。

説明員（岡野室長） 条例改正は市議会での議決が必要となるので、議会上程前に本審議会へ諮問することになる。

鬼塚会長 他にいかがでしょうか。他に質疑がないようですので、質疑を終結いたします。本件について、原案に対し「特に異議はない」ということで、市長へ答申したいと思います。異議はございませんでしょうか。

———異議なしの声あり———

鬼塚会長 異議がないようですので、本件については、「特に異議はない」ということで、市長へ答申することに決定いたしました。なお、取りまとめた答申書につきましては、後日委員の皆様へ送付させていただきますのでご確認いただくようお願いいたします。

事務局（平野次長） 2点、ご連絡申し上げます。1点目は、答申の作成についてでございます。答申は、会長・副会長に取りまとめていただいておりますが、本日、磯野副会長は欠席でございます。磯野副会長へは、本案件について、10月30日に事前に説明を行っておりますが、答申の作成に当たっては、磯野副会長にご確認いただいた上で調製したいと思います。2点目は、本審議会の年間計画についてでございます。令和6年度の年間計画について、変更がございましたので、資料を机上配布させていただきます。今回は、来年1月に開催を予定しており、開催に当たっては事前にご連絡させていただきますので、よろしくお願いたします。

鬼塚会長 他に、委員の皆様から何かございますでしょうか。それでは、本日予定しました議題は、滞りなく全て終了いたしました。ご協力ありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

事務局（平野次長） 鬼塚会長・委員の皆様ありがとうございました。委員の皆様には、議事録調製にあたり発言内容の確認をいただき、その後議事録の写しを事務局から送付させていただきますので、ご了承をお願いいたします。それでは、以上を持ちまして、第3回袖ヶ浦市都市計画審議会を終了させていただきます。慎重審議どうもありがとうございました。

【閉会】

〈14時08分〉

上記会議のてん末を証するために署名する。

令和 6 年 11 月 22 日

会長 鬼塚 信弘

署名委員 上野 兼通

署名委員 吉村 直美

令和6年度第3回 袖ヶ浦市都市計画審議会

日 時 令和6年11月5日(火)
午後1時30分から
場 所 袖ヶ浦市役所北庁舎3階災害対策室

次 第

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 議事録署名人の選出
- 4 議 事
 - (1) 袖ヶ浦市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(案)について(諮問)
 - (2) その他
- 5 閉 会

袖ヶ浦市都市計画審議会付議事項書

1 件 名	袖ヶ浦市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（案）について（諮問）
2 内 容	<p>県では、市町村の意向を踏まえ、住民の利便性向上や市町村独自のまちづくりに資する権限移譲に取り組んでいます。</p> <p>都市計画法に基づく開発行為の許可（以下「開発許可」という。）に関する事務等の権限については、県内において市街化区域と市街化調整区域の区分がされている26市町のうち、令和5年度末時点で19市が権限を有しております。</p> <p>本市においても、開発許可に関する事務等の権限移譲により、将来の人口減少への対応や、既存コミュニティの維持、良好な居住環境の形成等を図り、地域の実情に沿ったまちづくりを行うことを目的として、開発行為及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準を定めるため、新たに条例を制定するに当たり、諮問するものです。</p> <p>1 条例制定の考え方 別添資料のとおり</p> <p>2 今後の予定 11月下旬 条例案について議会へ上程</p>
3 その他	
4 取扱い	付議 ・ 諮問 ・ 報告 ・ その他

令和6年11月5日提出

袖ヶ浦市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（案）の概要説明

1 条例制定の背景

千葉県では、千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例（平成12年千葉県条例第1号）を定め、市町村の意向を踏まえた上で、住民の利便性向上や市町村独自のまちづくりに資する権限移譲に取り組んでいます。

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発行為の許可（以下「開発許可」という。）に関する事務等の権限については、千葉県内において市街化区域と市街化調整区域の区分がされている26市町のうち、令和5年度末時点で19市が権限を有しております。

本市においても、千葉県知事からの開発許可に関する事務等の権限移譲により、将来の人口減少への対応や、既存コミュニティの維持、良好な居住環境の形成等を図ろうとするものです。

2 条例制定の目的

開発許可に関する事務等の権限移譲に伴い、地域の実情に沿ったまちづくりを行うことを目的として、開発行為及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準について、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13年千葉県条例第38号）と同一の基準のほか、既存集落における自己居住用の専用住宅の建築の基準等を設けるとともに、道路整備基準の強化及び公園等設置基準の緩和を行うため、新たに条例を制定しようとするものです。

