

我孫子市開発行為に関する条例

我孫子市開発行為に関する条例（平成13年条例第32号）の全部を改正する。

目次

第1章 総則（第1条－第5条）

第2章 開発許可の申請に伴う事前の手續（第6条－第9条）

第3章 法に基づく開発行為の規模等

第1節 法に基づく開発行為の規模（第10条）

第2節 法第33条第3項の規定による制限の強化（第11条－第15条）

第3節 予定建築物の敷地面積の最低限度等（第16条－第18条）

第4章 まちづくりに関する諸制度の活用等

第1節 まちづくりに関する諸制度の活用（第19条・第20条）

第2節 まちづくりを推進する上で必要な整備すべき施設等（第21条－第27条）

第3節 その他（第28条）

第5章 雑則（第29条）

附則

第1章 総則

（目的）

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29条第1項に規定する開発行為の許可（以下「開発許可」という。）に関し、開発許可の申請に伴う事前の手續に関する事項を定めるとともに、法に基づく開発行為の規模、開発許可の基準及びまちづくりに関する諸制度の活用のほか、まちづくりを推進する上で必要な整備すべき施設等の基準等を定めることにより、本市の特性に応じたまちづくりを推進し、良好な都市環境の形成を図ることを目的とする。

（用語の定義）

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、それぞれ当該各

号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更で規則で定めるものをいう。
- (2) 開発事業者 開発行為を施行する者をいう。
- (3) 開発区域 法第4条第13項に規定する開発行為をする土地の区域をいう。
- (4) 公共施設 法第4条第14項に規定する道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (5) 公益的施設 義務教育施設、保育施設、学童保育施設（我孫子市学童保育室の設置及び管理に関する条例（平成7年条例第23号）に基づき設置される学童保育室をいう。）、集会施設、医療施設、ごみ集積所その他住民の共同の福祉又は利便の増進のために供する施設をいう。
- (6) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (7) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (8) 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。
- (9) 線引きの日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 線引きの日（昭和45年7月31日（千葉県告示第487号）。以下同じ。）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 アに規定する者から当該線引きの日以後に順次相続（民法（明治29年法律第89号）第887条の規定による代襲者が相続する場合を含む。）により当該土地を承継し、所有する者
- (10) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。
 - ア 半径150メートルの円の範囲内に、40以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物（20以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く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。次のイにおいて同じ。)が連たんしている地域。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物の算定に当たっては、規則で定める建築物を算入することができる。

イ 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で40以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く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55メートルの範囲内であるもの

- (11) 親族 線引きの日前土地所有者の親族（民法第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。
- (12) 共同住宅等 住戸数が3以上の共同住宅、長屋、寄宿舎その他これらに類する用途に供する建築物をいう。
- (13) 専用住宅 住宅であって、兼用住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅をいう。）及び共同住宅等以外のものをいう。
- (14) 戸建て住宅 専用住宅、兼用住宅又は住戸数が2の共同住宅若しくは長屋をいう。
- (15) 特定工作物 法第4条第11項に規定する工作物をいう。
- (16) 既存道路 開発区域に接する道路をいい、建築基準法第42条第1項又は第2項（幅員が2.7メートル以上のものに限る。）に規定する原則として公道である道路をいう。
- (17) 地区計画 法第20条の規定により告示された地区計画をいう。
- (18) 建築協定 我孫子市建築協定条例（昭和47年条例第35号）に基づく建築協定をいう。
- (19) 緑地協定 我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例（昭和47年条例第39号）に基づく緑地協定をいう。

（適用する開発行為）

第3条 この条例を適用する開発行為は、次に掲げるとおりとする。ただし、

自己の居住の用に供する専用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、第2章、第3章第2節、第4章第1節及び第2節並びに第5章の規定は、適用しない。

- (1) 市街化区域において行う第10条に規定する規模以上の開発行為
- (2) 市街化調整区域において行う開発行為
- (3) 一体的に利用されている土地、同一の者が所有している土地又は隣接した土地において行う開発行為のうち、規則で定めるところにより全体として一体的な土地利用とみなす開発行為

(市の責務)

第4条 市は、地域の特性に応じたまちづくりを推進するため、この条例の適切かつ円滑な運用が図られるよう必要な措置を講じるものとする。

2 市は、良好な都市環境の形成を図るため、地区計画、建築協定その他のまちづくりに関する諸制度の活用を努めるものとする。

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、次に掲げる事項に留意し、本市の良好な都市環境の形成に努めなければならない。

