

市川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

(令和4年4月1日施行)

○市川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

平成13年12月27日条例第34号

(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項及び第4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号ハの規定に基づき、開発許可の基準及び市街化調整区域内の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) 専用住宅 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第1号に規定する住宅（長屋を除く。）をいう。
 - (2) 線引き 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。
 - (3) 線引きの日前土地所有者 次に掲げる者のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 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
 - イ 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又は贈与により当該土地を所有する者
 - (4) 親族 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専用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。
- 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。

(開発許可の基準の強化)

第3条 法第33条第3項の規定に基づき、政令第25条第2号、第6号及び第7号に定められた制限を次に掲げるところにより強化する。

- (1) 予定建築物等の敷地に接するように配置しなければならない道路の幅員（小区間で通行上支障がない場合の幅員に限る。）の最低限度は、開発区域の面積の区分に応じて別表第1に定めるとおりとする。
- (2) 開発区域内に設置すべき公園、緑地又は広場の数は、開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為の場合には、1箇所とする。ただし、1箇所当たりの面積を1,000平方メートル以上とする場合には、2箇所以上とすることができる。
- (3) 開発区域内に設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、1平方メートルに当該開発区域に係る計画人口の合計数（予定建築物等の区分

に応じて別表第2に定める1住戸当たりの計画人口に予定建築物等の住戸数を乗じて得た数をいう。)を乗じて得た面積の当該開発区域の面積に対する割合とする。ただし、当該割合が3パーセントに満たない場合は3パーセントとし、6パーセントを超える場合は6パーセントとする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 法第33条第4項の規定に基づき、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を定め、これを110平方メートルとする。

- 2 前項の規定は、用途地域の定められていない土地の区域における開発区域内において予定される建築物の敷地面積については、適用しない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、地区計画等で建築物の敷地面積の最低限度を定めている地区の区域内においては、当該最低限度を同項の最低限度とする。
- 4 第1項の規定にかかわらず、開発区域の形状並びに予定される建築物の敷地の地形及び配置状況を考慮した場合において、良好な住居等の環境の形成又は保持の見地から支障がないと認められるときは、同項の最低限度は、100平方メートルとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第5条 法第34条第11号に規定する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する。

- (1) 市域の市街化区域から1キロメートルの範囲内に存する市街化調整区域内の土地の区域
- (2) 半径150メートルの範囲内に50以上の建築物(25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。)が連たんしている市街化調整区域内の土地の区域
- (3) 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土地の区域を除く。第7条第2項において同じ。)を含まない市街化調整区域内の土地の区域

(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)

第6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發行爲)

第7条 法第34条第12号の条例で定める開發行爲は、次の各号のいずれかに該当する開發行爲とする。

- (1) 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市街化調整区域内の土地又は当該土地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当該土地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専用住宅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日前土地所有者が所有する市街化調整区域内の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發行爲であつて、開発区域の面積が500平方メートル

以下のもの

(2) 線引きの日前土地所有者が自己の居住の用に供する専用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次に掲げるいずれかの土地の区域内の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 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。)が連たんしている市街化調整区域内の土地の区域

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市街化調整区域内の土地の区域であって、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

(3) 線引きの日前から市街化調整区域内に存する専用住宅又は市街化調整区域内に建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築(用途を変更しないものに限る。)を目的として行う開発行為(敷地面積を拡大するものにあつては、拡大した後の敷地面積が180平方メートル以下のものに限る。)

(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(井戸により地下水を採取するものを除く。)、排水施設及び電気施設が整備されていると認められる市街化調整区域内の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

(5) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物の移転又は除却をする必要がある場合に、市街化調整区域内の土地において従前と同一の用途及び同程度の規模のこれに代わる建築物の建築を目的として行う開発行為

2 前項各号に掲げる開発行為に係る開発区域には、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。

(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。

別表第1 (第3条関係)

開発区域の面積	道路の幅員の最低限度
2,000平方メートル未満	4.5メートル
2,000平方メートル以上5,000平方メートル未満	5メートル
5,000平方メートル以上	6メートル

備考

1 この表の規定にかかわらず、延長が35メートル未満の道路であつて災害の防止上又は通行

の安全上支障がないと認められるものの幅員の最低限度は、4.5メートルとする。

- 2 この表の規定にかかわらず、延長が120メートルを超える道路の幅員の最低限度は、6メートルとする。

別表第2（第3条関係）

予定建築物等の区分	1住戸当たりの計画人口		
建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に規定する建築物	4人		
建築基準法別表第2（い）項第3号に規定する建築物	専有部 分の床 面積	35平方メートル未満	1人
		35平方メートル以上55平方メートル未満	2人
		55平方メートル以上75平方メートル未満	3人
		75平方メートル以上	4人