

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の解説

令和7年4月

千葉県 袖ヶ浦市
都市建設部 都市計画課 開発審査班

目 次

1	市条例の解説策定の趣旨	1
2	市条例で定める技術基準の強化及び緩和	2
	(1) 道路整備基準の強化 (政令第25条第2号 (市条例第3条第1号))	2
	(2) 公園等設置基準の緩和 (政令第25条第6号 (市条例第3条第2号))	2
3	市条例で定める市街化調整区域の立地基準	3
	(1) 連たん区域 (法第34条第11号 (市条例第4条～第6条))	4
	(2) 分家住宅 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第1号))	6
	(3) 既存集落内の自己用住宅 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第2号))	8
	(4) 既存適法建築物の増改築 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第3号))	9
	(5) 既造成宅地 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第4号))	10
	(6) 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造成地 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第5号))	11
	(7) 流通業務施設等 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第6号))	12
	(8) 規制緩和集落 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第7号))	14

1 市条例の解説策定の趣旨

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に関する事務等については、令和7年4月1日に県から本市に権限移譲されました。

本市では、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（令和6年条例第27号。以下「市条例」という。）を制定しました。

本解説は、市条例で定めた許可の基準について解説し、開発許可制度を適切に運用するために策定するものです。

なお、開発行為等を行う場合は、「本解説」、「袖ヶ浦市開発行為等規制規則（令和7年規則第8号）」及び「袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱（令和7年告示第43号）」に基づき手続、設計等を行うものとし、これらに定めがあるものを除き「開発許可制度の解説（都市計画法編）（千葉県県土整備部都市整備局都市計画課発行）」に準じることとします。

2 市条例で定める技術基準の強化及び緩和

(1) 道路整備基準の強化（政令第25条第2号、市条例第3条第1号）

開発行為により整備する道路の幅員について、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25条第2号では、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ます。

小区間で通行上支障がない場合であっても、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ため、市条例では、**開発行為により整備する道路の幅員の最低限度を6メートルとしました。**

(2) 公園等設置基準の緩和（政令第25条第6号、市条例第3条第2号）

公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の設置が必要な開発区域の面積について、政令第25条第6号では、0.3ヘクタール以上の開発行為とされています。

公園等を設置する必要がある場合、開発区域面積の3パーセント以上の公園等を設置することとされていますが、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、市条例では、**1ヘクタール未満の開発行為にあっては、公園等の設置を求めないこととしました（緑化協定等により設ける場合を除く。）。**

3 市条例で定める市街化調整区域の立地基準

市街化調整区域の立地基準について、市条例で定めるものは、次のとおりです。

条 項	項 目	立地基準の概要
法第34条 第11号 (市条例第4条 ～第6条)	(1) 連たん区域	市街化区域から1. 1キロメートルの範囲内で、40戸以上の建築物が連たんしている地域として市長が指定する土地の区域内で行うもの
法第34条 第12号 (市条例第7条 第1項各号)	(2) 分家住宅	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婚姻等により世帯が分かれ、分家としての世帯が新たに必要とする自己居住用の専用住宅の建築を行うもの
	(3) 既存集落内の自己用住宅	既存集落内において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの
	(4) 既存適法建築物の増改築	既存適法建築物の増築又は改築を行うもの
	(5) 既造成宅地	線引きの日前に造成された土地において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの
	(6) 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造成地	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造成地において、専用住宅の建築を行うもの
	(7) 流通業務施設等	袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおいて流通業務施設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、市長が指定する区域内において流通業務施設等の建築を行うもの
	(8) 規制緩和集落	(1) の連たん区域を除いた区域で、40戸以上の建築物が連たんしている地域として市長が指定する区域内において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの

(1) **連たん区域** (法第34条第11号 (市条例第4条~第6条))

市街化区域から1. 1キロメートルの範囲内で、40戸以上の建築物が連たんしている地域として**市長が指定する土地の区域内**で行うもの (区域指定手続中、経過措置により市長が指定するまでの間は県条例に基づき指定した区域が有効)

対象地	<ul style="list-style-type: none">・市条例第4条第1項の規定により市長が指定する土地の区域内に存すること。・開発区域の面積が5ヘクタール未満であること。
予定建築物	<ul style="list-style-type: none">・用途は、第二種低層住居専用地域内に建築することが建築物であること。・形態は、建蔽率50%、容積率100%、高さ10メートルを上限とすること。