- (1) 開発行為の計画に当たっては、自然環境の活用、緑化の推進等を行い、当該開発区域の周辺の景観に十分配慮し、魅力ある景観を形成するよう計画すること。
- (2) 開発区域に隣接する土地の所有者等に対して、あらかじめ、開発行為の計画内容を説明し、当該開発行為について同意を得るよう努めること。
- (3) 高齢者、障害者等が安全で快適に利用できる施設の整備に努め、バリアフリーのまちづくりに協力すること。

2 開発事業者は、開発行為の計画に当たっては、関係する法令、規則で定める条例等を遵守するとともに、殊更に小規模な開発区域を設定することのないように努め、自らの負担と責任において必要な公共施設及び公益的施設を整備しなければならない。

3 開発事業者は、工事の施工に当たっては、工事現場内及びその周辺において、土砂崩れ若しくは{EQ ¥* jc2 ¥* "Font:MS 明朝" ¥* hps12 ¥o¥ad(¥s¥up

11(い)), 溢)}水の防止又は工事車両の安全運行、安全操作等に十分注意し、事故等が発生しないよう必要な措置を講じ、事故等が発生したときは、速やかに市長に報告するとともに、必要な措置を講じなければならない。

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

第2章 開発許可の申請に伴う事前の手続

(事前協議)

第6条 開発行為を行おうとする者は、あらかじめ、次に掲げる事項について、規則で定める図書を添えて市長に協議を申請しなければならない。

(1) 当該開発行為に伴い必要となる公共施設及び公益的施設に関する事項

(2) 当該開発行為に伴う緑化の推進に関する事項

(3) その他当該開発行為に関し市長が必要と認める事項

2 前項の協議(以下「事前協議」という。)の申請は、我孫子市景観条例(平成18年条例第21号。以下この項において「景観条例」という。)第15条第2項の規定による申請書の提出後及び我孫子市における建築、開発行為等及び土地区画整理事業の施行に係る紛争の予防と調整に関する条例(平成元年条例第28号。以下この項において「紛争予防条例」という。)第5条第1項の規定による標識の設置後、景観条例第15条第1項及び我孫子市における建築、開発行為等及び土地区画整理事業の施行に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則(平成2年規則第7号)第4条に規定する期間が経過した後に行わなければならない。ただし、景観条例第15条第2項の規定による申請書の提出後、同条第3項の規定により市長が当該行為に係る手続に着手することを認めた場合においては、紛争予防条例第5条第1項の規定による標識の設置後、当該標識の設置に係る所定の期間が経過したときは、事前協議の申請を行うことができる。

3 市長は、事前協議に際し、当該開発行為が規則で定める開発行為に該当し、かつ、必要があると認めるときは、開発行為を行おうとする者に対し、次条に規定する我孫子市開発行為検討会において当該開発行為の計画について説明を求めることができる。

(我孫子市開発行為検討会の設置)

第7条 市長は、前条第1項各号に定める事項に関し総合調整を図るため、我孫子市開発行為検討会を置く。

2 前項の我孫子市開発行為検討会に関し必要な事項は、規則で定める。

(協議書の締結)

第8条 市長は、事前協議の申請があったときは、当該申請に係る内容について、規則で定める基準に基づいて、当該事前協議の申請者と協議を行うものとする。

2 市長は、事前協議が整ったときは、速やかに当該開発行為を行おうとする者と協議書を締結するものとする。

3 前項の協議書は、法第30条第1項の規定による開発許可の申請をする前に締結しなければならない。

4 第2項の協議書は、当該協議書の締結の日から起算して1年を経過する日までの間に、当該開発行為を行おうとする者が当該協議書に係る法第30条第1項の規定による開発許可の申請をしないときは、当該経過する日をもってその効力を失うものとする。

(事前協議の変更)

第9条 前条第2項の規定により協議書を締結し、法第35条第2項の規定により開発許可の通知を受けた開発事業者は、当該協議書の協議事項を変更しようとするときは、規則で定める図書を添えて、市長に事前協議の変更の申請をしなければならない。