3 施行期日

令和7年4月1日予定

4 県及び近隣市の状況

千葉県：平成14年4月1日施行

市原市：平成14年4月1日施行

木更津市：平成14年4月1日施行

君津市：条例制定無し（権限未移譲）

富津市：条例制定無し（権限未移譲）

5 条例における基本的事項

第1条（趣旨）

この条例の趣旨について規定するものです。

第2条（定義）

この条例における用語の定義について規定するものです。

第3条（法第33条第3項の条例で定める技術的細目の制限の強化及び緩和）

法第33条第3項の条例で定める技術的細目の制限の強化及び緩和について規定するものです。

第4条（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

法第34条第11号の条例で指定する土地の区域について規定するものです。

第5条（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途について規定するものです。

第6条（法第34条第11号に該当すると認める開発行為）

法第34条第11号に該当すると認める開発行為について規定するものです。

第7条（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

法第34条第12号の条例で定める開発行為について規定するものです。

第 8 条（政令第 3 6 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める建築物）

都市計画法施行令（昭和 4 4 年政令第 1 5 8 号）第 3 6 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める建築物について規定するものです。

第 9 条（委任）

この条例の施行に関し必要な事項は、規則によることについて規定するものです。

附則

第 1 項（施行期日）

この条例の施行日を令和 7 年 4 月 1 日と規定するものです。

第 2 項（経過措置）

第 4 条第 1 項に規定する法第 3 4 条第 1 1 号の条例で指定する土地の区域を市長が指定する日までの間は、千葉県知事が指定した土地の区域を市長が指定する土地の区域とみなすことについて規定するものです。

第 3 項

附則第 2 項の規定により市長が指定する土地の区域みなした土地の区域は、第 4 条第 3 項の規定により告示したものとみなすことについて規定するものです。

第 4 項（準備行為）

第 4 条第 2 項の規定による袖ヶ浦市都市計画審議会への諮問その他の必要な準備行為は、この条例の施行前に行うことができることについて規定するものです。

袖ヶ浦市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（案）の逐条解説

第 1 条（趣旨）

（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、開発行為及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

【趣旨】

本条は、この条例の趣旨について規定するものです。

【解説】

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、開発行為及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めることを趣旨としています。

関係法令

○都市計画法（抜粋）

（開発許可の基準）

第 33 条 （略）

2 （略）

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4～8 (略)

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1)～(10) (略)

(11) 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っておおむね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つては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）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

(12) 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、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、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(13)・(14) (略)

○都市計画法施行令（抜粋）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。

以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

(1)・(2) (略)

(3) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ・ロ (略)

ハ 建築物又は第一種特定工作物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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ・ホ (略)

2 (略)

第2条（定義）

（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、当該各号に定めるところによる。

(1) 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地域をいう。

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、市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。）が連たんしている地域

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地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

(2) 線引き 区域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。

(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 住宅であって、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅及び共同住宅以外のものをいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法及び政令において使用する用語の例による。

【趣旨】

本条は、この条例における用語の定義について規定するものです。

【解説】

<第1項関係>

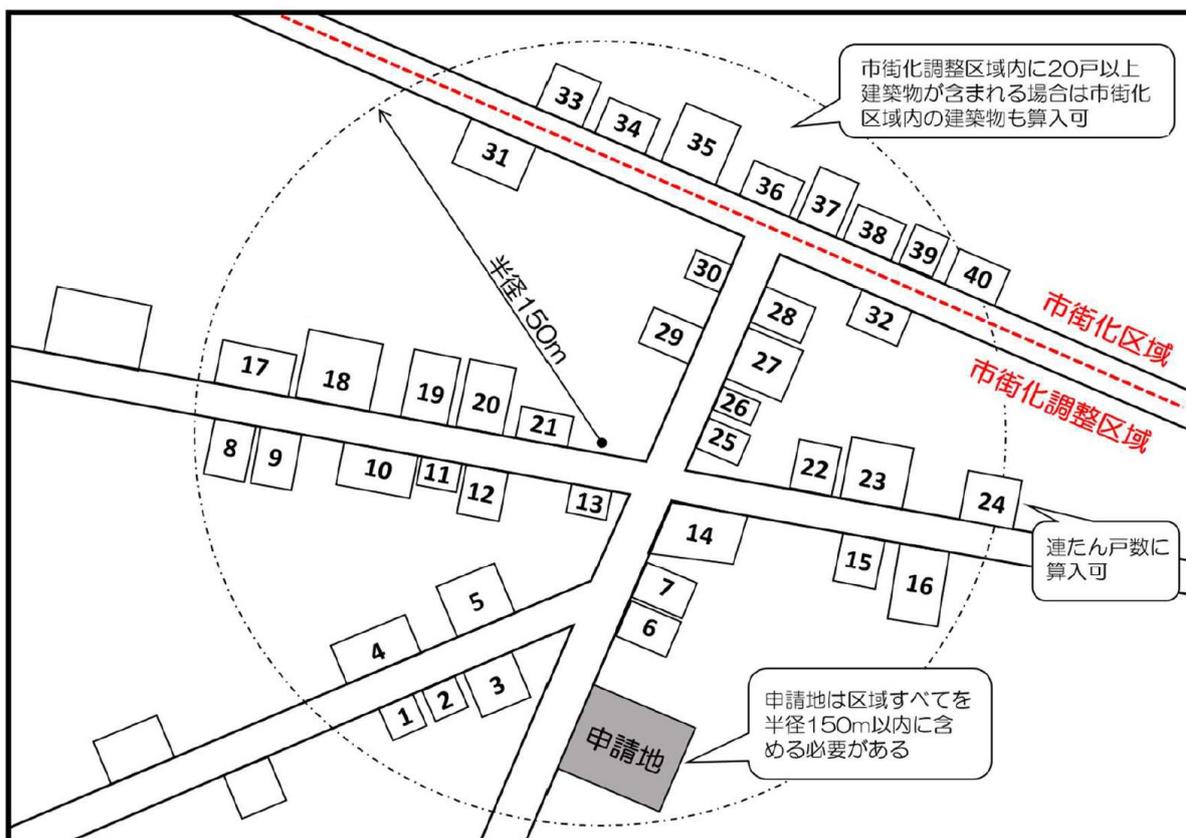
この条例における用語について、第4条及び第7条において使用する用語の定義を定めるものです。

