

我孫子市開発行為に関する条例の逐条解説

令和3年8月

我孫子市都市部市街地整備課

はじめに

本市は、公共公益施設の整備をすすめるとともに、良好な住環境の形成を図ることを目的として、昭和51年に我孫子市開発行為等指導要綱を制定し、都市計画法及び建築基準法を補完するかたちで独自の制度を定めてきました。

しかしながら、制度制定から30年を経過し、都市の成熟化、社会経済状況の変化等により、工場跡地における住宅建設、開発区域の小規模化、市街地の景観形成等新たな問題が生じてきています。

こうした本市をとりまく状況にあって、平成12年4月に地方分権一括法が施行され、従来機関委任事務であった開発許可等が自治事務に改められ、地域の実情に応じた条例の制定が可能となり、平成13年12月に我孫子市開発行為に関する条例を制定しました。しかし、この条例は都市計画法に基づき規定する事項と地方自治法を根拠にまちづくり上必要な整備すべき施設等に関する事項とが混在して構成されており、また、開発行為（土地の区画形質の変更）の定義も十分に明確化されておらず、条例の規定内容を改正する必要が生じました。

そこで、改正した条例では、都市計画法と地方自治法に基づく規定を区分するとともに、条例や施行規則に規定すべき基準を新たに加え、条文を整理し、全体を再構成することを目的に策定しました。

市民の皆様や開発事業者におかれましては、この条例改正の趣旨をご理解いただき、市とともに協働して本市のまちづくりに寄与されるよう期待する次第です。

平成19年11月
我孫子市都市部

第1章 総則

【条例】

(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。

【規則】

(趣旨)

第1条 この規則は、我孫子市開発行為に関する条例（平成19年条例第25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。

【趣旨】

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。）に関する開発事業を対象とし、本市の特性に応じた良好な都市環境の形成を図ることを目的に、開発許可の申請に伴う事前の手續に関する事項、開発許可の基準及び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を定めている。

また、平成12年5月に都市計画法の一部が改正され、地域の実情（地域の実情とは、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められる場合をいう。）に応じた開発許可制度の運用ができるよう開発許可の基準の一部を条例で規定することが可能となり、第3章第2節及び第3節において規定している。

【条例】

(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出に当たっては、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) 主要な道路 開発区域内に配置する複数の道路のうち骨格となる道路（配置する道路が一の場合

は、当該道路)をいう。

(18) 袋路状道路 道路の一端のみが他の道路に接続した道路をいう。

(19) 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。

(20) 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。

(21) 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。

【規則】

(条例第2条第1号の規則で定める土地の区画形質の変更)

第2条 条例第2条第1号の規則で定める土地の区画形質の変更は、次の各号に定める区分に応じ、それぞれ当該各号に定める行為をいう。

(1) 土地の区画の変更 公共施設の新設、変更又は廃止をする行為(分合筆等単なる土地の権利区画の変更又は建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第2項の規定により指定された道路の後退に係るものを除く。)

(2) 土地の形の変更 土地の切土又は盛土をする行為で、次のいずれかに該当するもの(建築物の建築又は特定工作物の建設(以下「建築物の建築等」という。)自体と不可分一体の工事と認められる基礎工事、土地の掘削等の行為、建築基準法第42条第2項の規定により指定された道路の後退に係る行為、既存擁壁を同じ位置で造り替える行為及び第2種特定工作物である既存のゴルフコース内において行われるホールごとに形を変更する行為(複数のホールを重複して変更するものを除く。)を除く。)

ア 高さが2メートルを超える切土

イ 高さが1メートルを超える盛土

ウ 高さが2メートルを超える一体の切土及び盛土

エ 市街化区域内において、高さが30センチメートルを超える切土又は盛土で、それらを行う土地の面積の合計が300平方メートル以上のもの

オ 市街化調整区域内において、高さが30センチメートルを超える切土又は盛土。ただし、道路から出入りする駐車場又はアプローチ部分に係る切土又は盛土については、それらを行う土地の面積の合計が30平方メートル以上となるものに限る。

(3) 土地の質の変更 次に掲げる土地以外の土地を建築物の建築等の用に供する土地にする行為(市街化区域内において、建築物の建築等を目的とした土地の面積の合計が300平方メートル以上の場合で、当該土地の区域内に次に掲げる土地が含まれ、当該次に掲げる土地以外の土地の面積の合計が300平方メートル未満のときに、当該土地を建築物の建築等の用に供する土地にする行為及び都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(昭和49年法律第67号)による都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第11項の規定の施行前の既存の特定工作物に係る土地において当該特定工作物を建て替えることを目的とする行為を除く。)

ア 不動産登記法(平成16年法律第123号)に基づく土地の登記事項証明書の地目が宅地である土地

イ 地方税法(昭和25年法律第226号)に基づく固定資産課税台帳の現況地目が宅地である土地

ウ 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認済証(建築基準法の一部を改正する法律(平成10年法律第100号)による改正前の建築基準法第6条に規定する確認通知書を含む。)の交付を受け建築された建築物(仮設建築物を除く。)の敷地として現に利用さ

- れている土地又は当該建築物の敷地として利用されていたことを証明できる土地
- エ 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路位置の指定を受けた土地の区域内で、建築物の建築の用に供する土地
 - オ 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づき建築物の敷地として造成事業が完了した土地
 - カ 法第29条第1項第4号、第5号及び第7号から第10号までの規定に該当する開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として当該開発行為が完了した土地
 - キ 法第36条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地
 - ク 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公告に係る土地


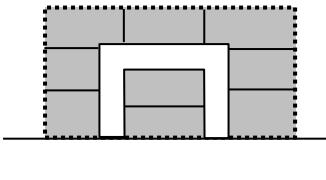
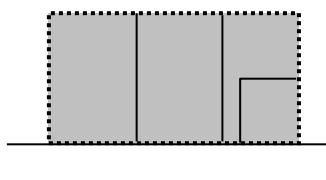
【趣旨】

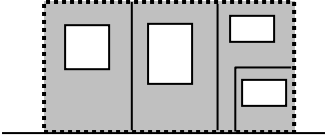

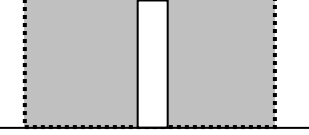


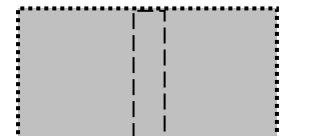
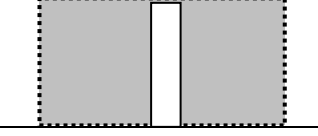


この条例において対象となる開発行為及びその他の用語を定義している。

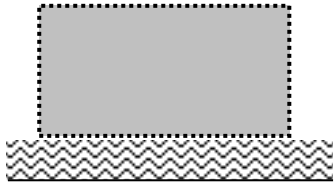
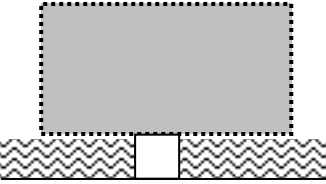

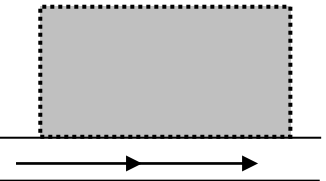
「開発行為」とは、法第4条第12項に規定されているが、開発許可を要する「開発行為」の定義については、開発許可に関する円滑な運用を図るため、国土交通省が作成した開発許可制度運用指針を参考に具体的に定めるものである。

【解説】

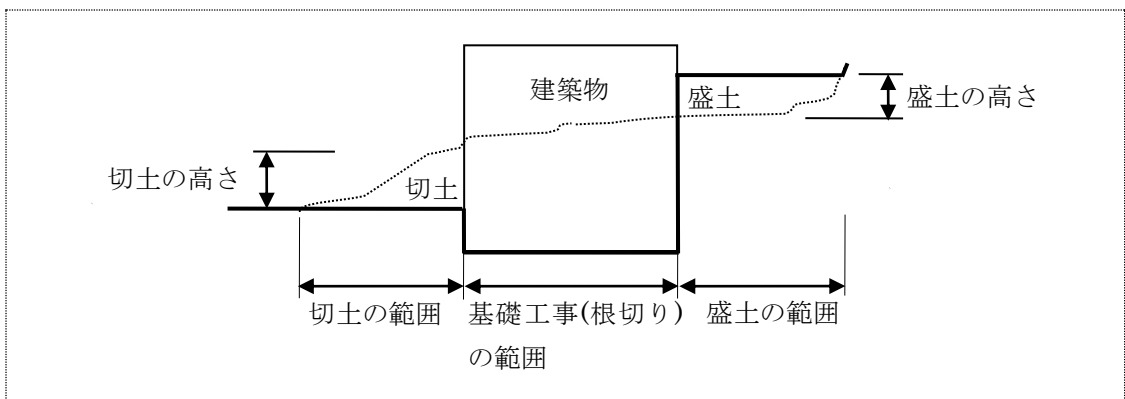
- 条例第2条第1号の開発行為とは、法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更をいい、具体的な内容は規則で規定している。
- 規則第2条第1号の土地の区画の変更の判断基準を図で解説すると次のとおりとなる。
※市街化区域においては、以下の基準は、開発行為の開発区域の規制規模である300㎡以上に適用する。

現況	計画	判断	説明
	<p>■ 道路を新設</p> 	<p>該当する</p>	<p>「公共施設の新設」であるため。</p>
	<p>■ 建築敷地として分割</p> 		

	<p>■既存の建築敷地を統合</p> 	<p>該当しない</p>	<p>「単なる土地の権利区画の変更」であるため。</p>
<p>公共施設（形態あり）</p> 	<p>■公共施設を廃止</p> 	<p>該当する</p>	<p>「公共施設の廃止」であるため。</p>
	<p>■公共施設の付替え</p> 	<p>該当する</p>	<p>「公共施設の変更」であるため。</p>
<p>公共施設（形態なし）</p> 	<p>■公共施設を同じ位置で整備</p> 	<p>該当しない</p>	<p>整備することが「公共施設の新設又は変更」でないため。</p>
	<p>■公共施設を廃止</p> 	<p>該当しない</p>	<p>形態のない公共施設の廃止は区画の変更に該当しないため。</p>
	<p>■公共施設の付替え</p> 	<p>該当する</p>	<p>「公共施設の変更」であるため。</p>

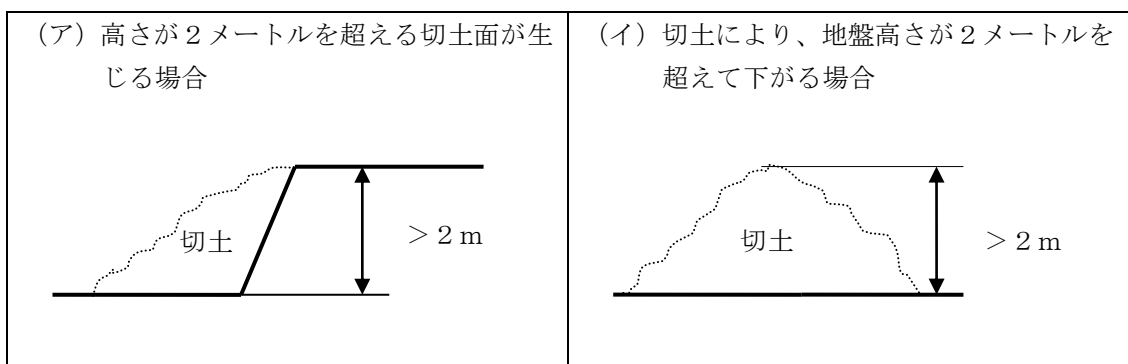
<p>河川・水路</p> 	<p>■河川の占用許可</p> 	<p>該当しない</p>	<p>河川及び水路占用許可部分は、公共施設とみなさないため。</p>
	<p>■公共下水道等の整備</p> 	<p>該当しない</p>	<p>公共施設の整備を要する計画であるが、開発区域外であるため。</p>

