

市川市 都市計画法に基づく開発許可の基準の解説

令和 4 年 4 月 1 日改正

市川市 開発指導課

I. 目的

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 年条例第 34 号。以下「条例」という。）の概要を示し、その基準を定めることを目的とする。

＜都市計画法第 33 条、第 34 条及び第 41 条＞

II. 強化した基準

開発行為の許可に関する技術基準のうち、道路及び公園等の基準を強化し、一宅地の敷地面積の最低限度を定める。

1. 道路幅員の基準 … 条例第 3 条第 1 号

開発区域内の予定建築物の敷地が接する道路幅員に関する規定

(1) 開発区域面積に応じた幅員の基準

開発区域面積	道路幅員
2,000 平方メートル未満	4.5 メートル以上
2,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	5 メートル以上
5,000 平方メートル以上	6 メートル以上

(2) 道路延長による幅員の基準

(1)の規定に関わらず以下のとおりとする。

道路延長	道路幅員
35 メートル未満の場合	4.5 メートル以上
120 メートル以上の場合	6 メートル以上

2. 開発区域内に設置する公園等 … 条例第3条第2号及び第3号

(1) 公園、緑地、広場等の数（20ヘクタール未満の開発行為）

設置する公園等の数は、1箇所とする。

ただし、1箇所当りの面積を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。

(2) 公園等の最低面積

開発行為における予定建築物の用途が、住居系建築物の場合における公園等の最低面積の規定

・公園等の最低面積 $\geq$ 事業区域面積 $\times 3\%$

（6%を超える場合は、6%とする。）

公園等の最低面積 $= 1 \text{ m}^2 \times$ 計画人口の合計数

・計画人口の合計数 $=$ 住戸数 $\times 1$ 住戸当たりの計画人口（下記の表による）

予定建築物の用途		1住戸当たりの計画人口	
住宅、兼用住宅		4人	
共同住宅、寮、 寄宿舍	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

3. 一宅地の最低敷地面積 … 条例第4条

市街化区域における一宅地の最低敷地面積の規定。（市街化調整区域は別に定める。）

一宅地の敷地規模 ≥ 110 平方メートル

ただし、次に掲げる敷地は100平方メートル以上とすることができる。

(1) 開発区域が接する既存道路において必要な拡幅（セットバック）を行う場合に、当該道路が接する予定建築物等の敷地。

(2) 二以上の道路に接している敷地。

Ⅲ. 市街化調整区域内の開発行為に追加された制度 … 条例第 5 条、第 6 条 条例第 7 条、第 8 条

1. 制度の概要 … 条例第 5 条、第 6 条

市域の市街化調整区域内で建築物が、一定数集積し公共施設整備の進んでいる区域において、既存の道路に接する 1 戸の専用住宅を建築する目的で行う開発行為を容認する。

(1) 開発行為の技術基準等

形態、道路、排水等の基準は、Ⅳ. に定めるとおりとする。

(2) 開発行為の区域と用途の基準

① 開発行為に該当する土地の区域

市域の市街化区域から 1 キロメートル以内で、半径 150 メートルの円内に 50 以上の建築物（25 以上が市街化調整区域内にあること。）がある区域で、下記の要件を全て満たすもの。