（第1号）

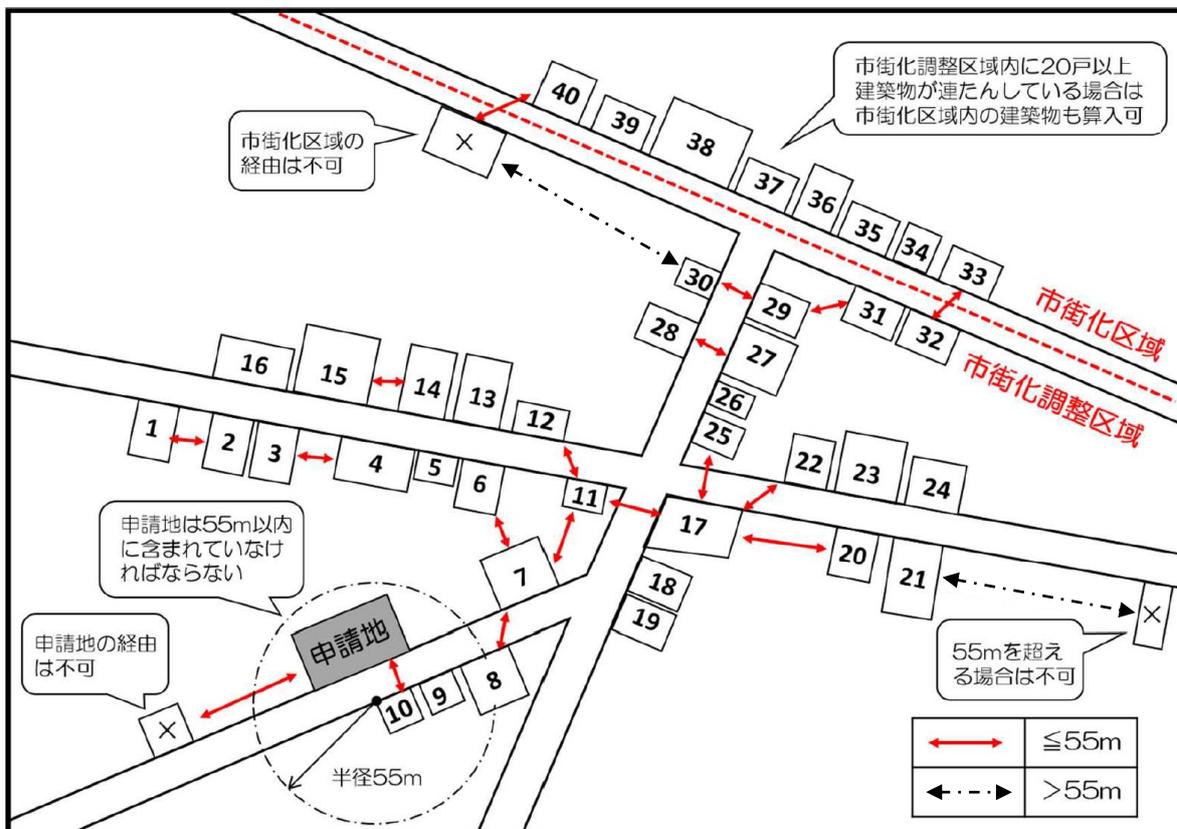
「既存集落」は、市街化調整区域において、一定の範囲内に40以上の建築物が連たん（※）している地域をいいます。建築物の数の算定に当たっては、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を伴う場合、これらを含む敷地全体で1つの建築物とします。また、法に違反し、指導対象となっている建築物は算入しないこととします。なお、法第34条第11号の「おおむね50以上の建築物」について、本市では千葉県と同様に「40以上の建築物」とします。