- 規則第2条第2号本文の基礎工事に伴う土地の掘削行為を図で解説すると次のとおりとなる。

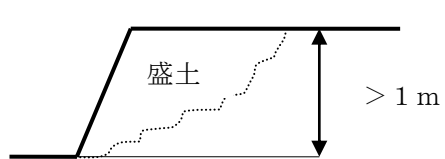
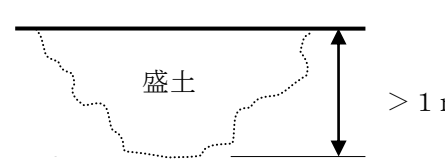


- 規則第2条第2号ア～ウに規定する高さ（2メートルを超える切土、1メートルを超える盛土及び2メートルを超える一体の切土・盛土）の根拠は、都市計画法施行規則（以下「省令」という。）第23条第1項本文に記載されている内容（擁壁の設置規定）に基づいて規定している。
- 規則第2条第2号エ及びオに規定する高さ（30センチメートルを超える切土、盛土）の根拠は、政令第28条第4号記載されている内容（締め固めの規定）に基づいて規定している。
- 規則第2条第2号の土地の形の変更を図で解説すると次のとおりとなる。

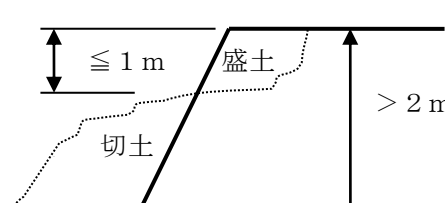
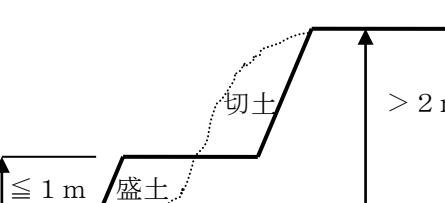
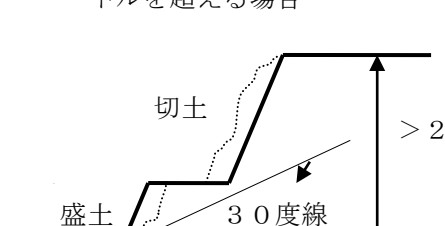
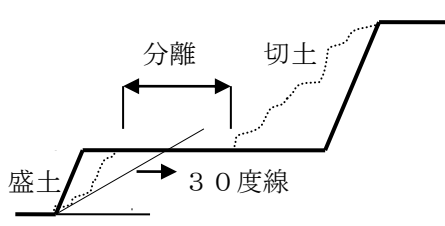
アについて



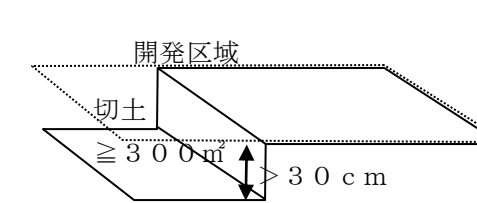
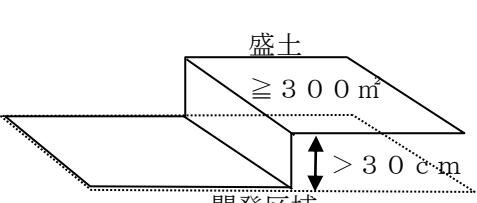
イについて

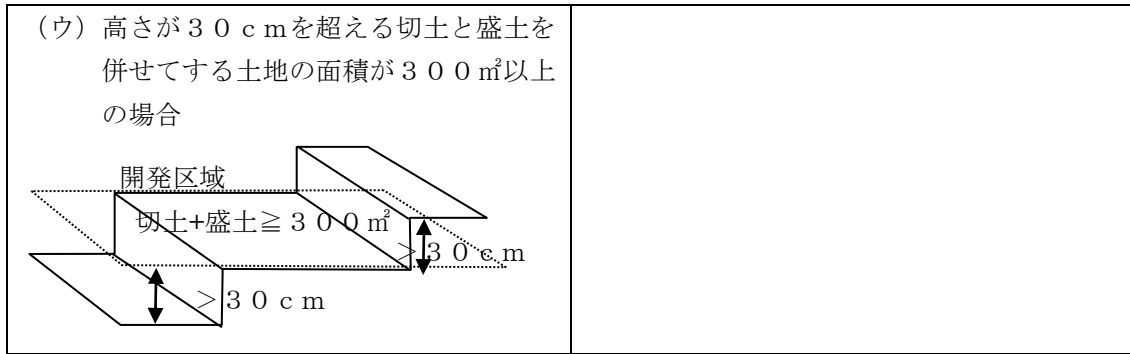
<p>(ア) 高さが1メートルを超える盛土面が生じる場合</p> 	<p>(イ) 盛土により、地盤高さが1メートルを超えて上がる場合</p> 
--	---

ウについて

<p>(ア) 連続する切土盛土の高さが2メートルを超える場合</p> 	<p>(イ) 連続する切土盛土の高さが2メートルを超える場合</p> 
<p>(ウ) 連続しない切土盛土が水平面と30度をなす面より上方にあり、高さが2メートルを超える場合</p> 	<p>(エ) 一体的な切土盛土とみなさない例</p> 

エについて

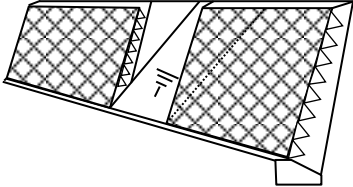
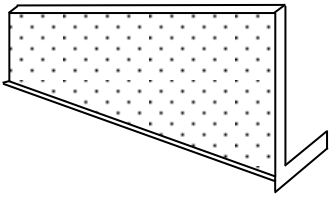
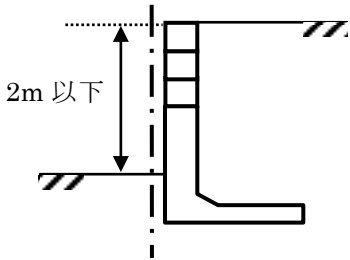
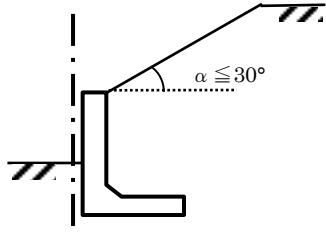
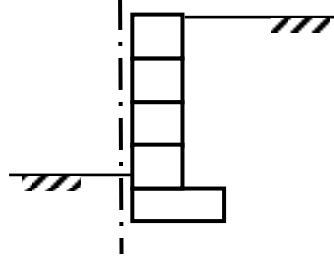
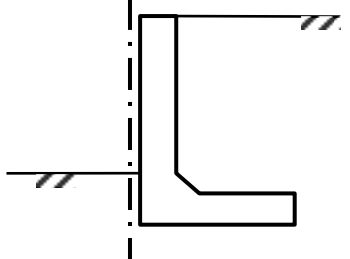
<p>(ア) 高さが30cmを超える切土をする土地の面積が300㎡以上の場合</p> 	<p>(イ) 高さが30cmを超える盛土をする土地の面積が300㎡以上の場合</p> 
--	---




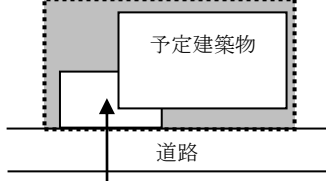
□ 規則第2条第2号の土地の形の変更の判断基準

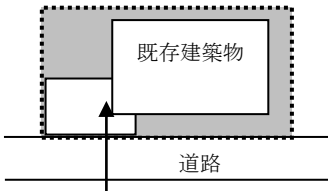
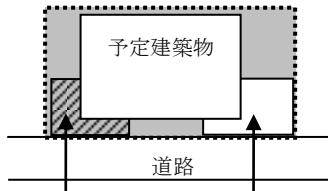
※市街化区域においては、以下の基準は、開発行為の開発区域の規制規模である300㎡以上に適用する。

現況	計画	判断	説明
	<p>■ アからオに該当する切土・盛土</p>	該当する	「建築物の建築のための形の変更」であるため。
<p>練り積造等既存擁壁</p>	<p>■ 異なる種類の擁壁</p>	該当しない	「既存擁壁を同じ位置で造り替える行為」に該当するため。
<p>既存擁壁</p>	<p>■ 法処理</p>		

<p>入口等により間の空いている 既存擁壁</p>  <p>※入口等とは、道路から出入りする駐車場やアプローチ部分のこと</p>	<p>■ 一体の擁壁</p> 		
<p>既存擁壁</p>  <p>2m 以下</p>	<p>■ 擁壁の一部撤去し、法処理</p>  <p>$\alpha \leq 30^\circ$</p>	<p>該当しない</p>	<p>「既存擁壁を同じ位置で造り替える行為」に該当するため。ただし、擁壁は背面土圧を耐えられる構造の場合に限る。</p>
<p>擁壁ではない既存土留め</p> 	<p>■ 擁壁</p> 	<p>該当しない</p>	<p>「形の変更」に該当しないため。</p>



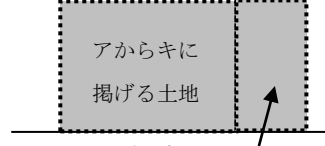
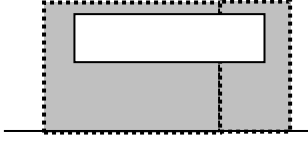
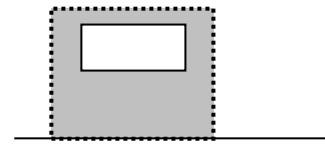
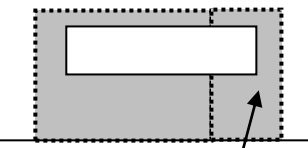

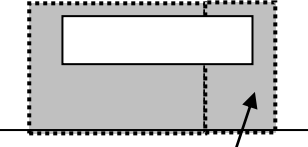
□ 規則第2条第2号オのただし書の判断基準

現況	計画	判断	説明
 <p>道路</p>	 <p>予定建築物</p> <p>道路</p> <p>駐車場及びアプローチ部分で、30cmを超える切土又は盛土を行う面積の合計が30㎡未満の場合。</p>	<p>該当しない</p>	<p>ただし書きの内容に該当するため。</p>

 <p>既存建築物</p> <p>道路</p> <p>既存の駐車場及びアプローチ部分</p>	 <p>予定建築物</p> <p>道路</p> <p>既存部分を盛土 新設部分を切土 駐車場及びアプローチ部分で、 30cmを超える切土又は盛土 を行う面積の合計が30㎡未満 の場合。</p>		
---	--	--	--

