

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

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

（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。

（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。）にあっては、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っては、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。

（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。

（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。

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 1 6 4 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。