（※）「連たん」とは、建築物が立ち並んでいることをいいます。

ア イメージ図（半径150メートルの範囲内に40以上の建築物が連たんしている地域）



イ イメージ図（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地域）



(第2号)

「線引き」は、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、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域として新たに区分されたことをいいます。本市では、昭和45年7月31日（旧袖ヶ浦地区）及び昭和48年12月28日（旧平川地区）に線引きを行っています。

(第3号)

「親族」は、民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族（次の（1）から（3）までに該当する者）をいいます。

- (1) 6親等内の血族（子、孫等）
- (2) 配偶者
- (3) 3親等内の姻族（子の配偶者、配偶者の子等）

(第4号)

「専用住宅」は、住宅であつて、事務所や店舗等との兼用住宅及び共同住宅以外のものをいいます。

< 第 2 項関係 >

この条例において使用する用語は、法及び政令において使用する用語の例によることを定めるものです。

○都市計画法（抜粋）

（区域区分）

第 7 条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

(1)・(2) （略）

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

（開発許可の基準）

第 33 条 （略）

第 34 条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1)～(10) （略）

(11) 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。以下この号及び次号において同じ。）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

(12)～(14) （略）

○民法（抜粋）

（親族の範囲）

第725条 次に掲げる者は、親族とする。

- (1) 6親等内の血族
- (2) 配偶者
- (3) 3親等内の姻族

第3条（法第33条第3項の条例で定める技術的細目の制限の強化及び緩和）

（法第33条第3項の条例で定める技術的細目の制限の強化及び緩和）

第3条 法第33条第3項の条例で定める技術的細目の制限の強化及び緩和は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 政令第25条第2号に規定する小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員の最低限度は、6メートルとする。
- (2) 政令第25条第6号に規定する公園、緑地又は広場の設置を要する開発区域の面積の最低限度は、1ヘクタールとする。

【趣旨】

本条は、法第33条第3項の条例で定める技術的細目の制限の強化及び緩和について規定するものです。

【解説】

法第33条第1項第2号の規定により自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、政令第25条各号に規定する技術的細目に適合するよう設計する必要がありますが、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができることとされており、その内容について定めるものです。

（第1号）

政令第25条第2号に規定する予定建築物等の敷地に接するように配置される道路の幅員について、小区間で通行上支障がない場合は、4メートル以上とされているところ、6メートル以上に強化するものです。「小区間」は道路の延長が35メートル以下の場合、「通行上支障がない場合」は車両と歩行者が混在して通行する上でも支障がないと市長が認めた場合をいいますが、このような場合であっても、消防車等の緊急車両や、宅配車両等と他の車両が安全にすれ違うことが可能な幅員とするものです。

(第2号)

政令第25条第6号に規定する公園（主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び災害時の避難等の用に供することを目的とする空地をいう。）、緑地（主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする空地をいう。）又は広場（主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする空地をいう。）（以下「公園等」という。）の設置を要する開発区域の面積の最低限度について、0.3ヘクタール以上とされているところ、1ヘクタール以上に緩和するものです。政令では、開発区域面積の3パーセント以上の公園等を設けるものとされておりますが、小規模な公園等については、利用しづらく維持管理が困難であるため、設置を求めないこととするものです。

○都市計画法（抜粋）

（開発許可の基準）

第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

(1) (略)

(2) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構

造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

(3)～(14) (略)

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4～8 (略)

(変更の許可等)

第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2・3 (略)

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であって政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 (略)

○都市計画法施行令（抜粋）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

(1) (略)

(2) 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国

土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

(3)～(5) (略)

(6) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、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、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

(7)・(8) (略)

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

第29条の2 法第33条第3項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

(1) (略)

(2) 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル(小区間で通行上支障がない場合は、6メートル)を超えない範囲で行うものであること。

(3)～(12) (略)

2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

(1)・(2) (略)

(3) 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、1ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は

広場の設置を予定している場合に行うこと。

○都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）（抜粋）

（道路の幅員）

第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

第20条の2 令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- (1) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- (2) 幅員が4メートル以上であること。

第4条（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

（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土地の区域として、市長が指定する土地の区域とする。

- (1) 市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から1.1キロメートルの範囲内に存すること。
- (2) 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内に存すること。
- (3) 既存集落内に存すること。
- (4) 政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。

2 市長は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ、袖ヶ浦市都市計画審議会に諮問しなければならない。

3 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定するときは、その旨及びその区域を告示しなければならない。

4 第1項の規定による土地の区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。

5 前各項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

【趣旨】

本条は、法第34条第11号の条例で指定する土地の区域について規定するものです。

【解説】

<第1項関係>

法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、各号のいずれにも該当する土地の区域として、市長が指定する土地の区域と定めるもの