□ 規則第2条第3号の土地の質の変更の判断基準

※市街化区域においては、以下の基準は、開発区域の面積の合計が300㎡以上の場合に適用する。

現況	計画	判断	説明
<p>区域全体がアからキに掲げる土地以外</p>  <p>開発区域</p>	<p>■ 建築物の建築の用に供する土地</p> 	該当する	「建築物の建築の用に供する土地にする行為」であるため。
 <p>アからキに掲げる土地</p> <p>アからキに掲げる土地以外で 300㎡未満</p>	<p>■ 建築物の建築の用に供する土地</p> 	該当しない	市街化区域内においては、アからキに掲げる土地とアからキに掲げる土地以外の土地が含まれる場合で、アからキに掲げる土地以外の土地の面積が300㎡未満のときは、土地の質の変更該当しない。
	<p>■ 増築のため敷地増設</p>  <p>アからキに掲げる土地以外で 300㎡未満</p>		
	<p>■ 新築のため敷地増設</p>  <p>アからキに掲げる土地以外で 300㎡未満</p>		

□ 規則第2条第3号ウ後段「当該建築物の敷地として利用されていたことを証明できる土地」の判断は、税務証明書（評価証明、公課証明、登録証明）及び航空写真等を参考にするものとする。

□ 規則第2条第3号キ「工事の完了の公告に係る土地」とは、建築物の敷地として開発行為が完了された土地のことをいう。

■ 条例第2条第14号の戸建て住宅を専用住宅、兼用住宅のほかに住戸数が2の共同住宅若しくは長屋を規定したのは、住戸数が2の共同住宅若しくは長屋は、専用住宅、兼用住宅と同等の建築物であるとみなすとともに、条例第11条及び第13条の表の予定建築物の用途等に対する幅員規定の差別化を図るためである。

【改正注記】

(平成29年3月条例第8号)

■ 主要な道路（第17号）及び袋路状道路（第18号）の定義を追加。

【条例】

(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

【規則】

(条例第3条第3号の規則で定める全体として一体的な土地利用とみなす開発行為)

第4条 条例第3条第3号の規則で定める全体として一体的な土地利用とみなす開発行為とは、次に掲げる場合の開発行為とする。

- (1) 当該開発行為の申請日(次の表の左欄に掲げる開発行為等について、法令に基づく申請の書類が行政庁(同表第2の項に規定する開発行為においては、建築基準法第77条の21に規定する指定確認検査機関を含む。)の事務所に到達した日をいう。ただし、同表第1の項に規定する開発行為については、条例第6条に基づく事前協議に係る申請の書類が到達した日をいう。)において、同表の左欄に掲げる開発行為等につきそれぞれ右欄に掲げる期間を満了していない開発行為等(以下この号において「先行開発行為」という。)がある場合に、当該開発行為の開発区域(同表の左欄に掲げる開発行為等につきそれぞれ中欄に示す開発区域をいう。以下この条において同じ。)が先行開発行為の開発区域に隣接し、かつ、当該開発行為を行う開発事業者若しくは工事施工者又は土地所有者が、先行開発行為を行う開発事業者若しくは工事施工者又は土地所有者である場合(開発事業者又は工事施工者が法人である場合は、当該開発行為を行う法人の代表者、役員又は従業員が、先行開発行為を行う法人の代表者、役員又は従業員であるときを含む。)

開発行為等の区分	開発区域	開発行為等の完了後の期間
1 法第29条に基づく開発行為	土地利用計画図に開発区域と図示された土地	法第36条第3項に基づく工事完了の公告の日から1年を経過した日
2 法第29条に基づく開発許可を要しない建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に基づく建築確認申請に係る行為	配置図に図示された申請建築物の敷地	(1) 建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に基づく検査済証の発行日から1年を経過した日(複数の建築予定地があるときは、過半を超える建築予定地に最後に建築された建築物の検査済証の発行日から1年を経過した日) (2) 検査済証の交付を受けていない戸建住宅(建築物の建築工事に着手しているものに限る。)の場合は、確認済証の交付を受けた日から15月を経過した日(複数の建築予定地があるとき

		は、過半を超える建築予定地に最後に確認済証の交付を受けた日から15月を経過した日とし、戸建て住宅以外（建築物の建築工事に着手しているものに限る。）の場合は、20月を経過した日
3 建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置の指定に係る行為	地籍図に図示された道路位置の指定を受ける土地及びその土地に接する建築予定地	道路位置の指定の公告の日から1年を経過した日

(2) 土地所有者が同一の者であった一団の土地（市街化区域においては、土地の面積が300平方メートル以上のものに限る。）を分筆又は分割し、当該土地の所有権を移転して1年を経過しない土地について、新たに土地所有者となったもの又は開発事業者が開発行為を行う場合

(3) 第1号の表第1又は第2の項に規定する開発行為等で、開発区域に隣接する土地を、開発区域内における居住者又は業務の用に供する駐車場として利用する場合

【趣旨】

条例を適用する開発行為を規定している。

【解説】

■ 条例第3条第3号は、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、全体として一体的な土地利用とみなす開発行為を定めている。

開発行為をする土地の区域については、開発事業者が所有するすべての土地又は土地所有者が同一の者である一団の土地すべてを開発区域とすることを基本原則とすべきとし、条例第5条（開発事業者の責務）では、第2項において、「開発事業者は、開発行為の計画に当たっては、関係する法令及び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。」と規定している。

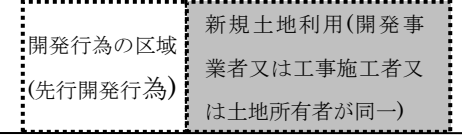
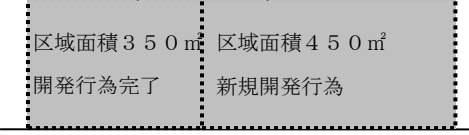
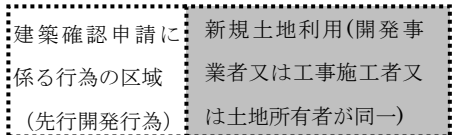
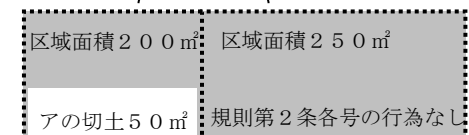
しかしながら、開発事業者の事由によっては、開発事業者が所有するすべての土地を開発区域とすることが困難と認められるときが考えられること、また、土地所有者が同一の者の事由によっては、一団の土地すべてを開発事業者に譲渡することが困難と認められるとき等が考えられることから、これらの事由等によって当初の開発区域から除外されることにより発生する残りの土地（以下「残地」という。）において行う建築物の建築等を目的とした土地利用の取扱いについて、全体として一体的な土地利用とみなす開発行為であるか否かを判断するものであり、その判断基準を規則第4条第1号で規定している。

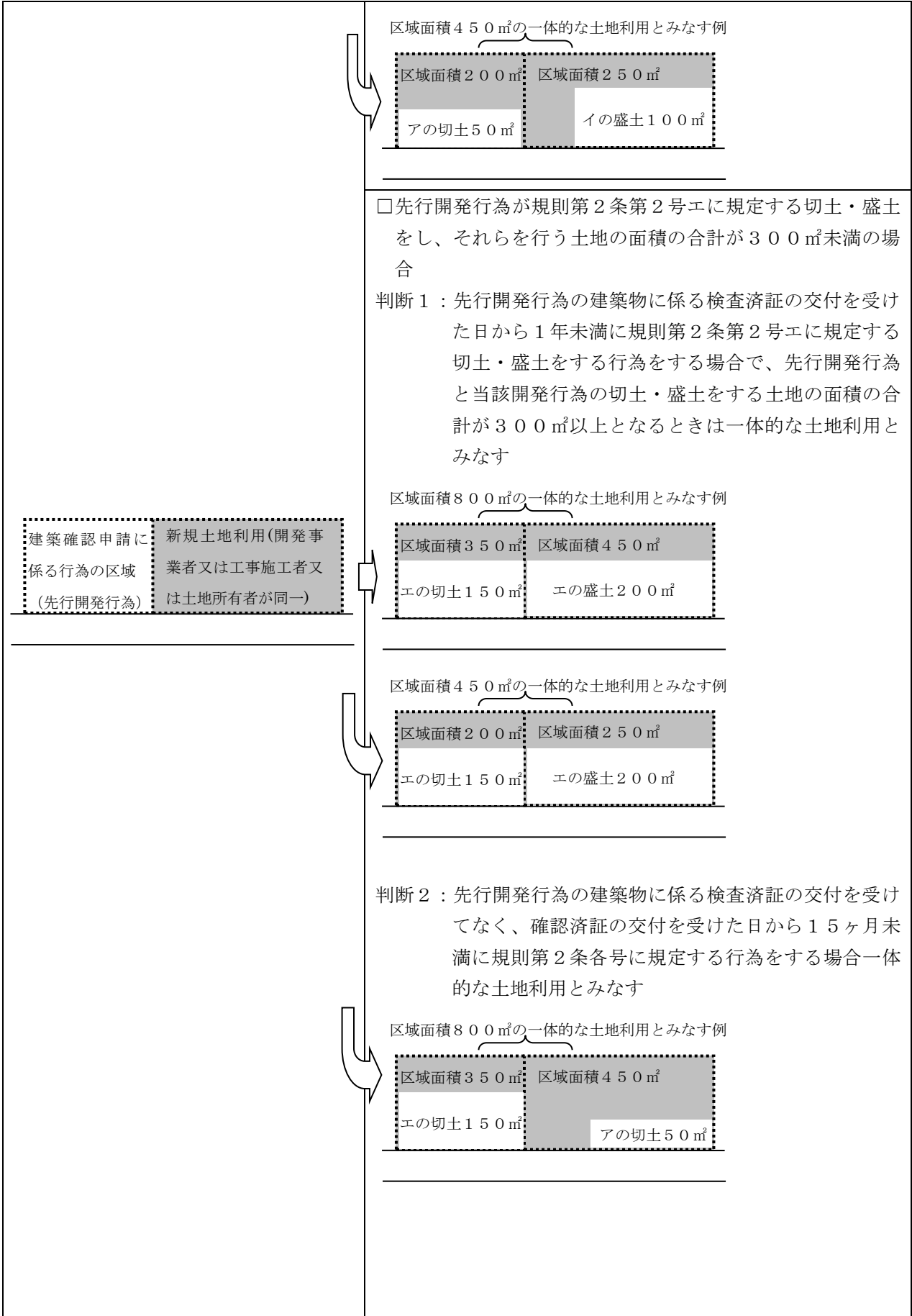
また、土地所有者が同一の者であった一団の土地において原則残地が発生しない場合の取扱いについては、全体として一体的な土地利用とみなす開発行為に関する判断基準を規則第4条第2号で規定している。