2 市長は、前項の申請があったときは、当該申請に係る内容について、規則で定める基準に基づいて当該開発事業者と協議を行うものとする。

3 市長は、前項の協議が整ったときは、速やかに当該開発事業者と変更の協議書を締結するものとする。

4 前項の協議書は、法第35条の2第2項の規定による変更の許可の申請をする前に締結しなければならない。

第3章 法に基づく開発行為の規模等

第1節 法に基づく開発行為の規模

(政令第19条第1項ただし書の条例で定める開発行為の規模)

第10条 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19条第1項ただし書に規定する条例で定める開発行為の規模は、300平方メートルとする。

第2節 法第33条第3項の規定による制限の強化

(道路の幅員)

第11条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第25条第2号本文に定められた配置すべき道路の幅員に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第2号の基準に従い、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域内に配置すべき道路のうち、主要な道路の幅員は、当該開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて次の表に定めるとおりとする。ただし、開発区域内に配置すべき道路が一の道路のみで、その延長距離が100メートル未満の場合にあっては、当該道路(第13条第1項に規定する袋路状道路を除く。)の幅員は、その延長距離及び予定建築物等の用途に応じ、次号に定める表を適用することができる。

予定建築物等の用途 開発区域の面積	戸建て住宅	共同住宅等(戸建て住宅と共同住宅等を併せて建築する場合を含む。)	戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物
1ヘクタール未満	6メートル	6.5メートル	6.5メートル。 ただし、第1種特定工作物の敷地で、その規模が1,000平方メートル以上の場合にあっては、9メートルとする。
1ヘクタール以上3ヘクタール未満	6.5メートル	9メートル	9メートル

3ヘクタール 以上5ヘクタ ール未満	9メートル	11メートル	11メートル
5ヘクタール 以上	12メートル	12メートル	12メートル

- (2) 開発区域内に配置すべき道路のうち、予定建築物等の敷地に接する
ように配置すべき道路の延長距離が100メートル未満の通行上支
障がない道路（以下「小区間で通行上支障がない道路」という。）の
幅員は、その延長距離及び予定建築物等の用途に応じて、次の表に定
めるとおりとする。ただし、開発区域の形状により、小区間で通行上
支障がない道路を第13条第1項に規定する袋路状道路とする場合
（市長がやむを得ないと認める場合に限る。）における当該道路の基
準は、同項第2号の規定を適用する。

予定建築物等 の用途 延長距離	戸建て住宅	共同住宅等（戸建 て住宅と共同住宅 等を併せて建築す る場合を含む。）	戸建て住宅、共同 住宅等以外の建築 物又は特定工作物
70メートル未 満	5メートル	5.5メートル	6メートル。ただ し、第1種特定工 作物の敷地で、そ の規模が1,000 平方メートル以上 の場合にあって は、9メートルと する。
70メートル以 上100メート ル未満	5.5メー トル	6メートル	

(道路の構造)

第12条 法第33条第3項に規定する条例で定める都市計画法施行規則（昭
和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第24条第1号に定めら
れた道路の構造に関する技術的細目についての制限の強化は、次に掲げると
おりとする。

- (1) 車道は、アスファルト・コンクリート又はセメント・コンクリートによる舗装とする。
- (2) 歩道は、アスファルト・コンクリートによる透水性舗装とする。ただし、インターロッキング等で施工する舗装で、歩行者の通行の安全に支障がなく、道路の維持及び管理上からも支障がない構造であると市長が認めるときは、この限りでない。

(袋路状道路)

第13条 法第33条第3項に規定する条例で定める省令第24条第5号ただし書に定められた道路を袋路状にできる場合の技術的細目についての制限の強化は、開発区域の形状により、当該開発区域内に配置する道路が一で、当該道路の一端のみが当該開発区域外の既に存する建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路への接続が困難である場合において、転回広場を設けることにより、避難上及び車両の通行上支障がないと認められるときにおける当該開発区域内に配置できる袋路状の道路（以下「袋路状道路」という。）の基準とし、次に掲げるとおりとする。

- (1) 当該開発区域の面積が0.15ヘクタール未満のときは、一端のみが既存道路(第21条に規定する既存道路を拡幅するときは拡幅する道路。以下この項において同じ。)に接続する袋路状道路を予定建築物等の用途を戸建て住宅に限り配置することができるものとし、当該袋路状道路の幅員の最低限度は、延長距離に応じて、次の表に定めるとおりとする。この場合において、当該袋路状道路の終端には、内接円の直径を9メートル以上とする転回広場を設置しなければならない。