です。

(第1号)

市街化区域に隣接し、又は近接している地域として市街化区域（住宅の建築が認められない工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除きます。）から1.1キロメートルの範囲内に存することとします。

(第2号)

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内に存することとします。判断に当たっては、地形等により日常生活圏が明らかに分断されていないことや、利用する生活利便施設、公益的施設又は公共交通の共通性があること等の自然的社会的諸条件を総合的に勘案します。

(第3号)

第2条第1項第1号に規定する「既存集落」内に存することとします。

(第4号)

政令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこととします。ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域は、含むことを可能とします。

<第2項関係>

市長は、第1項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ、袖ヶ浦市都市計画審議会に諮問しなければならないことを定めるものです。

<第3項関係>

市長は、第1項の規定により土地の区域を指定するときは、その旨及びその区域を告示しなければならないことを定めるものです。

<第4項関係>

土地の区域の指定は、第3項の規定による告示によってその効力を生

ずることを定めるものです。

<第5項関係>

第1項から第4項までの規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用することを定めるものです。

○都市計画法（抜粋）

（開発許可の基準）

第33条（略）

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1)～(10)（略）

(11) 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っておおむね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。以下この号及び次号において同じ。）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

(12)～(14)（略）

○都市計画法施行令（抜粋）

（都市計画基準）

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

(1) (略)

(2) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ (略)

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(3) (略)

2 (略)

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第29条の9 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域

(2) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域

(3) 急傾斜地崩壊危険区域

(4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域

(5) 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域

(6) 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認めら

れる土地の区域

- (7) 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

第5条（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

（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（昭和25年法律第201号）別表第2（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。

【趣旨】

本条は、法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途について規定するものです。

【解説】

住宅、小規模店舗等の建築については、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ないと認められるため、法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（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定めるものです。

○都市計画法（抜粋）

（開発許可の基準）

第33条 （略）

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1)～(10) （略）

(11) 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っておおむね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。以下この号及び次号において同じ。）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

(12)～(14) (略)

○建築基準法（抜粋）

別表第2 用途地域等内の建築物の制限（第27条、第48条、第68条の3関係）

(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	<ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅 (2) 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のうち政令で定めるもの (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 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 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 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 (7) 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23年法律第122号）第2条第6項第1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。） (8) 診療所
-----	----------------------------	---

		<p>(9) 巡查派出所、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>(10) 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>(1) (い) 項第1号から第9号までに掲げるもの</p> <p>(2) 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150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(3) 前2号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>
略		

第6条（法第34条第11号に該当すると認める開発行為）

（法第34条第11号に該当すると認める開発行為）

第6条 法第34条第11号に該当すると認める開発行為は、第4条第1項に規定する市長が指定する土地の区域内において行う開発行為（予定建築物等の用途が前条に規定する用途に該当しない開発行為に限る。）であって、開発区域の面積が5ヘクタール未満であるものとする。

【趣旨】

本条は、法第34条第11号に該当すると認める開発行為について規定するものです。

【解説】

法第34条第11号に該当すると認める開発行為は、千葉県と同様に第4条第1項に規定する市長が指定する土地の区域内において行う開発行為であって、予定建築物等の用途が前条に規定する用途に該当しないもののうち、開発区域の面積が5ヘクタール未満であるものと定めるものです。

○都市計画法（抜粋）

（開発許可の基準）

第33条 （略）

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1)～(10) （略）

(11) 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っておお

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。以下この号及び次号において同じ。）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

(12)～(14) (略)

第7条（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第7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開発行為とする。

- (1) 線引きの日前から引き続き当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者（その者の親族で、その者から当該線引きの日以後に贈与又は相続により当該土地を所有するものを含む。以下この号において「土地所有者」という。）の親族が婚姻等により当該土地において自己の居住の用に供するための専用住宅を新たに建築することを目的として行う開発行為であって、次のいずれにも該当するもの。
 - ア 土地所有者が当該土地又はその周辺に居住していること。ただし、農業を営まない者（規則で定める者に限る。）にあつては、線引きの日（同日以後に贈与又は相続により当該土地を所有する者にあつては、当該贈与又は相続の日）前から引き続き当該土地又はその周辺に居住していること。
 - イ 土地所有者及び当該開発行為を行う者（以下この号において「開発行為者」という。）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こと。
 - ウ 開発行為者が自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
 - エ 開発行為者が次のいずれかに該当する者であること。
 - (ア) 土地所有者と2年以上の同居の事実がある者
 - (イ) (ア)に掲げる者と2年以上の同居の事実がある者
 - オ 開発区域の面積が500平方メートル以下であること。
- (2) 既存集落内において、線引きの日前から引き続き当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者（その者の親族で、その者から当該線引きの日以後に贈与又は相続により当該土地を所有する

ものを含む。)が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該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) 既存建築物の増築又は改築を目的とする開発行為のうち、次のいずれかに該当するもの