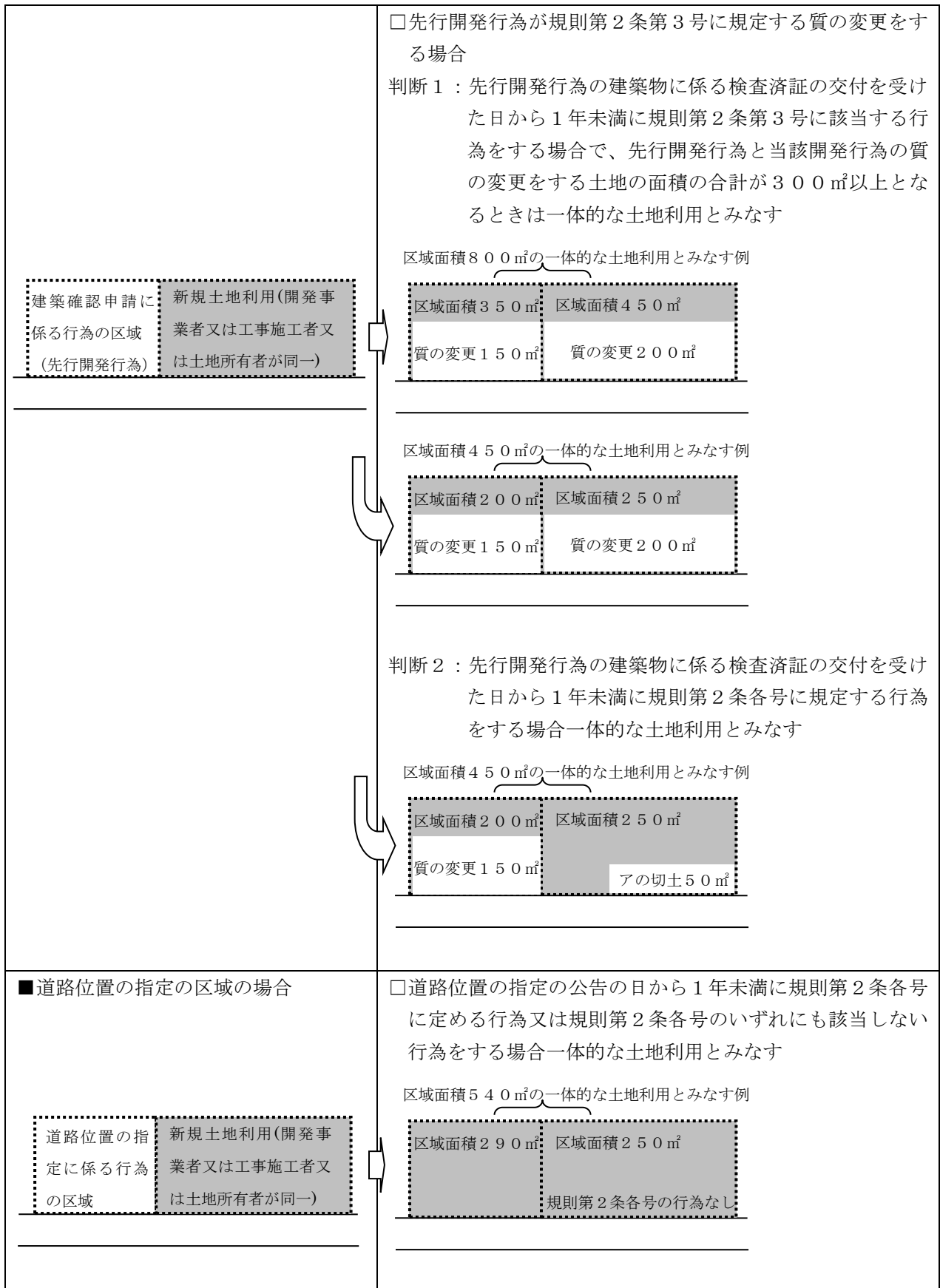
□ 規則第4条第1号は、当該開発行為の申請日において、同号の表の左欄の開発行為の区分につきそれぞれ右欄に掲げる期間を満了していない開発行為（以下「先行開発行為」という。）がある場合に、当該開発行為の開発区域（同表の左欄に掲げる開発行為につきそれぞれ中欄に示す開発区域をいう。以下この条において同じ。）が先行開発行為の開発区域に隣接し、かつ、当該開発行為を行う開発事業者若しくは工事施工者又は土地所有者が、先行開発行為を行う開発事業者若しくは工事施工者又は土地所有者である場合に、全体として一体的な土地利用とみなす開発行為の規定である。これらの概要を例図で示すと下図のとおりである。

また、規則第4条第1号の規定は、開発事業者のみならず、開発関係者（先行開発行為の開発事業者若しくは工事施工者（開発事業者若しくは工事施工者が法人である場合は、一方の法人の代表者、役員又は従業員が他方の法人の代表者、役員又は従業員であるときを含む。）又は先行開発行為の開発区域内の土地の所有者をいう。）についても、当該開発行為と先行開発行為が関連すると認めるときとして規定するものである。

例図

開発行為等の区分	全体として一体的な土地利用とみなす開発行為の判断
<p>■法29条に基づく開発行為の例</p> <p>開発行為等の区域⇔隣接地（新規土地利用の区域）</p> 	<p>□先行する開発行為に係る工事完了の公告の日から1年未満に開発行為等を行う場合一体的な土地利用とみなす</p> <p>区域面積800㎡の一体的な土地利用とみなす例</p> 
<p>■建築確認申請に係る行為</p> 	<p>□先行開発行為（区域面積：300㎡未満）が規則第2条第2号ア～ウに規定する切土・盛土をする場合</p> <p>判断1：先行開発行為の建築物に係る検査済証の交付を受けた日から1年未満に規則第2条各号のいずれにも該当しない行為をする場合で、先行開発行為と当該開発行為の区域の面積の合計が300㎡以上となる時は一体的な土地利用とみなす</p> <p>区域面積450㎡の一体的な土地利用とみなす例</p>  <p>判断2：先行開発行為の建築物に係る検査済証の交付を受けた日から1年未満に規則第2条各号に規定する行為をする場合一体的な土地利用とみなす</p>

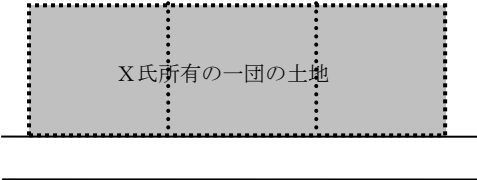
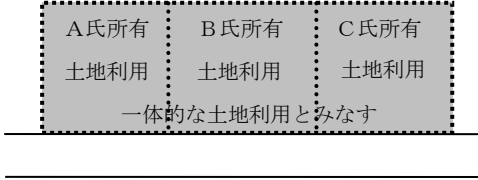
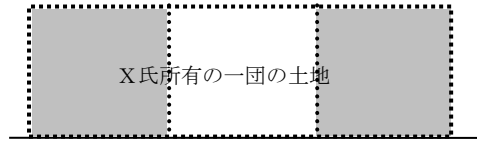
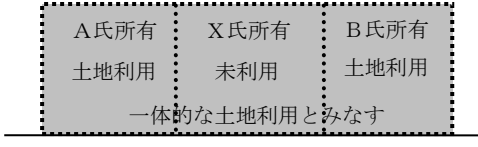




- 規則第4条第2号は、土地所有者が同一の者であった一団の土地を（市街化区域においては、土地の面積が300平方メートル以上のものに限る。）を分筆又は分割し、当該土地の所有権を移転して1年を経過しない土地について、新たに土地所有者となったもの又は開発事業者が開発行為を行う場合の規定である。これを図解すると下図のとおりである。

当該規定を適用する開発行為について、従前土地所有者から個人に所有権が移転した場合であっても、当該開発行為を施行する主体は、自己の居住又は自己の業務の用とはみなさないものとする。

当該土地の所有権を移転とは、原則として売買による所有権の移転をいい、当該土地の所有権を移転して1年の起算日は、売買契約の締結日とする。

開発行為等の区分	全体として一体的な土地利用とみなす開発行為の判断
<p>■一団の土地を分筆又は分割し土地のすべてを所有権移転する場合</p>  <p style="text-align: center;">X氏所有の一団の土地</p>	<p>所有権移転から1年未満で、区域の一部又は全部で規則第2条各号に定める行為を行う場合一体的な土地利用とみなす</p>  <p style="text-align: center;">A氏所有 土地利用 B氏所有 土地利用 C氏所有 土地利用 一体的な土地利用とみなす</p>
<p>■一団の土地を分筆又は分割し土地の一部を所有権移転する場合</p>  <p style="text-align: center;">X氏所有の一団の土地</p>	<p>所有権移転から1年未満で規則第2条各号に定める行為を一部分のみで行う場合も一体的な土地利用とみなす</p>  <p style="text-align: center;">A氏所有 土地利用 X氏所有 未利用 B氏所有 土地利用 一体的な土地利用とみなす</p>

【条例】

(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に努めるものとする。

【趣旨】

我孫子市の責務を定めている。従来の条例では、市の責務を規定せず、開発事業者の責務のみを規定していたが、市が果たすべき責務を明確にするため規定することとした。

【解説】

■ 市は、この条例の運用に当たって、市民、開発事業者など窓口等での問い合わせにおいてわかりやすい説明に努めること又は許可等における審査の効率化を図ることのほか、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に、開発許可の申請に伴う事前の手続に関する事項、法に基づく開発行為の規模、法に基づく開発許可の基準、まちづくりに関する諸制度の活用及びまちづくり上必要な整備すべき施設の基準に関し、適切かつ円滑な運用をしなければならない責務がある。

【条例】

(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するとともに、隣接する土地の所有者については、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、土砂崩れ若しくは溢(いっ)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。

【規則】

(条例第5条第2項の規則で定める条例等)

第5条 条例第5条第2項の規則で定める条例等は、次に掲げるものとする。

- (1) 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)、我孫子市における建築、開発行為等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)、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)、我孫子市墓地等の経営の許可等に関する条例(平成13年条例第2号)、我孫子市埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生防止に関する条例(平成15年条例第22号)及び我孫子市景観条例(平成18年条例第21号)並びにこれらの条例に基づき定められた規則
- (2) 我孫子市開発行為等運用・審査基準(平成24年告示第46号)
- (3) 前号に掲げるもののほか、関係する条例及びこれに基づく規則その他の基準
(公共施設等の帰属)

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則(昭和44年省令第49号)第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

【趣旨】

開発事業者の責務を定めたものである。本条は、本条例の目的を達せするため、開発行為の施行に当たって、開発事業者が本市の良好な都市環境の形成を実現するために主体的に関わることを求めることを規定している。

【解説】

- 条例第5条第1項第2号は、開発事業者が開発区域に隣接する土地の所有者等に対して、事前に開発行為の計画内容を説明するとともに、土地の所有者に対しては同意を得ることとする努力規定

である。法律上は同意等を必要としないが、開発行為の施行に際しトラブルを未然に防止することを目的に規定している。

- 条例第5条第2項は、開発行為の計画に当たって関係する法令のほか、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責務を規定したものである。また、規則第5条で遵守する条例等を規定している。
- 条例第5条第3項は、工事の施工に当たっての責務を規定したものである。本市の地形は、起伏に富んだ形状であるため、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、土砂崩れ若しくは溢（いっ）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責務を規定している。

第2章 開発許可の申請に伴う事前の手続

【条例】

(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項に規定する期間及び紛争予防条例第5条第1項の規定による標識の設置の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、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、当該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。

【規則】

(条例第6条第1項に規定する事前協議の手続)