ア. 申請地は、市の市街化区域から 1 キロメートル以内にあること。

イ. 申請地は、その全てが半径 150 メートルの円内にあること。

ウ. 50 以上の建築物は、全てが市域にあること。

エ. 50 以上の建築物は、適法な建築物であり、付属建築物は含まないこと。さらに、その敷地の過半が円内にあること。

オ. 50 以上の建築物のうち、25 以上の建築物が市街化調整区域内にあること。

カ. 共同住宅・長屋・寮等は、1 棟で 1 つとする。

② 開発行為に係る予定建築物等の用途

1 戸の専用住宅であること。

③ 開発区域に該当しない区域

政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域である次の区域を含まないこと。

ア 災害危険区域（建築基準法）

- ・千葉県建築基準法施行条例にて急傾斜地崩壊危険区域を指定している。

イ 地すべり防止区域（地すべり防止法第 3 条第 1 項）

- ・本市に指定区域なし。

ウ 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）

エ 浸水被害防止区域（特定河川浸水被害対策法第56条1項）

- ・本市に指定区域なし。

オ 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災対策の推進に関する法律）

カ 浸水想定区域（水防法）のうち、想定される浸水深さが3メートルを超える区域

キ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域（都市計画法施行令）

- ・津波災害特別警戒区域とする。本市に指定区域なし。

ク 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域（都市計画法施行令）

- ・農業振興地域に関する法律に基づく農用地区域とする。

ケ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

- ・首都圏近郊緑地保全区域とする。

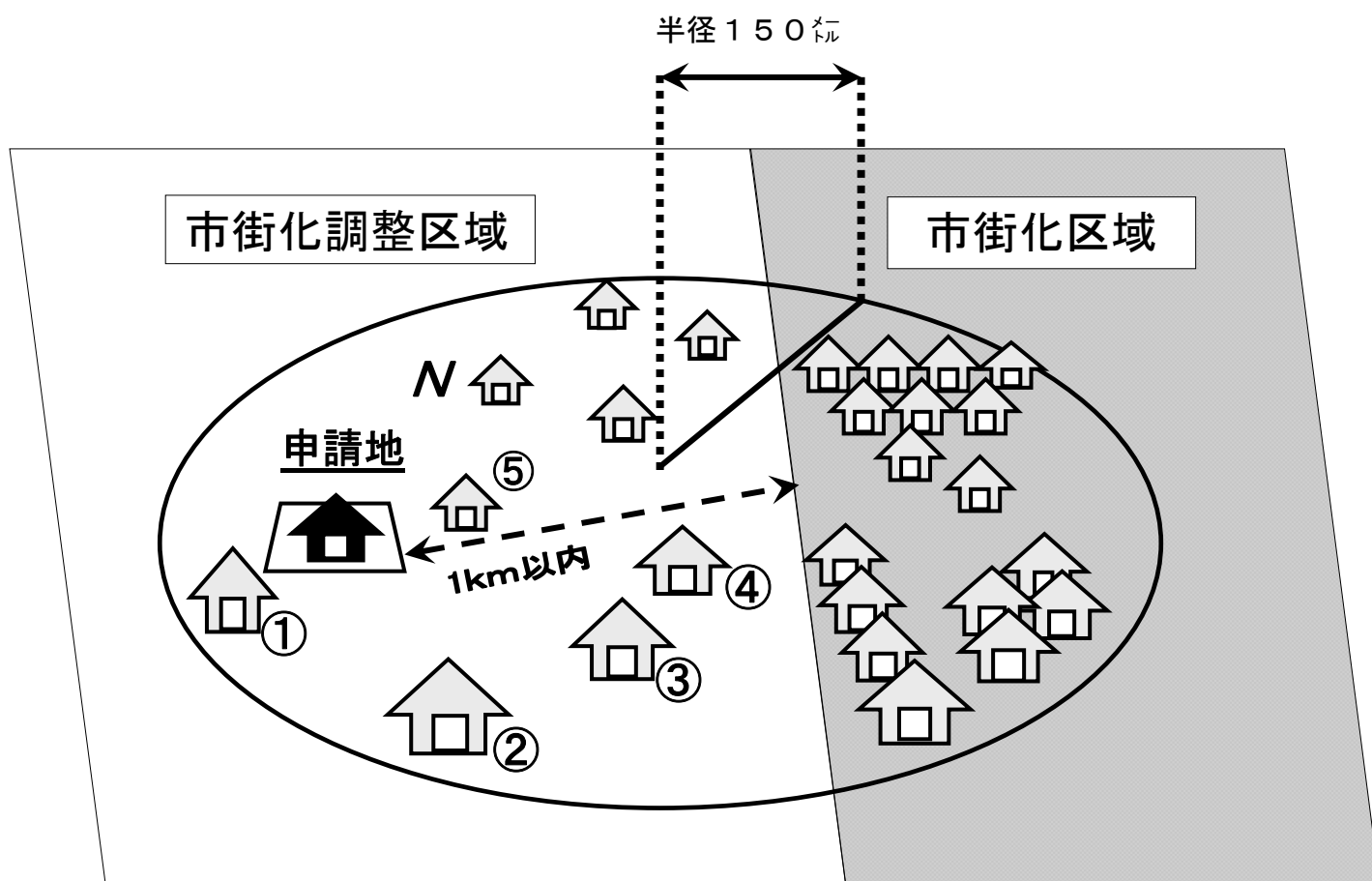
ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる土地の区域は、次のとおりとし、区域に含むことができるものとする。