○ **市長が指定する土地の区域は、別に図面で示す区域から次の区域を除いた区域とします。**

- ・ **災害危険区域** (建築基準法 (昭和25年法律第201号) 第39条第1項)
- ・ **地すべり防止区域** (地すべり等防止法 (昭和33年法律第30号) 第3条第1項)
- ・ **急傾斜地崩壊危険区域** (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (昭和44年法律第57号) 第3条第1項)
- ・ **土砂災害特別警戒区域** (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9条第1項)
- ・ **浸水被害防止区域** (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)
- ・ **農用地区域** (農業振興地域の整備に関する法律 (昭和44年法律第58号) 第8条第2項第1号)
- ・ **第一種農地 (甲種農地を含む。)** (農地法 (昭和27年法律第229号) 第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロ)
- ・ **保安林** (森林法 (昭和26年法律第249号) 第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項)

- 次の区域内にある土地については、安全上の対策がとられている必要があります。
 - ・ **土砂災害警戒区域**（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第7条第1項）
土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等
 - ・ **浸水想定区域**（水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号）
全ての居住者の居室の床面を想定浸水深以上となる構造とする等

- 連たんを許可要件として申請する場合は、「指定区域図」に申請地を記した図面を添付することになります（申請者自身が「連たん図」を作成する必要はありません。）。

(2) 分家住宅 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第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婚姻等により世帯が分かれ、分家としての世帯が新たに必要とする自己居住用の専用住宅の建築を行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本家たる世帯が、線引きの日^{※1}前から所有する土地（線引きの日以後に贈与又は相続により所有している場合を含む。）であり、かつ、当該土地又はその周辺に居住（非農家^{※2}の場合にあっては、線引きの日前から引き続き居住）していること。なお、接道のための敷地延長部分の取得は認めるものとする。 ・ 開発区域の面積が500平方メートル以下であること
対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地の所有者の親族^{※3}で、婚姻等により自己居住用の専用住宅を新たに建築するものであること。 ・ 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（対象地の所有者を含む。）。 ・ 自己居住用の専用住宅を所有していないこと。 ・ 対象地の所有者（当該者と2年以上の同居の事実がある者を含む。）と2年以上の同居の事実があること
予定建築物	用途は、自己居住用の専用住宅であること。

※1 線引きの日：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日

・ 昭和45年7月31日

(坂戸市場、奈良輪、神納、蔵波、久保田、代宿、久保田代宿入会地、飯富、下新田、三ツ作、大曾根、野田、勝、高柳飛地)

・ 昭和48年12月28日

(永地、下泉、高谷、三箇、三箇錯綜地、川原井、林、野里、上泉、永吉、岩井、百目木、百目木飛地、百目木錯綜地、横田、大鳥居、三黒、谷中、真理錯綜地、下内橋錯綜地、戸国飛地、下根岸、阿部、堂谷、打越、大竹、滝の口、吉野田、玉野、上宮田、下宮田)

- ※2 非農家：当該市街化調整区域の10アール以上の農地について、年間60日以上農作業に従事する者以外の者
- ※3 親族：民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族
- ・6親等内の血族（子、孫等）、配偶者、3親等内の姻族（子の配偶者、配偶者の子等）

(3) 既存集落内の自己用住宅（法第34条第12号（市条例第7条第1項第2号））

既存集落内において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none">・ 既存集落※内に存すること。・ 対象者が線引きの日前から所有する土地（線引きの日以後に贈与又は相続により所有している場合を含む。）であること。なお、接道のための敷地延長部分の取得は認めるものとする。・ 開発区域の面積が500平方メートル以下であること
対象者	自己居住用の専用住宅を所有していないこと。
予定建築物	用途は、自己居住用の専用住宅であること。

※ 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

- ①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
 - ②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
- ・ 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つの建築物とする。
 - ・ 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する。

(4) 既存適法建築物の増改築 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第3号))

既存適法建築物の増築又は改築を行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none">敷地は既存建築物の敷地とすること。既存建築物が申請日時点で存在していること
対象要件	次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none">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用途を変更しない増築又は改築を目的とすること。適法建築後10年以上経過した属人性のある専用住宅[※]の用途を自己居住用の専用住宅に変更することを伴う増築又は改築を目的とすること。

※ 属人性のある専用住宅：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の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