ア 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

イ 既存建築物のうち、居住し、又は増築し、若しくは改築する権利が特定の者の一身に専属する用途である専用住宅の増築又は改築(当該既存建築物の敷地を変更せず、用途を自己の居住の用に供する専用住宅に変更するものであって、当該既存建築物が建築された日から原則として10年以上経過しているものに限る。)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、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、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) 法第18条の2第1項の基本方針において流通業務の用に供する施設又は工業施設として規則で定める施設(以下この号において「流通業務施設等」という。)の用に供する土地として利用を図ることとされている土地の区域のうち、次のいずれにも該当する区域として市長が指定する区域において、流通業務施設等の建築を目的として行う開発行為

- ア 流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことにより、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ること。
 - イ 市街化区域内において流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められること。
 - ウ 政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。
- (7) 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のうち、次のいずれにも該当する区域として市長が指定する区域において行うもの
- ア 第4条第1項に規定する市長が指定する土地の区域を含まないこと。
 - イ 既存集落内に存すること。
 - ウ 政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。
- 2 第4条第2項から第5項までの規定は、前項第6号及び第7号の規定による指定について準用する。

【趣旨】

本条は、法第34条第12号の条例で定める開発行為について規定するものです。

【解説】

<第1項関係>

法第34条第12号の条例で定める開発行為は、各号のいずれかに該当する開発行為と定めるものです。

(第1号)

市街化調整区域において、生活の本拠を構えている本家から世帯が分かれ、分家としての世帯（当該世帯から分家する世帯を含む。）が

新たに必要とする住宅である分家住宅の建築について規定するものです。

(1) 又は (2) に該当する土地所有者の親族が婚姻等により (1) 又は (2) の土地において自己の居住の用に供するための専用住宅を新たに建築することを目的として行う開発行為であって、アからオまでのいずれにも該当するものとします。

(1) 線引きの日前から引き続き当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者

(2) (1) に該当する者の親族で、(1) に該当する者から当該線引きの日以後に贈与又は相続により当該土地を所有するもの

ア 土地所有者が (1) 若しくは (2) の土地又はその周辺に居住していることとします。ただし、規則で定める農業を営まない者にあつては、線引きの日 (同日以後に贈与又は相続により当該土地を所有する者にあつては、当該贈与又は相続の日) 前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者であることに限ります。

イ 土地所有者及び当該開発行為を行う者 (以下この号の解説において「開発行為者」という。) 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こととします。

ウ 開発行為者が自己の居住の用に供する住宅を所有していないこととします。

エ 開発行為者が次のいずれかに該当する者であることとします。

(ア) 土地所有者と2年以上の同居の事実がある者

(イ) (ア) に掲げる者と2年以上の同居の事実がある者

オ 開発区域の面積が500平方メートル以下であることとします。

(第2号)

既存集落内における自己居住用の専用住宅の建築について規定するものです。

第2条第1項第1号に規定する「既存集落」内において、次の
(1)又は(2)に該当する者が自己の居住の用に供する住宅を所有
していない場合に、(1)又は(2)の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とします。

(1) 線引きの日前から引き続き当該線引きにより市街化調整区
域となった土地を所有する者

(2) (1)の親族で、(1)から当該線引きの日以後に贈与又
は相続により当該土地を所有するもの

(第3号)

既存建築物の増築又は改築について規定するものです。

ア 線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法に基づく建築確
認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築を目的とする開発行
為とします。なお、当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないもの
に限ります。

イ 既存建築物のうち、用途が農家住宅、分家住宅、既存権利届によ
り建築された住宅等といった特定の人のみが居住し、又は増築し、
若しくは改築することが可能な専用住宅について、第三者の居住等
ができるよう増築し、又は改築することを目的とする開発行為とし
ます。なお、当該既存建築物の敷地を変更せず、用途を自己の居住
の用に供する専用住宅に変更するものであって、当該既存建築物が
建築された日から10年以上経過しているものに限ります。ただし、
建築された日から10年未満であっても、既存建築物に居住する権
利等を有していた者の死亡、破産等のやむを得ない事情がある場合
には、この限りではありません。

(第4号)

既造成宅地における自己居住用の専用住宅の建築について規定する
ものです。

市の調査により線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが明らかであり、又は道路位置指定等からみて線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが確認できる土地であって、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とします。

(第5号)

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ける専用住宅の建築について規定するものです。

当該確認を受けた設計の内容と整合している開発行為とします。

宅地開発事業の基準に関する条例は、都市計画区域及び都市計画区域以外の地域で行われる宅地開発事業について適用されるものです。現在、本市は、市内全域を都市計画区域に編入していますが、都市計画区域に編入する前に宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた滝ヶ沢団地、もみの木台団地及び滝のロファミリータウンが該当します。