ア 土砂災害警戒区域であって、土砂災害を防止するための施設（擁壁等）が整備された土地の区域

イ 想定浸水深が3メートルから5メートルまでの浸水想定区域であって、以下の安全上の対策が行われる土地の区域

- ・開発前の標高から3メートル以上の高さに1室以上の居室を設けること
- ・建築物の軒高は開発前の標高から5メートル以上の高さとする
- ・開発前の標高から5メートル以上の高さの位置に避難が可能な場所を設けること

◆区域の概要図（例）



… $N \geq 25$

2. 手続きの簡素化を条例で定めたもの … 条例第 7 条及び第 8 条

市域の市街化調整区域内で定型化している開発行為（「分家住宅」・「既存集落」
「既存建築物の建替え」・「既造成」・「収用移転」）の要件を条例で定める。

(1) 「分家住宅」とは、本家から独立するために、本家の土地に自己の居住用の住宅を
建築する場合であり、その要件は次に掲げるとおりとする。（条例第 7 条第 1 号）

① 分家する者は、民法第 725 条に定める親族で、同一世帯構成員（本家）として 2 年
以上の同居の事実があること。

② 分家とは、次のいずれかによる。

ア. 結婚により本家から独立する場合

イ. 結婚している者（離婚した者、配偶者が死亡した者も含む。）が、本家から独立
する場合

③ 分家する者は、自己の住宅を所有していないこと。

④ 申請地は、本家である世帯が線引き前(S45.7.31)から所有していた土地であること。
線引き前から所有していた者から相続、贈与された土地を含む。

⑤ 分家する者及び本家は、市街化区域内に分家住宅を建築することが可能な土地を所有
していないこと。

⑥ 本家の所在する区域

ア. 農家の場合には、市域及びその隣接する区域にあること。

イ. 非農家の場合には、申請地に近接する区域にあること。

※ 農家とは、農地法第 84 条により農作業に 60 日以上従事し、耕作面積が 1,000
平方メートル以上あるものをいう。

⑦ 政令第 29 条の 9 各号に掲げる土地の区域を含まないこと。なお、当該区域の取扱い
は、1. (2) ③と同様とする。

(2)「既存集落」とは、線引き前(S45.7.31)から土地を所有している者が自己の居住用の住宅を建築する場合であり、要件は次に掲げるとおりとする。

(条例第7条第2号)

① 申請地は、申請者が線引き前から所有している土地であること。ただし、線引き前から所有している者から相続、贈与により取得した土地も含む。
② 申請者は、自己の居住する住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかの場合は、この限りでない。 ア．現在の住居が家族構成等から過小であり、現在地において増築等により対処できないと認められるもの。 イ．現在の住居が被災し、現住地において建替えが困難と認められるもの。 ウ．定年、退職等、社会通念上やむを得ないと認められるもの。
③ 申請地に、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅を建築すること。
④ 申請地は、次に掲げるいずれかの土地の区域とする。 ア．申請地を含む半径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すること。イ．に同じ）が連たんしている土地の区域であること。 イ．建築物の敷地間の距離が55メートル以内で、40以上の建築物が連たんしている土地の区域であること。 ※ 建築物には付属家は含まず、また、現に存する建築物とする。
⑦ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。なお、当該区域の取扱いは、1.(2) ③と同様とする。

(3)「既存建築物の建替え」とは、既存の適法な建築物（線引き前(S45.7.31)から存する建築物も含む。）を、増改築する場合であり、要件は次に掲げるとおりとする。
(条例第7条第3号)

① 既存の適法な建築物とは、次のいずれかのものをいう。 ア．都市計画法の手続きを執り建築した建築物 イ．線引き前から存する建築物
② 従前の建築物の敷地の範囲内で増改築を行うものであること。
③ 予定建築物の規模は、従前のものと比較して過大でなく 2 倍を超えないものとするが、家族構成、従前の規模等から特にやむを得ない場合はこの限りでないものとする。
④ 予定建築物等の用途は、従前の用途と同一であること。
⑤ 従前の建築物の敷地が 100 平方メートル未満のものは、180 平方メートルまで敷地を拡大することができるものとする。
⑥ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。なお、当該区域の取扱い は、1.(2) ③と同様とする。