- 従前の建築物の敷地内で行う建築物の増築又は改築で、増築又は改築後の建築物の延床面積が従前の建築物の1.5倍以下であるものについては、用途の変更がない場合であれば、法第43条の許可を要さない改築として取り扱うこととし、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号。以下「省令」という。）第60条第1項の規定により証明書を交付することにより対応が可能です。
- 開発行為を伴わずに、用途を属人性のある専用住宅から自己居住用の専用住宅に変更する場合は、法第42条ただし書又は法第43条の規定による許可を受ける必要があります。

(5) 既造成宅地 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第4号))

線引きの日前に造成された土地において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none">・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であること。・原則として、既造成計画の土地の区画形状であること
予定建築物	用途は、自己居住用の専用住宅であること。

- 既造成宅地は、都市計画課開発審査班で確認することが可能です。

(6) 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造成地

(法第34条第12号(市条例第7条第1項第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造成地において、専用住宅の建築を行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none">・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土地[※]であること。・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際の土地の区画形状であること。・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際の土地利用と相違しないこと。
予定建築物	用途は、専用住宅であること。

※ 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土地

- ・滝ヶ沢団地
- ・上泉もみの木台団地
- ・滝のロファミリータウン

○ 「浜宿団地」は、旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)に基づく認可を受けて開発行為が行われた土地の区域内であるため、法第43条の許可を要さず、省令第60条第1項の規定により証明書を交付することにより対応が可能です。

○ 「滝のロファミリータウン」、「浜宿団地」は、(1)の連たん区域にも指定されています。

(7) **流通業務施設等** (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第6号))

袖ヶ浦市都市計画マスタープラン (法第18条の2第1項) において流通業務施設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、**市長が指定する区域内**において流通業務施設等の建築を行うもの

対象地	市条例第7条第1項第6号の規定により 市長が指定する区域内 に存すること。
予定建築物	用途は、次の施設 (建築基準法別表第2 (る) 項に掲げる建築物を除く。) であること。 ・ 倉庫 ・ 荷さばき施設 ・ 工場

- 区域は、次のいずれにも該当する区域として市長が指定します。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、農用地区域、第一種農地 (甲種農地を含む。) 及び保安林を含まないこと。
 - ・ 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域を含む場合は、安全上の対策がとられていること。

- 区域は、開発事業者等から土地利用計画の協議を受け、市が、内容の審査、関係機関との協議、パブリックコメント手続、都市計画審議会への諮問等を行った上で、個別に指定します。

※ 袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおいて流通業務施設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：土地利用方針図において「IC周辺及びICアクセス道路沿道地区」と示した区域