(第6号)

流通業務施設等の建築について規定するものです。

袖ヶ浦市都市計画マスタープラン（法第18条の2第1項）において流通業務等の用に供する土地として利用を図ることとされている土地の区域のうち、アからウまでのいずれにも該当する区域として市長が指定する区域において、流通業務施設等の建築を目的として行う開発行為とします。

ア 流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことにより、当該開発区域及びその周辺の地域において、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがない等、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ることとします。

イ 市街化区域内に予定建築物を建築する適当な土地がない等、市街化区域内において流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められることとします。

ウ 政令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこととします。ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域は、含むことを可能とします。

(第7号)

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のうち、市長が指定する規制緩和集落内(アからウまでのいずれにも該当する区域)において行うものについて規定するものです。

ア 第4条第1項に規定する市長が指定する土地の区域を含まないこととします。

イ 第2条第1項第1号に規定する「既存集落」内に存することとします。

ウ 政令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこととします。ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域は、含むことを可能とします。

<第2項関係>

第4条第2項から第5項までの規定は、第1項第6号及び第7号の規定による指定について準用することを定めるものです。

○都市計画法（抜粋）

（都市計画区域）

第5条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要

があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2～6 (略)

(準都市計画区域)

第5条の2 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

2～5 (略)

(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

第18条の2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2～4 (略)

(開発許可の基準)

第33条 (略)

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1)～(11) (略)

(12) 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、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、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(13)・(14) (略)

○都市計画法施行令（抜粋）

（都市計画基準）

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

(1) (略)

(2) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ (略)

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(3) (略)

2 (略)

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

第29条の9 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域

(2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

- (3) 急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- (6) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- (7) 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

○建築基準法（抜粋）

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第6条 建築主は、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以

下同じ。)に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事又は建築副主事(以下「建築主事等」という。)の確認(建築副主事の確認にあつては、大規模建築物以外の建築物に係るものに限る。以下この項において同じ。)を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をして、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合(増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- (1) 別表第1(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの
- (2) 木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500平方メートル、高さが13メートル若しくは軒の高さが9メートルを超えるもの
- (3) 木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200平方メートルを超えるもの
- (4) 前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域(いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。)若しくは景観法(平成16年法律第110号)第74条第1項の準景観地区(市町村長が指定する区域を除く。)内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

2～9 (略)

(国土交通大臣等の指定を受けた者による確認)

第6条の2 前条第1項各号に掲げる建築物の計画(前条第3項各号のいずれかに該当するものを除く。)が建築基準関係規定に適合するものであることについて、第77条の18から第77条の21までの規定の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者の確認を受け、国土交通省令で定め

るところにより確認済証の交付を受けたときは、当該確認は前条第1項の規定による確認と、当該確認済証は同項の確認済証とみなす。

2～7 (略)

○宅地開発事業の基準に関する条例（抜粋）

(適用事業)

第3条 この条例の規定は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域及び準都市計画区域以外の地域において行われる0.5ヘクタール（次の表の上欄に掲げる市町村の区域にあつては、それぞれ当該下欄に定める面積）以上1ヘクタール未満の一団の土地に係る宅地開発事業（都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第22条の3第2項の規定の適用を受ける宅地開発事業、国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社の行う宅地開発事業並びに規則で定める宅地開発事業を除く。）について適用する。

略

(設計の確認)

第7条 事業主は、工事を施行しようとするときは、あらかじめ、工事の設計が前条に規定する基準に適合するものであることについて、知事の確認を受けなければならない。

2～6 (略)

第8条（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物）

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物）

第8条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、前条第1項各号に規定する開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物とする。

【趣旨】

本条は、政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物について規定するものです。

【解説】

政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、第7条第1項各号に規定する開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物と定めるものです。

○都市計画法（抜粋）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

(1)～(5) (略)

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 (略)

○都市計画法施行令（抜粋）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

(1)・(2) (略)

(3) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ・ホ (略)

2 (略)

第9条（委任）

（委任）

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【趣旨】

本条は、この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則によることについて規定するものです。

【解説】

細目的な事項については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第15条第1項の規定により、規則を制定して委任することを定めるものです。

○地方自治法（抜粋）

（規則）

第15条 普通地方公共団体の長は、法令に違反しない限りにおいて、その権限に属する事務に関し、規則を制定することができる。

2 （略）

附 則

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 第4条第1項の規定により市長が土地の区域を指定する日までの間は、都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定による土地の区域の指定（令和6年千葉県告示第164号）により千葉県知事が指定した土地の区域を第4条第1項に規定する市長が指定する土地の区域とみなす。
- 3 前項の規定により第4条第1項に規定する市長が指定する土地の区域とみなした土地の区域は、同条第3項の規定により告示したものとみなす。

(準備行為)

