

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例

平成十三年十月十九日

条例第三十八号

改正 平成一五年 三月 七日条例第三二号 平成一七年一二月二〇日条例第一〇九号

平成一九年一〇月一九日条例第六五号 令和 三年一〇月一九日条例第四四号

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）

第一条 この条例は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第三十四条第十一号及び第十二号並びに都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号。以下「政令」という。）第十九条第一項ただし書及び第三十六条第一項第三号ハの規定により、市街化調整区域における開発行為、区域区分が定められていない都市計画区域における開発行為の規模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。

一部改正〔平成一五年条例三二号・一九年六五号〕

（定義）

第二条 この条例において「既存集落」とは、市街化調整区域において、次の各号のいずれかに該当する地域をいう。

- 一 半径百五十メートルの範囲内に四十以上の建築物（二十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。次号において同じ。）が連たんしている地域
- 二 敷地間の距離が五十五メートル以内で四十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五十五メートルの範囲内であるもの
- 2 この条例において「線引き」とは、法第七条第一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。
- 3 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。
 - 一 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
 - 二 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
- 4 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（明治二十九年法律第八十九号）第七百二十五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二年以上の同居の事実があるものをいう。
- 5 この条例において「専用住宅」とは、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。
- 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、法及び政令の例による。

（法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域）

第三条 法第三十四条第十一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、知事が指定する土地の区域とする。

- 一 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。）から一・一キロメートルの範囲内に存すること。
 - 二 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。
 - 三 既存集落内に存すること。
 - 四 政令第二十九条の九各号に掲げる区域（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 市町村の長は、必要があると認めるときは、知事に対し、前項の規定による土地の区域の指定について申し出ることができる。
- 3 知事は、第一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、千葉県開発審

査会の意見を聴かなければならない。

4 知事は、第一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。

5 第一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。

6 前各項の規定は、第一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。

全部改正〔令和三年条例四四号〕

(法第三十四条第十一号の条例で定める予定建築物等の用途)

第四条 法第三十四条第十一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（昭和二十五年法律第二百一号）別表第二（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。

一部改正〔平成一九年条例六五号〕

(法第三十四条第十一号に該当すると認める開発行為)

第五条 法第三十四条第十一号に該当すると認める開発行為は、第三条第一項に規定する知事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、開発区域の面積が五ヘクタール未満であるものとする。

追加〔令和三年条例四四号〕

(法第三十四条第十二号の条例で定める開発行為)

第六条 法第三十四条第十二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。

一 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、開発区域の面積が五百平方メートル以下のもの

二 既存集落内において、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、開発区域の面積が五百平方メートル以下のもの

三 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六条第一項若しくは第六条の二第一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

四 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

五 市街化調整区域において、宅地開発事業の基準に関する条例（昭和四十四年千葉県条例第五十号）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つて、当該確認を受けた設計の内容と整合しているもの

一部改正〔平成一九年条例六五号・令和三年四四号〕

(政令第十九条第一項ただし書の条例で定める規模)

第七条 区域区分が定められていない都市計画区域について政令第十九条第一項ただし書の条例で定める規模は、八街市及び山武市並びに香取郡多古町並びに山武郡芝山町及び横芝光町の区域に限り、千平方メートルとする。

追加〔平成一五年条例三二号〕、一部改正〔平成一七条例一〇九号・令和三年四四号〕

(政令第三十六条第一項第三号ハの条例で定める建築物)

第八条 政令第三十六条第一項第三号ハの条例で定める建築物は、第六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。

一部改正〔平成一五年条例三二号・一九年六五号・令和三年四四号〕

附 則

この条例は、平成十四年四月一日から施行する。

附 則（平成十五年三月七日条例第三十二号）

この条例は、平成十五年四月一日から施行する。

附 則（平成十七年十二月二十日条例第百九号）

（施行期日）

1 この条例は、平成十八年三月二十七日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の際現に山武市（平成十八年三月二十七日における合併の日の前日における山武郡成東町及び蓮沼村の区域に限る。）及び山武郡横芝光町（平成十八年三月二十七日における合併の日の前日における匝瑳郡光町の区域に限る。）の区域において工事に着手している三千平方メートル未満の開発行為については、なお従前の例による。

附 則（平成十九年十月十九日条例第六十五号）

この条例は、平成十九年十一月三十日から施行する。

附 則（令和三年十月十九日条例第四十四号）

（施行期日）

1 この条例は、令和四年四月一日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

（準備行為）

2 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（以下「新条例」という。）第三条第二項の規定による申出、同条第三項の規定による意見の聴取その他の準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

（経過措置）

3 君津市、富津市、四街道市、袖ヶ浦市、富里市若しくは大網白里市又は印旛郡酒々井町若しくは栄町のそれぞれの区域における都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域については、新条例第三条第一項の規定により知事が当該それぞれの市町の区域内に存する土地の区域を指定する日までの間は、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三条の規定は、なおその効力を有する。この場合において、同条第三号中「政令第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域」とあるのは、「政令第二十九条の九各号に掲げる区域（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。）」とする。

4 前項の規定の適用を受ける土地の区域内において行う開発行為については、新条例第五条の規定は、適用しない。

（千葉県行政組織条例の一部改正）

5 千葉県行政組織条例（昭和三十二年千葉県条例第三十一号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）