○土地利用方針図

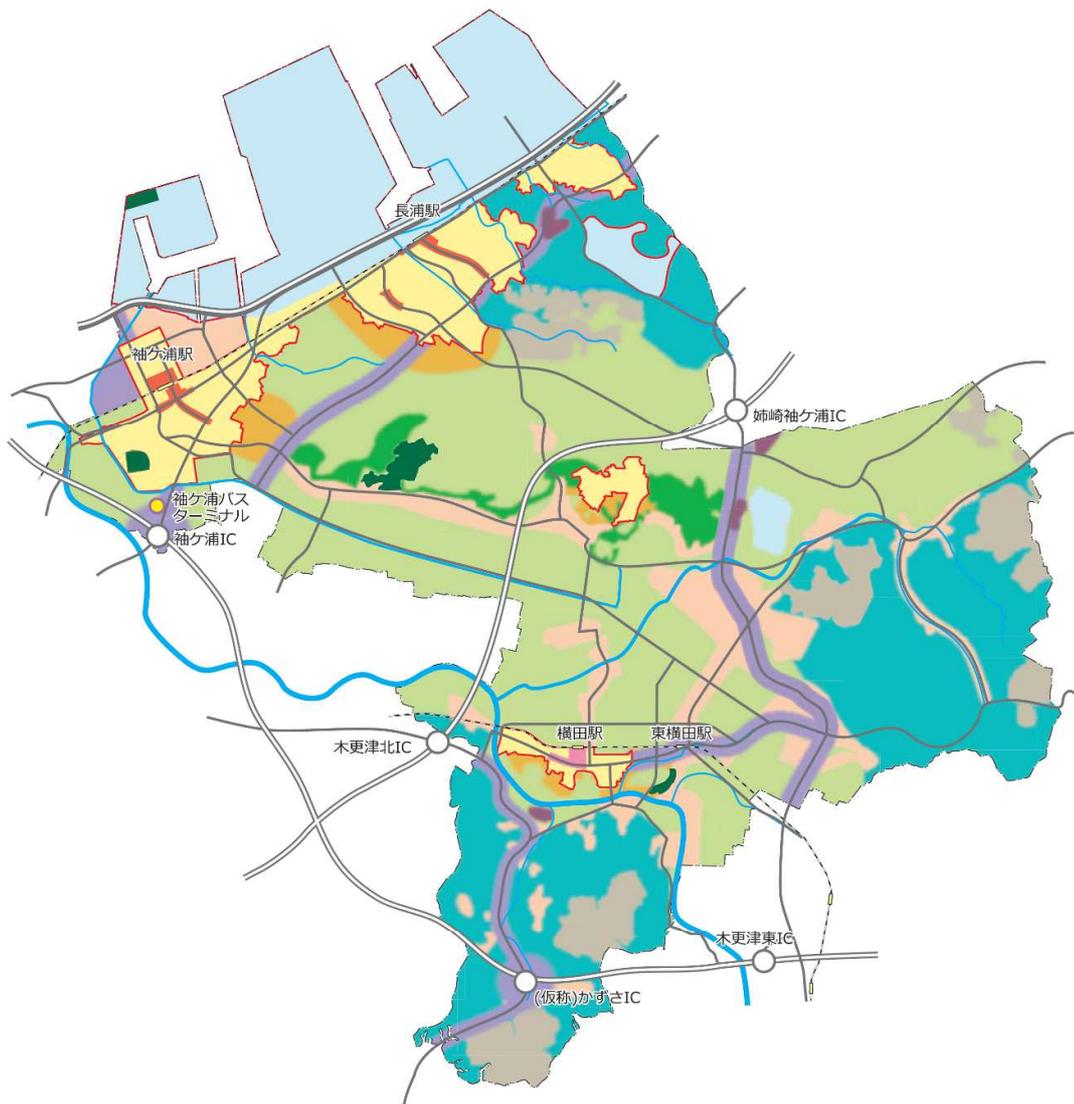
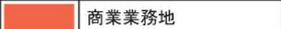
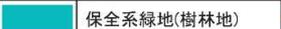
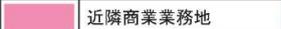
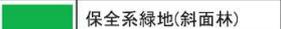
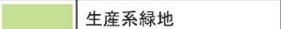
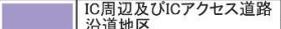
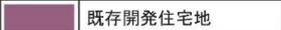
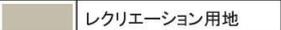
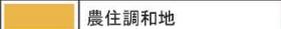
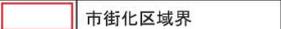
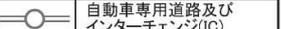
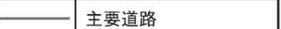


図 土地利用方針図			
	商業業務地		保全系緑地(樹林地)
	近隣商業業務地		保全系緑地(斜面林)
	工業地		生産系緑地
	住宅地		IC周辺及びICアクセス道路沿道地区
	集落地		都市公園・都市緑地等
	既存開発住宅地		レクリエーション用地
	農住調和地		市街化区域界
			河川
			自動車専用道路及びインターチェンジ(IC)
			主要道路
			鉄道及び駅
			袖ヶ浦バスターミナル



0 500 1,000 2,000m

(8) 規制緩和集落 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第7号))

(1) の連たん区域を除いた区域で、40戸以上の建築物が連たんしている地域として市長が指定する区域内において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの (区域指定手続中)

対象地	市条例第7条第1項第7号の規定により市長が指定する区域内に存すること。
予定建築物	用途は、自己居住用の専用住宅であること。

○ 市長が指定する区域は、別に図面で示す区域から次の区域を除いた区域とします。

- ・ 災害危険区域 (建築基準法第39条第1項)
- ・ 地すべり防止区域 (地すべり等防止法第3条第1項)
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域 (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- ・ 土砂災害特別警戒区域 (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第9条第1項)
- ・ 浸水被害防止区域 (特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
- ・ 農用地区域 (農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)
- ・ 第一種農地 (甲種農地を含む。) (農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロ)
- ・ 保安林 (森林法第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項)

○ 次の区域内にある土地については、安全上の対策がとられている必要があります。

- ・ 土砂災害警戒区域 (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第7条第1項)

土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等

- ・ 浸水想定区域 (水防法第15条第1項第4号)

全ての居住者の居室の床面を想定浸水深以上となる構造とする等

○ 規制緩和集落を許可要件として申請する場合は、「指定区域図」に申請地を記した図面を添付することになります (申請者自身が「連たん図」を作成する必要はありません。) 。