※ 既存建築物の建替えで、許可を要するものは次のものをいう。

予定建築物の規模 $\geq 1.5 \times$ 既存の適法な建築物

(1.5 倍未満のものは、許可を要しない改築として取り扱う。)

(4)「既造成」とは、線引き前(S45.7.31)に造成された土地に自己の居住用の住宅を建築することであり、その要件は次に掲げるとおりとする。(条例第7条第4号)

- | |
|--|
| ① 申請地は、線引き前から宅地開発を目的に造成された土地（線引き時に造成が行われているものを含む。）であり、宅地開発を目的に造成された土地とは、次の資料等で明らであること。 <ul style="list-style-type: none">・道路位置指定・農地転用状況・線引き時の航空写真・土地、建物の記載事項証明書 等 |
| ② 予定建築物は、自己が居住する1戸の専用住宅であること。 |
| ③ 申請者は、住宅を所有していないこと。 |
| ④ 申請地は、給水、排水、電気等の施設が整備されていること。 |
| ⑤ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。なお、当該区域の取扱いは、1.(2) ③と同様とする。 |

(5)「収用移転」とは、公共事業等の施行により市街化調整区域内の建築物が市街化調整区域内に移転する場合であり、その要件は次に掲げるとおりとする。
(条例第7条第5号)

- | |
|---|
| ① 公共事業とは、土地収用法第3条に該当する事業であり、その事業の施行により市街化調整区域内の適法な建築物を移転、又は除去する必要があること。 |
| ② 予定建築物の敷地及び規模は、従前と同等であること。
同等とは、1.2倍以内とするが、従前の敷地が過小の場合はこの限りでない。 |
| ③ 予定建築物等の用途は、従前と同一の用途であること。 |
| ④ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。なお、当該区域の取扱いは、1.(2) ③と同様とする。 |

IV. 形態及び技術に関する基準

1. 市街化調整区域における高さ規制

(都市計画法第41条による制限及び同法第79条の規定により許可に附す条件)

「都市計画マスタープラン」及び「市街化調整区域の土地利用方針」に基づき、市街化調整区域の地区ごとの利用方針に合わせ、都市計画法第41条第1項の規定により、建築物の高さについて建築基準法に準じて制限を定める。ただし、公共公益上必要な建築物等で市長がやむをえないと認める場合はこの限りでない。

①一定の条件により住宅開発を誘導する地域

周辺住宅市街地との調和のため、第一種低層住居専用地域と同等の制限を付す。

(1) 絶対高さ	10m (建築基準法第55条第1項を準用)
(2) 斜線規制	北側5m+1.25勾配 (建築基準法第56条第1項第3号及び建築基準法第56条第6項を準用。 建築基準法第56条7項に規定する天空率は適用不可)
(3) 日影規制	地盤面1.5m 4時間・2.5時間 (千葉県建築基準法施行条例第46条2で定める第一種低層住居専用地域の基準を準用)

②広域交通インフラを活用した工業・流通・業務系開発を誘導する地域

広域交通インフラの整備を踏まえ、準工業地域・第2種高度地区の同等の制限を付す。

(1) 絶対高さ	なし
(2) 斜線規制	北側10m+1.25勾配 高さ20mから0.6勾配 (建築基準法第58条に基づき、市川市都市計画で定める第2種高度地区の斜線制限を準用)
(3) 日影規制	地盤面4m 5時間・3時間 (千葉県建築基準法施行条例第46条2で定める準工業地域・第2種高度地区の基準を準用)

③将来に亘り、緑地や農地を保全すべき地域

周辺環境との調和のため、第一種低層住居専用地域と同等の制限を付す。

(1) 絶対高さ	10m (建築基準法第55条第1項を準用)
(2) 斜線規制	北側5m+1.25勾配 (建築基準法第56条第1項第3号及び建築基準法第56条第6項を準用。 建築基準法第56条7項に規定する天空率は適用不可)
(3) 日影規制	地盤面1.5m 4時間・2.5時間 (千葉県建築基準法施行条例第46条2で定める第一種低層住居専用地域の基準を準用)