- 4 第4条第2項の規定による諮問（第7条第2項の規定により準用する場合を含む。）その他の準備行為は、この条例の施行前において行うことができる。

【趣旨】

本附則は、本条例を施行するための必要な付随的事項を定めるものです。

【解説】

<第1項関係>

本条例の施行期日について定めるものです。

<第2項関係>

法第34条第11号の条例で指定する土地の区域として第4条第1項の規定により市長が土地の区域を指定する日までの間は、都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定による土地の

区域の指定（令和6年千葉県告示第164号）により千葉県知事が法第34条第11号の条例で指定する土地の区域として指定した土地の区域を第4条第3項の規定により告示した同条第1項に規定する市長が指定する土地の区域とみなすことを定めるものです。

<第3項関係>

附則第2項の規定により第4条第1項に規定する市長が指定する土地の区域とみなした土地の区域は、同条第3項の規定により告示したものとみなすことを定めるものです。

<第4項関係>

第4条第2項の規定による袖ヶ浦市都市計画審議会への諮問、同条第3項の規定による告示（第7条第2項の規定により準用する場合を含みます。）等の必要な準備行為は、この条例の施行前に行うことができることを定めるものです。

袖ヶ浦市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（案）について

令和7年4月に県から都市計画法に基づく開発行為の許可に関する事務等の権限移譲を予定しており、「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（以下「県条例」という。）」が適用されなくなることから、市条例を制定しようとするものです。

条例制定の基本的な考えとして、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している区域（連たん区域）を引き続き指定するとともに、内陸部集落地の既存コミュニティの維持を図る基準を新たに定めます。

（1）条例で定めることができる項目等（以下「法」とは都市計画法をいう。）

法第33条第3項 … 技術基準に定められた制限の強化又は緩和

法第33条第4項 … 敷地面積の最低限度の制限

法第34条第11号 … 連たん区域の指定

法第34条第12号 … 地域の実情に沿った審査基準の条例化

（2）市条例（案）の概要

※太字は市独自の項目

法令 (条例)	市条例で定める項目
法第33条第3項 (条例 第3条)	道路整備基準の強化等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域内道路幅員を6m以上に強化 ・ 公園等設置対象開発面積を0.3ha以上から1ha以上に緩和
法第34条第11号 (条例 第4条~6条)	県条例で指定された区域を市条例で指定（通称 連たん区域）
法第34条第12号 (条例 第7条)	① <u>分家住宅</u> 本家から世帯分離した住宅 ※生前贈与による土地所有、孫分家も許可対象 ② <u>既存集落内の自己用住宅</u> 既存集落内での線引き前土地所有者の新築住宅 ※生前贈与による土地所有も許可対象

	<p>③ <u>既存適法建築物の増改築等</u> 同一敷地内での同一用途の建替 ※建築10年以上の建築物を対象に第三者による用途変更を認め、農家住宅や分家住宅への居住を可能とする</p> <p>④ <u>既造成宅地</u> 線引き前に造成され給排水施設が整備済の宅地</p> <p>⑤ <u>宅地開発事業の基準に関する条例による造成地</u> ⇒滝の口ファミリータウン、滝ヶ沢団地、もみの木台団地</p> <p>⑥ <u>流通業務施設等</u> 都市マス等に位置づけられた区域(IC周辺地区及びICアクセス道路沿道地区)における流通業務施設等</p> <p>⑦ <u>規制緩和集落の自己用住宅</u> 11号区域を除いた市長が指定する既存集落内での自己用住宅の建築</p>
--	--

(3) 今後のスケジュール

令和6年12月 市条例(案)市議会上程

—・—・—・— 条例が議決された際のスケジュール(案) —・—・—・—

令和7年 1月 区域指定(案)の説明

～ 都市計画審議会、全員協議会、パブリックコメント、

2月 市民説明会(市役所・交流センター)

3月 都市計画審議会(区域指定(案)諮問)

区域指定告示

4月 市条例・区域指定施行

＜袖ヶ浦市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（案）に関するパブリックコメントの実施結果について＞

■ 意見募集した計画

- 袖ヶ浦市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（案）

■ 意見募集をした期間

- 令和6年9月21日（土）～令和6年10月20日（日）

■ 意見の概要等の公表場所

- ・ 袖ヶ浦市役所開発指導準備室（市役所中庁舎6階）
- ・ 袖ヶ浦市役所市政情報室（市役所中庁舎3階）
- ・ 市ホームページ
- ・ 各交流センター又は各図書館（事前連絡要）

■ 意見の概要と市の考え方

- 意見の提出者・件数 0人、0件
- 意見の分類と市の対応状況

対 応 区 分		件 数
A	意見を反映し、原案を修正したもの	0件
B	意見の趣旨・考え方が既に原案に盛り込まれているもの	0件
C	意見を反映しないで、原案どおりとしたもの	0件
D	その他の意見、今後の市政の参考とするもの等	0件