

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例新旧対照表

新	旧
<p>○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</p> <p>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)</p> <p>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、<u>第 34 条第 11 号</u>及び<u>第 12 号</u>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。</p> <p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p>○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</p> <p>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)</p> <p>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、<u>第 34 条第 8 号の 3</u>及び<u>第 8 号の 4</u>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 31 条<u>ただし書</u>及び第 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。</p> <p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>

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項の規定により指定を受けた地域(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地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。

(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

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 前3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。

(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

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して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溢水等による被害が生じないような

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して市長が認める場合は、この限りでない。

(法第 34 条第 8 号の 3の条例で指定する土地の区域)

第 4 条 法第 34 条第 8 号の 3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、県道又は主要な市道の沿線 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) 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土地の区域

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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定めるもの

(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。

(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に存している場合において、市街化区域内

(法第34条第8号の3)の条例で定める予定建築物等の用途)

第5条 法第34条第8号の3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(イ)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以外の用途とする。

(法第34条第8号の4)の条例で定める開発行為)

第6条 法第34条第8号の4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(共同住宅を除く。以下同じ。)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つて、当該建築物の敷地

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って、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

第7条 削除

からの距離が55メートルの範囲内であるものにおいて、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って、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(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

(政令第31条ただし書の条例で定める開発区域の面積)

第7条 政令第31条ただし書の条例で定める開発区域の面積は、第1号から第7号までに掲げる開発行為にあつてはそれぞれ5ヘクタールとし、第8号に掲げる開発行為にあつては10ヘクタールとする。

(1) 工場の建築の用に供する目的で行う開発行為

(2) 研究所の建築の用に供する目的で行う開発行為

(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。

(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。

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

(3) 流通業務のための施設の建築の用に供する目的で行う開発行為

(4) 医療施設又は社会福祉施設の建築と一体として行うこれらに関連する施設の建築の用に供する目的で行う開発行為

(5) 運動・レジャー施設又は社会教育のための施設の建築の用に供する目的で行う開発行為

(6) 学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)に基づく大学又は専修学校(高等課程又は専門課程を置くものに限る。)の建築の用に供する目的で行う開発行為

(7) 前各号に掲げる開発行為で密接に関連する 2 以上のものを一体として行うもの

(8) 前各号に掲げる開発行為と一体として行われる主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

(政令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める建築物)

第 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、第 6 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。

(委任)

第 9 条 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、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

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

（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。

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。

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例施行規則新旧対照表

新	旧
<p>○都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例施行規則 平成 14 年 3 月 29 日 規則第 35 号</p>	<p>○都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例施行規則 平成 14 年 3 月 29 日 規則第 35 号</p>
<p>(趣旨)</p> <p>第 1 条 この規則は、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 年船橋市条例第 32 号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(最低敷地面積の運用基準)</p> <p>第 2 条 条例第 3 条ただし書の市長が認める場合は、次の各号のいずれかに該当するものとする。この場合において、建築物の敷地は、135 平方メートルを下回ることとはできないものとする。</p> <p>(1) 条例第 6 条第 1 号又は第 2 号に該当する開発行為等であって、やむを得ないと認められる場合</p> <p>(2) 開発区域において、道路等の公共施設の良好かつ適切な配置を行うために、特に必要があると認められる場合</p> <p>(3) 現に敷地規模が 165 平方メートルに満たない土地であって、相当の期間を経過したものにおいて、周辺の状況から敷地規模を 165 平方メートル以上とすることが著しく困難である場合その他やむを得ないと認められる場合</p> <p>(建築物の範囲等)</p> <p>第 3 条 条例第 4 条第 1 号ア及びイに規定する建築物は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号) 第 2 条第 4 号の居室を有する同条第 1 号に規定する建築物であって、原則として同法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の確認を受けたもの及び都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)の規定に基づく違反是正のための指導を受けたものでないもの</p>	<p>(趣旨)</p> <p>第 1 条 この規則は、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 年船橋市条例第 32 号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(最低敷地面積の運用基準)</p> <p>第 2 条 条例第 3 条ただし書の市長が認める場合は、次の各号のいずれかに該当するものとする。この場合において、建築物の敷地は、135 平方メートルを下回ることとはできないものとする。</p> <p>(1) 条例第 6 条第 1 号又は第 2 号に該当する開発行為等であって、やむを得ないと認められる場合</p> <p>(2) 開発区域において、道路等の公共施設の良好かつ適切な配置を行うために、特に必要があると認められる場合</p> <p>(3) 現に敷地規模が 165 平方メートルに満たない土地であって、相当の期間を経過したものにおいて、周辺の状況から敷地規模を 165 平方メートル以上とすることが著しく困難である場合その他やむを得ないと認められる場合</p> <p>(建築物の範囲等)</p> <p>第 3 条 条例第 4 条第 1 号ア及びイに規定する建築物は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号) 第 2 条第 4 号の居室を有する同条第 1 号に規定する建築物であって、原則として同法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の確認を受けたもの及び都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)の規定に基づく違反是正のための指導を受けたものでないもの</p>

とする。

- 2 条例第4条第1号ア及びイに規定する建築物の個数の算定については、一の敷地に用途上不可分の関係にある複数の建築物が在る場合には、これらをもって一の建築物とする。

(条例第4条第1号イ及び第6条第2号イの規則で定める市道)

第4条 条例第4条第1号イ及び第6条第2号イの規則で定める市道は、道路法(昭和27年法律第180号)第3条第4号に規定する市道のうち、幅員12メートル以上のものとする。

(条例第4条第3号イの規則で定めるもの)

第5条 条例第4条第3号イに規定する規則で定めるものは、次に掲げる土地の区域とする。

1 船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例(昭和48年条例第45号)第2条第1号に規定する保存樹木等(樹林にかかる部分に限る。)を保全するため市長が必要と認める土地の区域

2 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第4項の規定により市長が定めた浸水想定区域内に存する土地の区域又はこれらに類するもの。ただし、船橋市の河川計画に支障をきたさないものを除く。

附 則

この規則は、平成20年4月1日から施行する。

とする。

- 2 条例第4条第1号ア及びイに規定する建築物の個数の算定については、一の敷地に用途上不可分の関係にある複数の建築物が在る場合には、これらをもって一の建築物とする。

(主要な市道の指定)

第4条 条例第4条第1号イに規定する主要な市道は、道路法(昭和27年法律第180号)第3条第4号に規定する市道のうち、幅員12メートル以上のものとする。

附 則