延長距離	袋路状道路の幅員の最低限度
3.5メートル未満	5メートル
3.5メートル以上7.0メートル未満	5.5メートル

- (2) 当該開発区域の面積が0.3ヘクタール未満のときは、一端のみが幅員が3.6メートル(予定建築物等の用途が戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物の場合は4メートル)以上の既存道路に接続する袋路状道路を配置することができるものとし、当該袋路状道路の幅員の最低限度は、延長距離及び予定建築物等の用途に応じて、次の表に

定めるとおりとする。この場合において、当該袋路状道路の終端には、内接円の直径を9メートル以上とする転回広場を設置しなければならない。

予定建築物等の用途 延長距離	戸建て住宅	共同住宅等（戸建て住宅と共同住宅等を併せて建築する場合を含む。）	戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物
35メートル未満	5メートル	5.5メートル	6メートル。ただし、第1種特定工作物の敷地で、その規模が1,000平方メートル以上の場合にあっては、9メートルとする。
35メートル以上70メートル未満	5.5メートル	6メートル	6.5メートル。ただし、第1種特定工作物の敷地で、その規模が1,000平方メートル以上の場合にあっては、9メートルとする。
70メートル以上	6メートル	6.5メートル	6.5メートル。ただし、第1種特定工作物の敷地で、その規模が1,000平方メートル以上の場合にあっては、9メートルとする。

- (3) 当該開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満で、かつ、当該開発区域内に配置する道路の延長距離が70メートル以上のときは、一端のみが建築基準法第42条第1項に規定する既存道路に接続する袋路状道路を配置することができるものとし、当該袋路状道路の幅員の最低限度は、予定建築物等の用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。この場合において、当該袋路状道路の終端には、内接円の直径を9メートル以上とする転回広場を設置しなければ

ならない。

予定建築物等の用途	袋路状道路の幅員の最低限度
戸建て住宅	6メートル
共同住宅等（戸建て住宅と共同住宅等を併せて建築する場合を含む。）	6.5メートル
戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物	6.5メートル。ただし、第1種特定工作物の敷地で、その規模が1,000平方メートル以上の場合にあつては、9メートルとする。

2 前項の規定により袋路状道路を配置する場合において、当該袋路状道路が既存の袋路状道路に接続することとなるときにおける前項各号の適用に当たっての延長距離の算定は、当該袋路状道路の延長距離に既存の袋路状道路の延長距離を加算するものとする。

（公園、緑地又は広場の設置）

第14条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第25条第6号本文に定められた公園、緑地又は広場に関する技術的細目についての制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

（1） 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該区域内に良好な樹林地等の緑地があり、これを保全することが適当であるとして市長が緑地の混在を認めた開発行為を除く。）において設置すべき施設の種類の種類は、政令第29条の2第1項第5号イに定める基準に従い、公園に限定する。

（2） 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置する公園の合計の面積の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、政令第29条の2第1項第5号ハに定める基準に従い、6パーセントとする。

2 前項の規定に関する政令第25条第6号ただし書の適用対象は、商業地域又は近隣商業地域において主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為のほか、規則で定める基準によるものとする。

3 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第25条第7号に定められた公園、緑地又は広場に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第6号に定める基準に従い、6パーセントとする。この場合において、緑地とは、当該区域内に良好な樹林地等の緑地があり、これを保全することが適当であると市長が認めたものをいう。

4 前項の規定にかかわらず、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第4項の規定による換地処分の公告に係る土地で、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、3パーセントとすることができる。

（ごみ集積所及び集会施設を配置すべき開発行為の規模）

第15条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第27条に定められたその他の公益的施設のうちごみ集積所及び集会施設に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第7号に定める基準に従い、次に掲げるとおりとする。

（1） ごみ集積所を配置すべき開発行為の規模は、住宅の用に供する目的で行う開発行為で、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が10以上のものとする。ただし、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が10未満であるときで、次のいずれかに該当するときは、ごみ集積所を配置しなければならない。

