

○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12月28日

条例第32号

改正 平成15年3月31日条例第20号

平成19年9月28日条例第31号

令和4年3月29日条例第17号

都市計画法に基づく開発行為等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4項、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、市街化調整区域における開発行為及び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。

(平15条例20・平19条例31・一部改正)

(定義)

第2条 この条例において「線引き」とは、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調整区域として新たに区分されたことをいう。

2 この条例において「線引きの日前土地所有者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

- (1) 線引きの日前から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) 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該線引きの日以後に相続により当該土地を所有する者

3 この条例において「親族」とは、線引きの日前土地所有者の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。）のうち、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で当該線引きの日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。

4 この条例において「専用住宅」とは、一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう。

5 この条例において「特定集落」とは、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6条第1項の規定による指定を受けた地域（以下「農業振興地域」という。）

に存し、次の各号のいずれかに該当する土地の区域及び当該区域と自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成すると認められる地域であって市長が指定するものをいう。この場合において、当該指定は、告示することにより行うものとする。

- (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土地の区域
- (2) 本市の区域区分のための土地の境界から半径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土地の区域
- (3) 県道夏見小室線、県道千葉鎌ヶ谷松戸線、豊富・八千代線（船橋市道00—004号線をいう。）及び飯山満・古和釜線（船橋市道00—013号線をいう。）の沿線の奥行き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土地の区域

6 前各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の意義は、法の例による。

（平19条例31・一部改正）

（法第33条第4項の条例で定める建築物の敷地面積の最低限度）

第3条 法第33条第4項の条例で定める開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、市街化調整区域において建築する住宅について、165平方メートル以上とする。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域周辺の土地利用の態様等を勘案してこれによることが適当でないと市長が認める場合は、この限りでない。

（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、市街化調整区域において、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

- (1) 次のいずれかに該当する土地の区域
  - ア 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。）が連たんしている土地の区域
  - イ 国道、県道又は規則で定める市道の沿線700メートル、奥行き50メートルの範囲内に40以上の建築物が連たんしている土地の区域
- (2) 次のいずれにも該当する土地の区域
  - ア 幅員6.5メートル以上の道路に6.5メートル以上の幅員で接続している道路（道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第2号に規定する道路であって、車両の通行に支障がない5メートル以上の幅員で接続している道路を含む。）に接している土地の区域
  - イ 開発行為に係る区域内の下水（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水をいう。）を有効に排出するとともに、その排出によって河川の流下能

力に支障をきたさず、当該区域及びその周辺の地域に<sup>いづ</sup>溢水等による被害が生じないような構造及び能力を有する排水路その他の排水施設が適当に配置されている土地の区域

(3) 次のいずれにも該当しない土地の区域

ア 農業振興地域（特定集落を除く。）に存する土地の区域

イ 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。）を含む土地の区域

（平19条例31・令4条例17・一部改正）

（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、専用住宅以外の用途とする。

（平19条例31・一部改正）

（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開発行為とする。

(1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住しているもの（農業を営まない者にあつては、線引き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に限る。）及びその親族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、当該親族が婚姻等により当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において新た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であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(2) 市街化調整区域における土地で、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。）が連たんしている次のいずれかに該当する土地の区域内において、線引きの日前土地所有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、当該線引きの日前土地所有者が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つて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

ア 開発区域を含む半径150メートルの範囲内の土地の区域

イ 国道、県道又は規則で定める市道の沿線700メートル、奥行き50メートルの範囲内の土地の区域

ウ 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で建築物が連たんしている土地の区域

(3) 市街化調整区域において、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) 市街化調整区域において、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

（平19条例31・一部改正）

（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は、前条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。

（平15条例20・旧第7条繰下・一部改正、平19条例31・旧第8条繰上・一部改正）

（委任）

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

（平15条例20・旧第8条繰下、平19条例31・旧第9条繰上）

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）附則第7条第1項に規定する適用がなされる日までの間における第5条の規定の適用については、同条中「建築物の」とあるのは、「建築物（同項第3号に掲げる建築物を除く。）の」とする。

附 則（平成15年3月31日条例第20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28日条例第31号）

（施行期日）

1 この条例は、平成20年4月1日から施行する。ただし、第1条の改正規定、第4条の見出しの改正規定及び同条各号列記以外の部分の改正規定、第5条の改正規定（同条中「建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項に掲げる第1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」を「専用住宅」に改める部分を除く。）、第6条の見出しの改正規定及び同条各号列記以外の部分の改正規定、第7条を削る改正規定並びに第8条中「第6条各号」を「前条各号」に改め、同条を第7条とし、第9条を第8条とする改正規定は、平成19年11月30日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の際現に市街化調整区域において土地を所有している者（この条例の施行の日以後において相続等により当該土地を取得した者を含む。）の自己の居住又は業務の用に供する建築物に係る都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項の許可（以下「開発許可」という。）及び法第35条の2第1項の許可（以下「変更許可」という。）並びに法第42条第1項ただし書の規定による許可並びに法第43条第1項の許可については、平成25年3月31日までの間は、改正後の都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第2条、第4条及び第5条の規定（以下「新条例の規定」という。）は適用せず、改正前の都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第2条、第4条及び第5条の規定（以下「旧条例の規定」という。）は、なおその効力を有する。この場合において、同条例第4条及び第5条中「第34条第8号の3」とあるのは、「第34条第11号」とする。
- 3 この条例の施行前に船橋市環境共生まちづくり条例（平成7年船橋市条例第21号）第12条第1項に規定する協議を開始した者の当該協議に係る開発許可（前項に規定するものを除く。）及び変更許可（前項に規定するものを除く。）については、平成20年11月30日までの間は、新条例の規定は適用せず、旧条例の規定は、なおその効力を有する。この場合においては、前項後段の規定を準用する。
- 4 開発許可（前2項に規定するものを除く。）及び変更許可（前2項に規定するものを除く。）並びに法第43条第1項の許可（附則第2項に規定するものを除く。）については、この条例の施行前にこれらの許可の申請がなされた場合に限り、新条例の規定は適用せず、旧条例の規定は、なおその効力を有する。この場合においては、附則第2項後段の規定を準用する。

附 則（令和4年3月29日条例第17号）

この条例は、令和4年4月1日から施行する。