2. 市街化調整区域における最低敷地面積・緑化等

市街化調整区域における、最低敷地面積等の取り扱いは、次のとおりとする。なお、他法令により定めのあるものは当該基準を適用する。

敷地面積	「市街化調整区域における開発許可基準」に基づき、地域ごとに下記のとおりとする。 ①一定の条件により住宅開発を誘導する地域 <u>150平方メートル以上</u>とする。 路地状敷地の場合、路地部分を除いて135平方メートル以上とする。 ②広域交通インフラを活用した工業・流通・業務系開発を誘導する地域 <u>165平方メートル以上</u>とする。 路地状敷地の場合、路地部分を除いて150平方メートル以上とする。 ③将来に亘り、緑地や農地を保全すべき地域 <u>165平方メートル以上</u>とする。 路地状敷地の場合、路地部分を除いて150平方メートル以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ・河川、道路等の地形、地物により確保できない場合 ・条例施行日以前に土地を取得しており、かつ自己の居住に供する場合 ・その他市長がやむを得ないと認める場合
緑化	「市街化調整区域における開発許可基準」に基づき、地域ごとに下記のとおりとする。また、緑化の詳細については「市街化調整区域の緑化指針」によるものとする。 ①一定の条件により住宅開発を誘導する地域 <u>敷地面積の10%を緑化</u>すること ②広域交通インフラを活用した工業・流通・業務系開発を誘導する地域 <u>敷地面積の20%を緑化</u>すること。 ③将来に亘り、緑地や農地を保全すべき地域 <u>敷地面積の20%を緑化</u>すること。 ただし、<u>市川市風致地区条例及び市川市環境保全条例に基づく緑化を行う場合には、条例に基づく緑化率により整備するものとする。</u>
壁面後退	<u>建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退</u>すること。 <u>法定外公共物等に接する場合にあっては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退</u>すること。 ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。
構造	原則として、地下、半地下構造を禁止する。

3. 排水基準

(1) 一般

開発区域の接する道路には、

ア. 原則として、240 ミリメートル以上の側溝が整備されていること。

イ. 排水先の流末が確保されていること。

(2) 雨水（開発区域内の制限）

保水区域、遊水区域及びその他の区域別制限

① 保水区域及びその他の区域

次のものを設置すること。

ア. 浸透枳を 150 平方メートルに 2 個以上

イ. 浸透トレンチを 150 平方メートルに 5 メートル以上

② 遊水区域

ア. 1 ヘクタール当たり 550 立方メートルの雨水貯留を行うこと。

また、原則として雨水小型貯留槽を 1 個以上設置すること。

イ. 原則として、盛土は禁止するものとする。ただし、道路、隣接地との高低差がある場合は、この限りでない。

4. 道路及び排水施設の整備に関する基準は、別に定める。

5. 給水基準

原則として、県営水道に接続すること。

6. 申請に要する図書は、別に定める。

指 定 書

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 52 条第 1 項第六号、同法第 53 条第 1 項第六号、同法第 56 条第 1 項第一号による同法別表第三（に）欄五の項及び同法第 56 条第 1 項第二号ニの規定に基づき、市川都市計画のうち用途地域の指定のない区域内における建築物の容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの限度を定める区域並びにこれらの数値を次のように指定する。

指定する内容	(容積率)	(建ぺい率)	(建築物の各部分の高さ)	
			(道路斜線)	(隣地斜線)
指定する区域 建築基準法の条項	法第 52 条第 1 項第六号の規定により定める数値	法第 53 条第 1 項第六号の規定により定める数値	法第 56 条第 1 項第一号による別表第三(に)欄の五の項により定める数値	法第 56 条第 1 項第二号ニの規定により定める数値
国分・中国分・北国分・堀之内、江戸川河川区域、大町・大野町で都市計画法第 8 条第 1 項第 7 号の風致地区に定められている区域。都市計画法第 8 条第 1 項第 12 号の緑地保全地区に定められている行徳近郊緑地特別保全地区の区域	10 分の 8	10 分の 4	1.25	1.25
大野町 2 丁目 620 番、大野町 2 丁目 854 番 1 大町 431 番 1、2、北方町 4 丁目 1441 番 2 田尻・高谷・原木・上妙典の各一部 江戸川左岸流域下水道江戸川第 2 終末処理場	10 分の 20	10 分の 6	1.25	1.25
上記を除く用途地域の指定のない区域	10 分の 10	10 分の 5	1.25	1.25