第6条 条例第6条第1項に規定する協議の申請は、我孫子市開発行為事前協議申請書（様式第1号）により行うものとする。

2 条例第6条第1項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 当該開発行為の設計説明書（様式第2号）
- (2) 別表第1の左欄に定める協議担当課（以下「協議担当課」という。）ごとに、それぞれ右欄に掲げる協議事項に応じて市長が指定する図書
- (3) 協議担当課と事前に行った協議事項報告書（様式第3号）
- (4) 当該開発区域の位置を表示した縮尺2,500分の1以上の地形図
- (5) 当該開発区域を明らかにする不動産登記法第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し
- (6) 当該開発行為をする土地及び当該開発行為に関する工事をする土地の登記事項証明書の写し
- (7) 当該開発区域内の土地が低地のときは、当該土地に係る地盤調査報告書
- (8) 別表第2に定める図面
- (9) 前各号に定めるもののほか、次に掲げる図書で開発行為に応じて市長が指定するもの
 - ア 我孫子市景観条例に基づく我孫子市景観計画区域内行為事前協議申請書の写し
 - イ 消防施設に関する協議書の写し
 - ウ 雨水に関する排水放流申請回答書の写し
 - エ ごみ集積所設置事前協議書の写し

- オ 埋蔵文化財の取扱いについての回答書の写し
- カ 土砂等の埋立等事前計画書の写し
- キ 事前協議に係る手続を代理人に委任して行うときは、委任状
- ク その他市長が必要があると認める図書

3 前項に規定する図書の提出部数は、当該協議の申請に係る開発行為につき協議を要する協議担当課の数とする。

(条例第6条第3項の規則で定める開発行為)

第7条 条例第6条第3項の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為
- (2) 建築物の用途が共同住宅等であって、計画する住戸数が50以上の開発行為

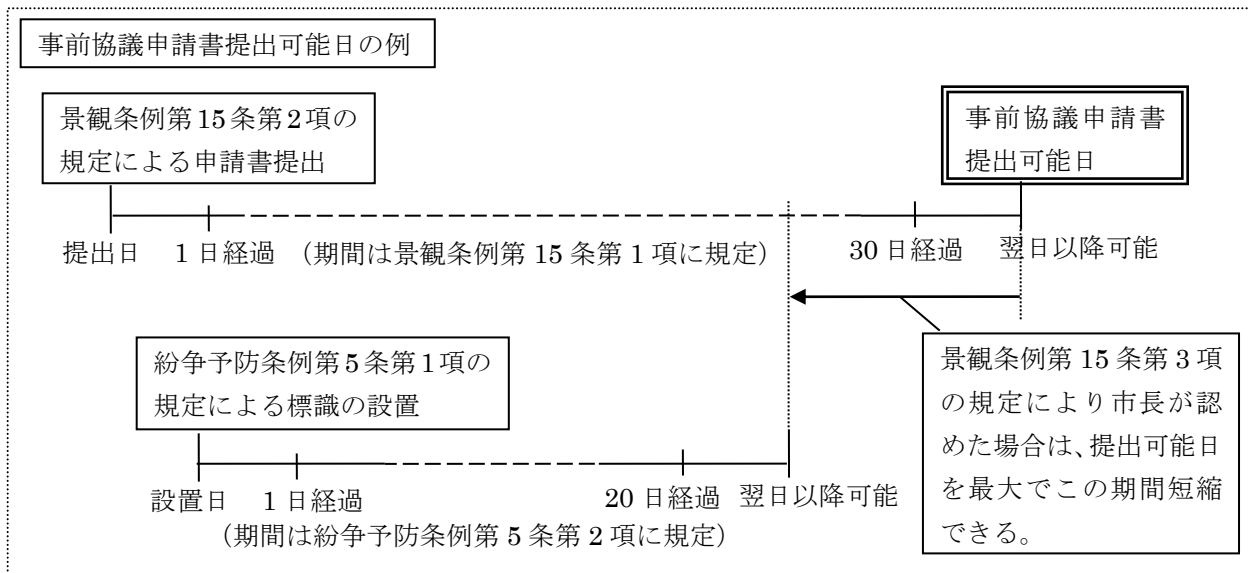
別表第1及び別表第2は規則参照

【趣旨】

本条は、開発許可を行おうとする者に対し、あらかじめ、公共施設及び公益的施設の管理者等の同意を得る等の手続を必要とすべき旨を定めることによって、開発行為の円滑な施行、公共施設及び公益的施設の管理の適正等を期することを目的として規定している。

【解説】

■ 条例第6条第2項は、事前協議を申請する時期を規定している。当該申請は、景観条例第15条第2項の規定による申請書の提出後及び紛争予防条例第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項に規定する期間及び紛争予防条例第5条第1項の規定による標識の設置の期間が経過した後に行わなければならないと規定している。当該規定を図示すると次のとおりとなる。



■ 条例第6条第3項は、市長は、事前協議に際し、規則第7条で規定する①開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為、②建築物の用途が共同住宅等であって、計画する住戸数が50以上の開発行為について、当該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ことを規定している。

【条例】

(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。

【規則】

(我孫子市開発行為検討会)

第8条 我孫子市開発行為検討会(以下「検討会」という。)は、都市部長、市街地整備課長及び別表第3に掲げる課等に属する職員のうちから都市部長が指名する者をもって構成する。

2 検討会に会長及び副会長1人を置き、会長には都市部長を、副会長には市街地整備課長をもって充てる。

3 会長は、会務を取りまとめ、検討会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

5 検討会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

6 検討会は、必要があると認めるときは、会議に第1項に掲げる職員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

7 検討会の庶務は、都市部市街地整備課において処理する。

8 前各項に定めるもののほか検討会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

別表第3は規則参照

【趣旨】

本条は、開発行為の円滑な施行、公共施設及び公益的施設の管理の適正等を期することを目的とし、条例第6条第1項各号に定める事項に関し総合調整を図るため、我孫子市開発検討会の設置を規定している。

【条例】

(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。

【規則】

(条例第8条第1項、第9条第2項及び第15条第2号の規則で定める基準)

第9条 条例第8条第1項、第9条第2項及び第15条第2号の規則で定める基準は、我孫子市開発行為等運用・審査基準に定めるとおりとする。

【趣旨】

本条は、条例第6条第1項各号に定める事項に関し、市長と開発行為を行おうとする者との間で、協議書を締結することを規定している。

【解説】

■ 条例第8条第1項は、事前協議の申請に係る内容については当該条例に規定するもののほか、規則第9条に規定する我孫子市開発行為等運用・審査基準に基づいて協議を行うものとする規定である。

【条例】

(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。

【規則】

(条例第9条第1項に規定する事前協議の変更手続)

第10条 条例第9条第1項に規定する事前協議の変更の申請は、我孫子市開発行為事前協議変更申請書(様式第4号)により行うものとする。

2 条例第9条第1項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

(1) 変更の理由書及び変更事項の内容を記載した書面

(2) 当該開発行為の変更に係る設計説明書(様式第5号)

(3) 協議担当課ごとに、それぞれ別表第1の右欄に掲げる協議事項に応じて市長が指定する変更事項に係る図書

(4) 協議担当課と事前に行った変更協議事項報告書(様式第6号)

(5) 変更事項に該当する別表第2に定める変更前及び変更後の図面

(6) 前各号に定めるもののほか、市長が必要があると認める図書

3 前項に規定する図書の提出部数は、当該事前協議の変更の申請に係る開発行為につき協議を要する協議担当課の数とする。

【趣旨】

本条は、条例第6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が当該協議書の協議事項に変更が生じた場合の手続を規定している。

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

【条例】

(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。

【趣旨】

本条は、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を300平方メートルとすることを規定している。

【解説】

■ 本市は、政令第19条第2項第1号による首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯に属するため、同条第2項本文が適用(開発行為の開発区域の面積規模500㎡)される。

しかし、本市では、政令第19条第1項ただし書きにより、次表の第3欄「市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合」を適用することとし、条例第10条で開発行為の規模を300㎡と定めている。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000㎡	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300㎡以上1,000㎡未満

第3欄「市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合」を適用し、開発許可を要する開発行為の開発区域の面積規模を300㎡と定めた理由は次による。

- 本市の市街地(都市基盤が整備された地区を除く。)の現状は、狭隘な道路が多く存在し、道路基盤が脆弱であること及び狭隘な道路沿いには、空地及び農地が存在していることから、開発行為を誘導し、道路の幅員を適正に確保するなど市街地整備を着実に推進する必要があること
- 我孫子市緑の基本計画で示す計画の実現に向けての3. 緑を育てる(1)地域で一体的な緑化を進めるという施策の方針を踏まえ、宅地開発における緑化を着実に推進する必要があること
- 我孫子市景観形成基本計画で示す第5章景観形成の推進を踏まえ、魅力的な景観づくりを着実に推進する必要があること

以上のことから、人や車が安全で安心して通行できる道路づくりを着実に進めること、我孫子市緑の基本計画で示す緑の将来像「人・鳥・くらしを育む緑豊かな水辺のまちーあびこー」及び我孫子市景観形成基本計画で示す景観形成の目標「鳥にやさしい、暮らしを彩る景観づくり・あびこ」～“水と緑の縁どり”と“人々の営み”が共生する景観の形成～を実現するためである。

第2節 法第33条第3項の規定による制限の強化

【条例】

(道路の幅員の最低限度)

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、主要な道路の幅員の最低限度は、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、予定建築物等の用途が戸建て住宅又は共同住宅等（戸建て住宅と共同住宅等を併せて建築する場合を含む。以下この条において同じ。）で、かつ、開発区域内に配置する道路が主要な道路のみで、その延長距離が100メートル未満（袋路状道路にあっては、70メートル未満）の場合には、その延長距離及び予定建築物等の用途に応じ、次号の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	戸建て住宅若しくは共同住宅等 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	9メートル。ただし、敷地の規模が1,000平方メートル未満の場合にあっては、6.5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（前号に規定する道路を除く。）のうち、予定建築物等の敷地に接するように配置する小区間で通行上支障がない道路（延長距離が100メートル未満のものに限る。）の幅員の最低限度は、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、当該小区間で通行上支障がない道路の形状を袋路状道路とする場合（予定建築物等の用途が戸建て住宅又は共同住宅等で、市長がやむを得ないと認める場合に限る。）は、当該道路の延長距離の限度を70メートル未満とし、その終端部には規則で定め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	戸建て住宅若しくは共同住宅等 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。ただし、袋路状道路の延長距離が35メートル以上の場合にあっては、5.5メートルとする。	5.5メートル。ただし、袋路状道路の延長距離が35メートル以上の場合にあっては、6メートルとする。	6メートル

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	
-----------------------	---------	-------	--