ア 当該開発区域付近に既存のごみ集積所が存在しない場合で、市長が配置する必要があると認めるとき。

イ 当該開発区域付近に既存のごみ集積所が存在する場合で、当該ごみ集積所を管理する団体等から当該ごみ集積所の使用に関する同意を得ることができないとき。

（2） 集会施設を配置すべき開発行為の規模は、住宅の用に供する目的で行う開発行為で、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が100以上のものとし、開発事業者は、戸建て住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては当該開発区域内に集会所の用地を、共同住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては当該開発区域内又は当該共同住宅等の建築物内に集会の用に供することができる室

を、それぞれ規則で定める基準に基づき確保しなければならない。

第3節 予定建築物の敷地面積の最低限度等

(敷地面積の最低限度)

第16条 法第33条第4項に規定する政令第29条の3に定める基準に従い条例で定める開発区域内において予定される建築物は、戸建て住宅とし、その敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる区域（地区計画の区域内で、当該地区計画に係る地区整備計画において、建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域を除く。）に応じ、それぞれ当該各号に定める面積とする。ただし、規則で定めるやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

- (1) 市街化区域（第3号に掲げる区域を除く。） 135平方メートル
- (2) 市街化調整区域 165平方メートル。ただし、次条第6号に規定する開発行為においては、自己の居住の用以外に供する専用住宅の建築を目的として当該開発区域を2以上の区画に分割する場合とする。
- (3) 我孫子市手賀沼沿い斜面林保全条例（平成11年条例第10号）第2条第1号に規定する区域のうち規則で定める区域 200平方メートル

2 前項各号に定める区域において、予定される建築物の敷地内に道路に接する幅員が2メートル以上3メートル未満で、かつ、奥行きが4メートル以上の通路の形状を有する部分（以下この項において「路地状部分」という。）がある場合は、当該路地状部分の面積は、前項各号に定める建築物の敷地面積の最低限度の面積に算入しない。

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17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ものとする。

- (1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者の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って、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの。この場合において、線引きの日前土地所有者又は当該親族は、次に定める要件のいずれにも該当していなければならない。

ア 線引きの日前土地所有者及び当該親族は、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こと。

イ 線引きの日前土地所有者は、当該土地又はその周辺に居住していること。ただし、農業を営まない線引きの日前土地所有者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺の市街化調整区域に居住していること。

(2) 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

(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、本市の市街化調整区域に存する専用住宅を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で当該市街化調整区域において建築することを目的として行う開発行為

(6) 市街化調整区域において、線引きの際既に宅地であった土地が市街化区域から1キロメートル以内にあり、かつ、次のいずれかの地域内にあるときに、当該土地において専用住宅の建築を目的として行う開発行為で、当該専用住宅の建ぺい率が50パーセント、容積率が100パーセント及び高さが10メートルを超えないもの

ア 半径150メートルの円の範囲内に、40以上の建築物（市街化区

域内に存するものを含む。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。以下この号において同じ。) が連たんしている地域。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物の算定に当たっては、規則で定める建築物を算入することができる。

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地域であって、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

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物)

第18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許可を要する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

第4章 まちづくりに関する諸制度の活用等

第1節 まちづくりに関する諸制度の活用

(地区計画、建築協定及び緑地協定)

第19条 市及び開発事業者は、開発区域内の良好な街区を保全するため地区計画の活用に努めなければならない。

2 市及び開発事業者は、開発区域内で住宅地としての環境を保護し、又は商店街としての利便性を維持増進するため建築協定の活用に努めなければならない。

3 市及び開発事業者は、開発区域内の緑化を推進するため緑地協定の活用に努めなければならない。

(開発区域内の緑化)

第20条 開発事業者は、我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく緑化基準により、積極的に開発区域内を緑化しなければならない。

第2節 まちづくりを推進する上で必要な整備すべき施設等

(既存道路の拡幅)