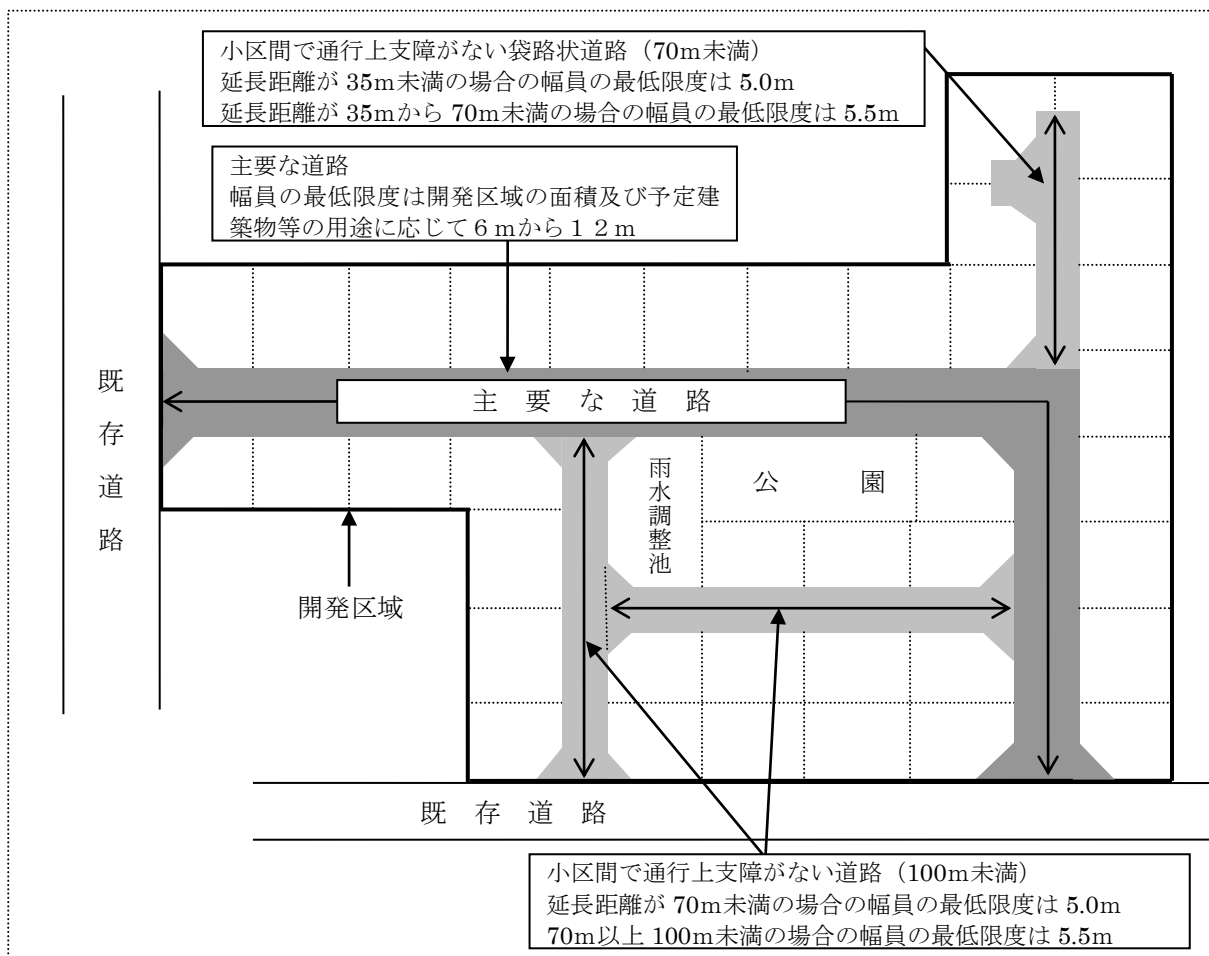
(3) 開発区域内に前2号に規定する道路以外の道路(袋路状道路を除く。)を配置する場合の当該道路の幅員の最低限度は、6メートルとする。ただし、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、当該道路の幅員について、第1号の表に定める基準の範囲内で市長と協議するものとする。

【趣旨】

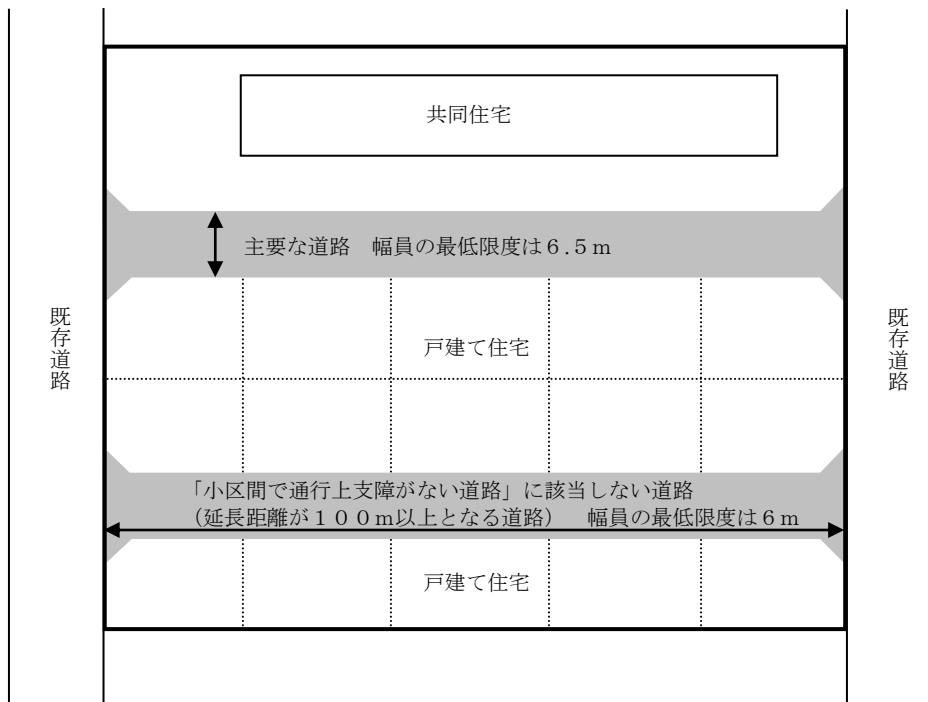
本条は、開発区域に新たに配置する道路の幅員の最低限度を規定している。開発区域内に配置する道路は、開発区域の規模、地形等に応じて適宜計画されることになる。当該規定を図解すると次のとおりとなる。なお、道路幅員の最低限度を5メートルとした考え方は、①救急・消防車両の進入を容易にする必要があること、②普通乗用車が容易にすれ違える幅員であること、③火災時の延焼遮断帯を確保する必要があることによるものである。

【解説】

- 条例第11条第1号本文は、主要な道路の幅員の最低限度を規定している。第1号ただし書は、予定建築物等の用途が戸建て住宅又は共同住宅等で、かつ、開発区域内に配置する道路が主要な道路のみの場合は、当該道路の幅員の最低限度を第2号の表を適用することができる規定である。
- 条例第11条第2号本文は、小区間で通行上支障がない道路の幅員の最低限度を規定している。第2号ただし書は、当該道路を袋路状道路とする場合の規定である。「市長がやむを得ないと認めたとき」とは、当該道路の両端が、主要な道路及び他の小区間で支障がない道路若しくは開発区域外の既存道路への接続が困難な場合に適用するものとする。



- 条例第11条第3号は、開発区域内に配置する道路について、第1号及び第2号に規定する道路に該当しない道路の幅員の最低限度を規定している。当該規定を図解すると次のとおりとなる。
(開発区域の面積：1ヘクタール未満の例)



- 条例第11条第3号ただし書は、例えば、共同住宅等の建築を目的で行う開発行為で複数の道路を配置する場合、第1号及び第2号に規定する道路に該当しない道路の幅員については、必ずしも6メートルの幅員が適正なものと判断できない場合があることから、適正な幅員を市長と協議のうえ配置する旨の趣旨である。

【改正注記】

(平成29年3月条例第8号)

- 開発区域内に設置する道路の幅員の最低限度を規定するものとし、第13条で規定していた袋路状道路の幅員を本条に統合。
- 第1号ただし書を適用する開発行為の予定建築物の用途を「戸建て住宅」と共同住宅等に限定。
※本文は、開発区域内に配置する道路が複数ある場合の主要な道路の幅員の最低限度を規定しているが、「戸建て住宅」や「共同住宅等」の建築を目的とする開発行為は、開発区域の規模が比較的小規模なものについては、配置する道路が主要な道路のみとなる場合があるため、第2号に掲げる道路の延長距離に応じた幅員で許可して差し支えないとしたものである。
- 第2号ただし書を適用する袋路状道路の延長距離の限度を70メートル未満に改正。
※改正前は小区間で通行上支障がない道路の形状を「袋路状道路」とする場合の当該道路の延長距離は制限していなかったが、開発区域内又は周辺で災害があった場合に区域内居住者の避難を考慮して、70メートル未満とした。

【条例】

(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。

【趣旨】

本条は、アスファルト・コンクリート舗装等の構造に関する規定を定めている。

【解説】

- 車道・歩道の舗装に関する具体的な基準は、我孫子市開発行為等運用・審査基準に規定している。

【条例】

(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袋路状道路(第11条第2号ただし書に規定する道路を除く。)を配置する場合の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) 開発区域内に配置する道路は一とし、当該開発区域の形状により、当該道路の一端のみが当該開発区域外の既存道路への接続が困難と認められるときに限る。
- (2) 予定建築物等の用途が戸建て住宅又は共同住宅等の場合は、開発区域の面積の限度を1ヘクタール未満とする。
- (3) 開発区域の面積が0.5ヘクタール以上となる場合は、避難通路の設置について、市長と協議しなければならない。
- (4) 当該道路の終端部には、規則で定めるところにより転回広場を設置するものとし、当該道路の幅員を9メートル以上とする場合には、当該転回広場の形状について、市長と協議しなければならない。ただし、当該道路の形状を規則で定める形状の道路(以下「P字型道路」という。)とする場合は、この限りでない。
- (5) 当該道路の延長距離(P字型道路を配置するときは、始端から最初に交差する部分までの距離をいう。)が70メートルを超える場合には、区間距離70メートル以内ごとに、規則で定めるところにより転回広場を設置しなければならない。ただし、当該道路の幅員を9メートル以上とするときは、この限りでない。
- (6) 当該道路を既存の袋路状道路(開発行為により設置した道路又は建築基準法第42条第1項第5号により設置した道路に限る。)に接続する場合には、第11条第1号ただし書に規定する当該道路の延長距離は、既存の袋路状道路の始端から当該接続する道路の終端までとする。

【規則】

(転回広場)

第10条の2 条例第11条第1項第2号並びに第13条第4号及び第5号の規定により設置する転回広場の形状は、別図第1のとおりとする。

(条例第13条第4号の規則で定める形状の道路)

第10条の3 条例第13条第4号に規定するP字型道路の形状は、別図第2のとおりとする。

別図第1及び第2は規則参照。

【趣旨】

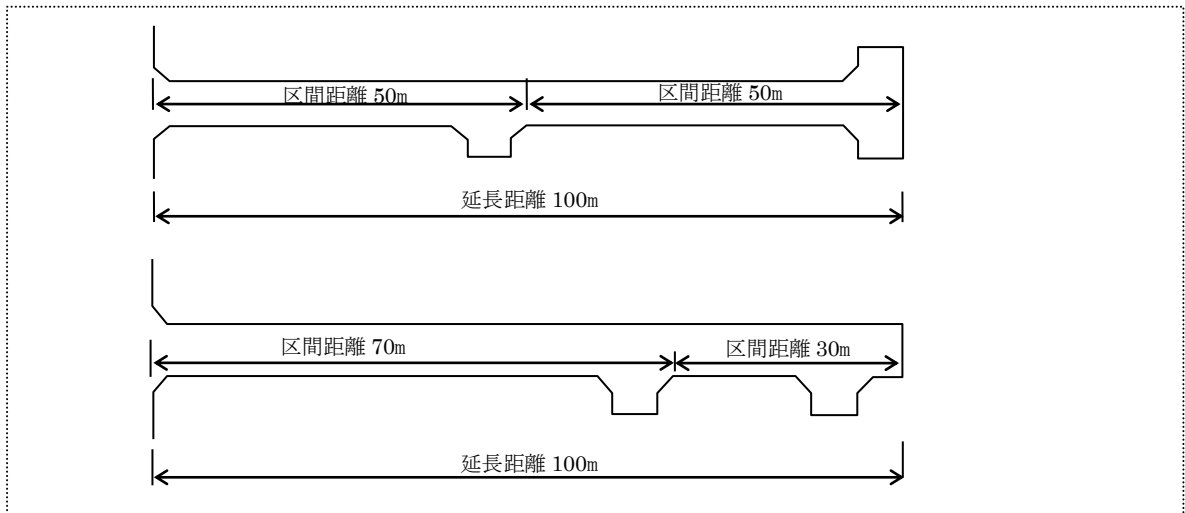
本条は、開発区域の形状により、やむを得ず袋路状道路(条例第11条第1号に規定する主要な道路)を配置する場合の技術的細目を規定している。