第21条 既存道路の幅員が6メートル未満のときは、車両の通行及び歩行者の安全を確保するため、当該開発区域に接する部分の既存道路を拡幅するものとする。

2 当該開発区域に接する部分の既存道路の拡幅後の幅員は、原則として当該

既存道路の中心線から水平距離で当該開発区域側に3メートル後退し、かつ、当該既存道路のうち当該開発区域に接する側の反対側の境界線から5メートル以上とする。

- 3 当該開発区域に接する部分の既存道路の反対側が線路敷地、水路、川、池沼その他これらに類するときの当該既存道路の拡幅後の幅員は、前項の規定にかかわらず、当該既存道路のうち当該開発区域が接する側の反対側の境界線から水平距離で当該開発区域の側に6メートル以上とする。
- 4 当該開発区域に接する部分の既存道路が第2項の規定により拡幅が完了した道路であるときは、同項の規定にかかわらず、当該既存道路の拡幅後の幅員は、当該既存道路のうち当該開発区域が接する側の反対側の境界線から水平距離で当該開発区域の側に6メートル以上とする。
- 5 開発区域が規則で定める区域内にあるときで、当該既存道路の幅員が5メートル以上確保されているときは、前各項の規定にかかわらず、当該開発区域に接する部分の既存道路の拡幅は、要しないものとする。
- 6 地区計画の区域内において、当該地区計画の区域内に存する既存道路が、当該地区計画に係る地区整備計画において、道路に関して地区施設の配置及び規模が定められているときは、この条は適用しない。
- 7 開発事業者は、既存道路が第23条に規定する市が新設又は改良を計画している道路であるときは、この条の適用について市長と協議しなければならない。
- 8 開発事業者は、自動車その他の交通手段を利用して多数の集客が見込まれる商業施設、医療施設その他の施設の開発行為を行うときは、第2項から第5項までの規定にかかわらず、この条の適用について市長と協議しなければならない。

(既存道路以外の道路が当該開発区域に接するときの当該道路の拡幅及び整備に関する協議)

第22条 開発事業者は、既存道路以外の道路が当該開発区域に接するときは、当該道路の拡幅及び整備に関して、市長と協議しなければならない。

- 2 市長は、前項の協議に当たっては、当該開発区域の規模及び形状、当該開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等を考慮し、必要があると認めると

きは、当該道路の拡幅及び整備を開発事業者に要請するものとする。

(市が新設又は改良を計画している道路又は公園の整備)

第23条 開発事業者は、市が新設又は改良を計画している道路又は公園(都市計画決定された道路又は公園以外のものに限る。)が開発区域内にある場合又は開発区域に接している場合で、当該道路又は公園に関して定めた整備計画等があるときは、当該道路又は公園の整備を当該整備計画等に適合したものとしなければならない。

(義務教育施設、保育施設、学童保育施設及び医療施設の設置等)

第24条 開発事業者は、開発行為を行う場合において、開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の場合は、当該開発行為の予定建築物の用途及び規模に応じて、市長が義務教育施設、保育施設、学童保育施設、医療施設その他規則で定める施設の設置、整備等の必要があると認めるときは、規則で定める基準により、当該施設の設置、整備等に必要な措置を講じなければならない。

(自動車駐車施設)

第25条 開発事業者は、次の各号に定める開発行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める自動車の駐車施設を規則で定める基準により、開発区域内に設置しなければならない。

- (1) 戸建て住宅の建築を目的とする開発行為 戸建て住宅の敷地内に設ける居住者の用に供する自動車の駐車場
- (2) 共同住宅等の建築を目的とする開発行為 共同住宅等の敷地内等に設ける居住者等の用に供する自動車の駐車場(自走式駐車場及び機械式駐車場を含む。次号において同じ。)
- (3) 戸建て住宅及び共同住宅等以外の建築物の建築を目的とする開発行為 戸建て住宅及び共同住宅等以外の建築物の敷地内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場
- (4) 第2種特定工作物の建設を目的とする開発行為 第2種特定工作物の開発区域内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場

(自転車駐車施設)

第26条 開発事業者は、開発区域内に規則で定める基準により、自転車駐車

施設を設置しなければならない。

(法第34条第9号の規定により政令で定める建築物等を目的とした開発行為の立地基準)

第27条 法第34条第9号の政令で定める休憩所又は給油所の建築物を建築しようとするときは、開発区域が規則で定める国道又は県道に接していなければならない。

第3節 その他

(法第3章第1節に定める開発行為等の規制に係る建築物以外の建築物の建築等)

第28条 法第3章第1節に定める開発行為等の規制に係る建築物以外の建築物の建築等を行う者は、関係する法令を遵守するとともに、本市の生活環境の保持及び良好な住環境の形成を図るために、市長が別に定める事項に留意しなければならない。

第5章 雑則

(委任)

第29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 この条例の施行の日前に、この条例による改正前の我孫子市開発行為に関する条例第4条第1項の規定によりされた事前協議の申請に係る開発行為及び第6条第1項の規定により締結された協議書に係る開発行為については、なお従前の例による。