【解説】

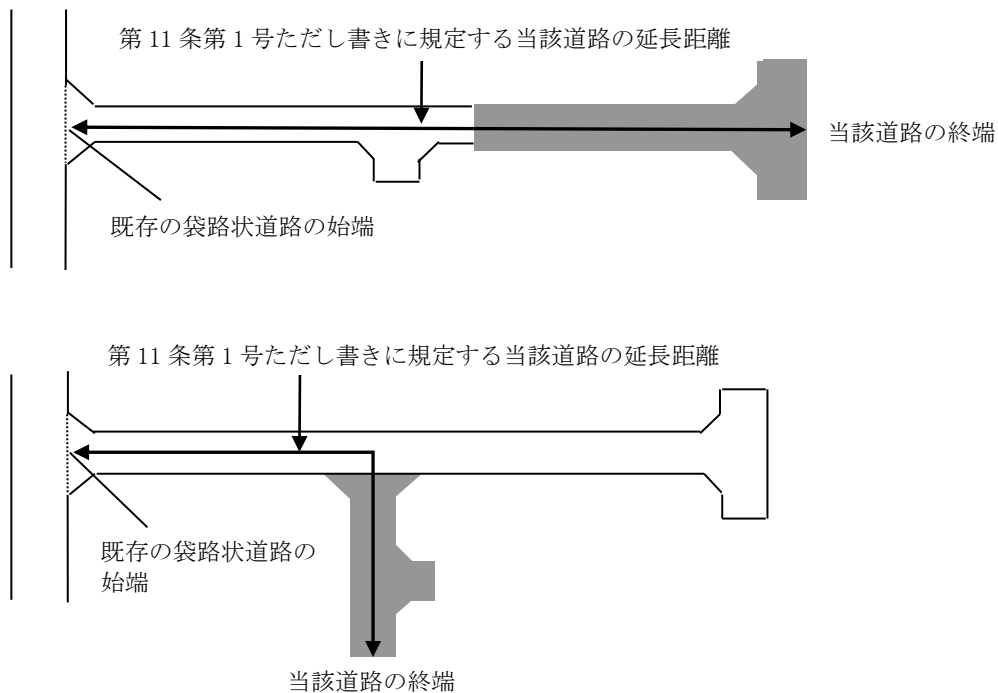
- 条例第13条第1号は、開発区域内に配置する道路の数を一と規定している。
- 条例第13条第2号は、予定建築物の用途が戸建て住宅又は共同住宅等の開発行為の規模について規定している。開発区域の形状、既存道路との接続状況、宅地数(50戸程度)及び避難上又は車両の通行上支障がないと判断できる規模として1ヘクタール未満と規定したものである。
- 条例第13条第3号は、避難通路の設置について規定している。袋路状道路は開発区域の形状により、その一端が既存道路への接続が困難な場合に設置されるものであり、非難通路を設置することが困難な状況開発区域が小規模となるものが多数である。また、既存道路と開発区域の位置

から非難通路を設置することが困難な状況もあることから避難通路の設置について協議しなければならない開発行為の規模を0.5ヘクタール以上と規定したものである。

- 条例第13条第4号は、末端部の転回広場の設置について規定している。しかし、規則で定める形状で対応が困難な工業系施設等を目的とする開発行為で幅員が9メートル以上となる袋路状道路の末端部の転回広場の形状については協議により決定するものである。第4号ただし書は、P字型道路について本号は適用しない規定としたものである。
- 条例第13条第5号は、中間部の転回広場の設置について規定している。当該規定を図解すると次のとおりである。第5号ただし書は、工業系施設等を目的とした開発行為を想定したもので、当該道路に接する敷地は、一定程度の規模が確保され当該敷地内での車両の転回が容易に見込めることから、幅員9メートル以上となる袋路状道路について本号は適用しない規定である。



- 条例第13条第6号は、袋路状道路を既存の袋路状道路に接続する場合の延長距離の算定基準を規定している。当該規定を図解すると次のとおりである。



【改正注記】

(平成29年3月条例第8号)

■ 開発区域内に設置する袋路状道路の幅員を第11条に統合して、袋路状道路の技術的細目として改正前の規定を整備するとともに新たな規定を追加して第1号から第6号として新設。

※第2号は、改正前の規制規模0.5ヘクタールを廃止。ただし、戸建て住宅及び共同住宅等については1ヘクタール未満を限度とした。

※第3号は、避難通路の設置について協議を義務づける規定を追加。

※第4号は、幅員が9メートル以上の場合における終端部の転回広場の形状について協議規定を追加。

※第5号は、ただし書を追加。

※第6号は、改正前の条文を整備。

【条例】

(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 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。ただし、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公告に係る土地の区域内において行う開発行為については、この限りでない。

【趣旨】

本条は、政令第25条第6号本文に規定する開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、設置すべき施設の種類の種類を公園に限定するほか、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を規定している。

また、政令第25条第7号に規定する5ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域に設置する公園、緑地又は広場の面積に対する割合の最低限度等を規定している。

【解説】

■ 条例第14条第1項に規定する「主として住宅の建築の用に供する」とは、次に示した例に該当する場合等に適用する。

例示1：共同住宅であつて店舗及び事務所等の他の用途と併用する建築物の建築をする場合は、共同住宅の用に供する部分の延べ面積が当該建築物の延べ面積の2分の1以上となるときに適用する。

例示2：開発行為をしようとする一団の開発区域において、建築物の敷地を分割して建築しなければならない場合（住宅の用に供する建築物と店舗又は事務所等の用に供する建築物を、敷地を分割して建築する場合をいう。）で、当該住宅の用に供する部分の開発区域の面積が3000平方メートル以上となるときは、当該住宅の用に供する部分の開発区域に適用する。

また、開発行為をしようとする一団の開発区域において、当該開発区域内に道路を配置するときは、当該道路部分は当該住宅の用に供する部分の開発区域に含めるものとする。

【改正注記】

(平成29年3月条例第8号)

■ 第2項の政令第25条第6号ただし書の規定を削除し、改正前第3項及び第4項の条文の整理を行い第2項に繰上。

【条例】

(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。

【規則】

(条例第8条第1項、第9条第2項及び第15条第2号の規則で定める基準)

第9条 条例第8条第1項、第9条第2項及び第15条第2号の規則で定める基準は、我孫子市開発行為等運用・審査基準に定めるとおりとする。

【趣旨】

本条は、開発区域に居住する者の利便の増進のために供するために特に必要な施設に関して規定している。

【解説】

■ ごみ集積所及び集会施設の配置に関する具体的な基準は、我孫子市開発行為等運用・審査基準に規定している。

第3節 予定建築物の敷地面積の最低限度等

【条例】

(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。

【規則】

(条例第16条第1項本文ただし書の規則で定めるやむを得ないと認める場合の敷地面積の最低限度等)

第11条 条例第16条第1項本文ただし書の規則で定めるやむを得ないと認める場合は、4以上の戸建て住宅の建築の用に供する敷地(以下「宅地」という。)を確保する開発行為で、良好な住環境の保持を考慮した上で、市長が特に認める場合とし、この場合における宅地の面積の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める面積とする。ただし、当該宅地内に条例第16条第2項に規定する路地状部分がある場合は、当該路地状部分の面積は、次の各号に定める面積に算入しない。

(1) 市街化区域 2の宅地を限度として100平方メートル以上とすることができる。この場合において、100平方メートル以上の面積の適用を受けることとなった宅地以外の宅地の面積の最低限度は、135平方メートル以上とする。

(2) 市街化調整区域 2の宅地を限度として135平方メートル以上とすることができる。この場合において、135平方メートル以上の面積の適用を受けることとなった宅地以外の宅地の面積の最低限度は、165平方メートル以上とする。

(3) 次項に定める区域 2の宅地を限度として165平方メートル以上とすることができる。この場合において、165平方メートル以上の面積の適用を受けることとなった宅地以外の宅地の面積の最低限度は、200平方メートル以上とする。

2 条例第16条第1項第3号の規則で定める区域は、別表第4に掲げる区域とする。

3 開発区域内に配置される宅地が前項に定める区域と第1項第1号又は第2号に定める区域の双方に属することとなるときは、各々の宅地について、宅地の過半の属する区域の規定を適用する。

別表第4は規則参照

【趣旨】

本条は、戸建て住宅の敷地面積の最低限度を規定している。

【解説】

- 条例第16条本文は、戸建て住宅の敷地面積の最低限度を規定しているが、開発区域が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である場合は、当該制限を適用しないと規定している。

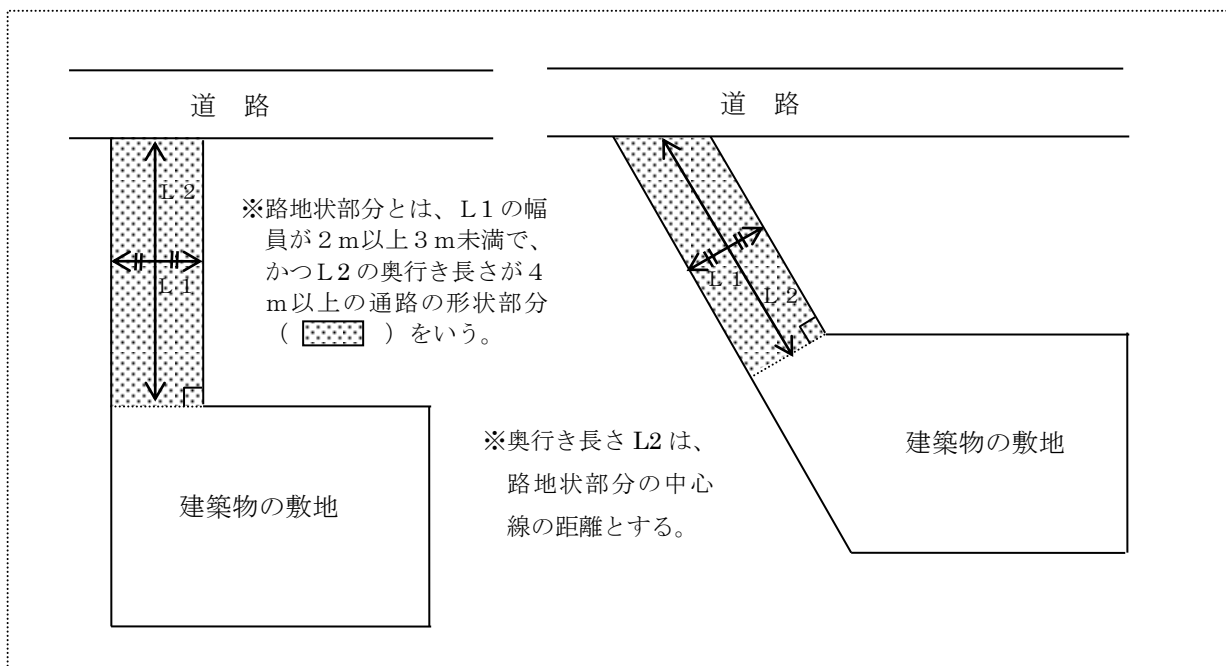
条例第16条ただし書は、戸建て住宅の敷地面積の最低限度を(1)～(3)に定める面積と規定し、本市において良質な宅地水準を確保する観点から当該規定を充足することが望まれるところである。しかしながら、開発区域内の地形形状や開発事業者の事業計画等によっては、やむをえないと判断される場合も考えられることから、当該制限を規則で定めるやむを得ないと認める場合は、この限りでないとするを規定している。

- 規則第11条本文では、やむを得ないと認める場合は4以上の戸建て住宅の建築の用に供する敷地（以下「宅地」という。）を確保する開発行為で、良好な住環境の保持を考慮した上で、市長が特に認める場合と規定し、この場合の内容を(1)～(3)で規定している。

- 条例第16条第2項は、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と規定している。

当該規定は、本市において良質な宅地水準を確保する観点から制限するものである。

当該規定を図解すると次のとおりとなる。



【条例】

(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

(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出に当たっては、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つて、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

【規則】

(条例第2条第10号ア及び第17条第6号アの規則で定める建築物)

第3条 条例第2条第10号ア及び第17条第6号アの規則で定める建築物は、半径150メートルの円の範囲内の地域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地及びこれに連続して接している

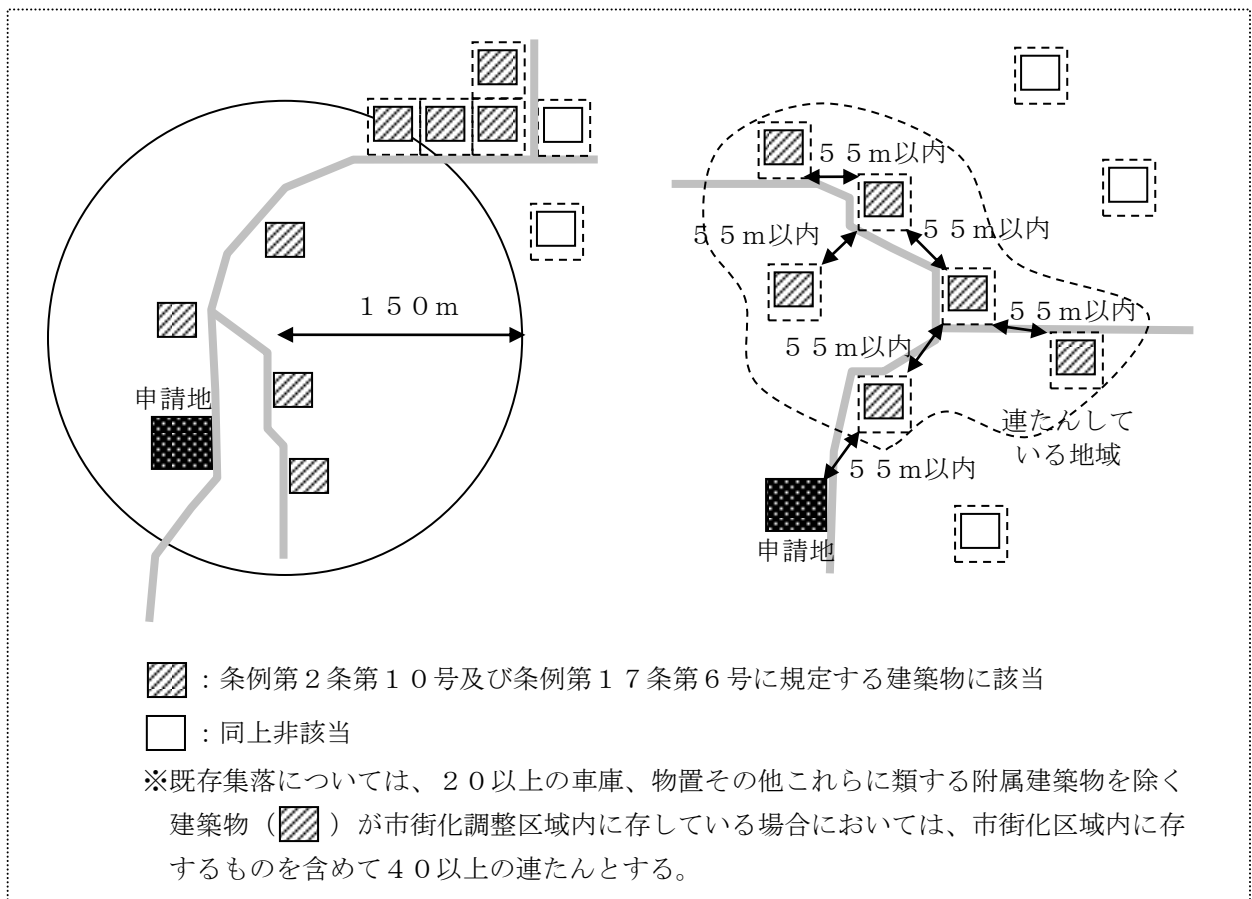
敷地に存する車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物とする。

【趣旨】

本条は、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為で、法第34条第14号に規定する開発審査会の議を経るもの（以下「審査会提案基準」という。）のうち、定型的なものは条例化することが可能なことから、実務の積み重ねがあるものを条例化の対象として専用住宅に限り(1)～(6)で規定している。

【解説】

- 条例第17条各号に規定する具体的な基準は、我孫子市開発行為等運用・審査基準に規定している。
- 条例第17条第6号ア及びイの規定を図解すると次のとおりとなる。



【条例】

(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行為に係る
予定建築物の要件に該当する建築物とする。

【趣旨】

本条は、法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）に規定する許可に係るもので、政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物に関するものを規定している。

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

【条例】

(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。

【趣旨】

本条は、開発区域内の良好な街区の保全、住宅地としての環境の保護又は商店街としての利便性の維持増進及び緑化の推進を図るため、市及び開発事業者は、地区計画、建築協定及び緑地協定の各制度を活用し、良好な都市環境の形成に努めなければならないことを規定している。

【条例】

(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。

【趣旨】

本条は、開発行為により減少する緑を開発区域内において新たに緑を創出し、積極的に緑化を推進することを規定している。

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

【条例】

(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、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 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 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 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 開発区域又は開発区域に接する部分の既存道路（第2項の規定により拡幅が完了した道路を除く。以下この項において同じ。）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。ただし、開発区域が規則で定める区域外にあり、かつ、当該開発区域が接する部分の既存道路が規則で定める区域内にある場合に、当該開発行為の規模及び予定建築物等の用途により、車両の通行及び歩行者の安全を確保する上で支障があると市長が認めたときは、当該既存道路は、前各項の規定を適用して拡幅するものとする。
- 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、この条の規定は適用しない。
- 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、この条の規定の適用について、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。

【規則】

(条例第21条第5項の規則で定める区域)

第12条 条例第21条第5項の規則で定める区域は、次に掲げるとおりとする。

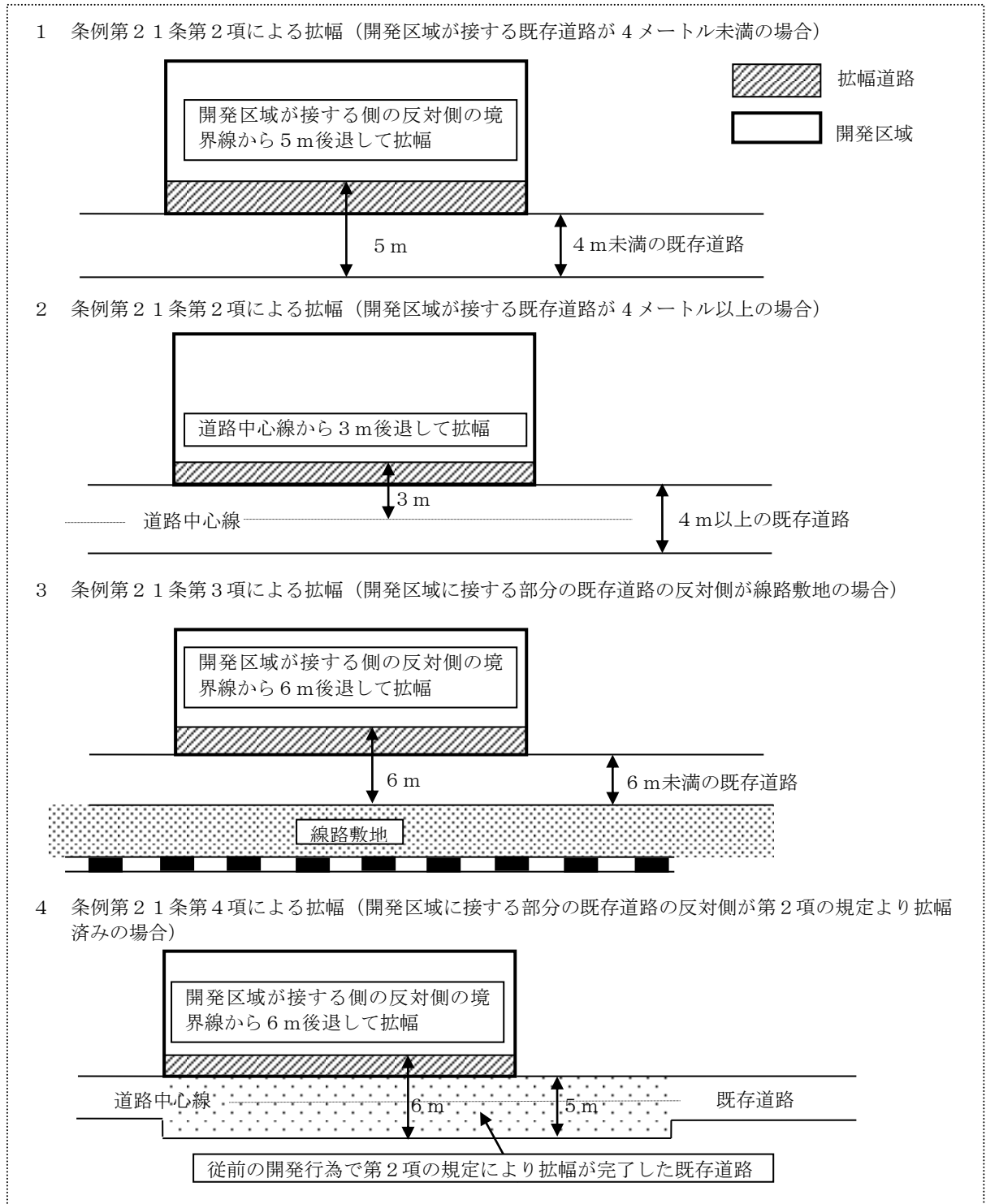
- (1) 開発区域が法第36条第3項に規定する工事の完了の公告に係る土地の区域内
- (2) 開発区域が旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が完了した土地の区域内
- (3) 土地区画整理法第103条第4項に規定する換地処分公告に係る土地の区域内

【趣旨】

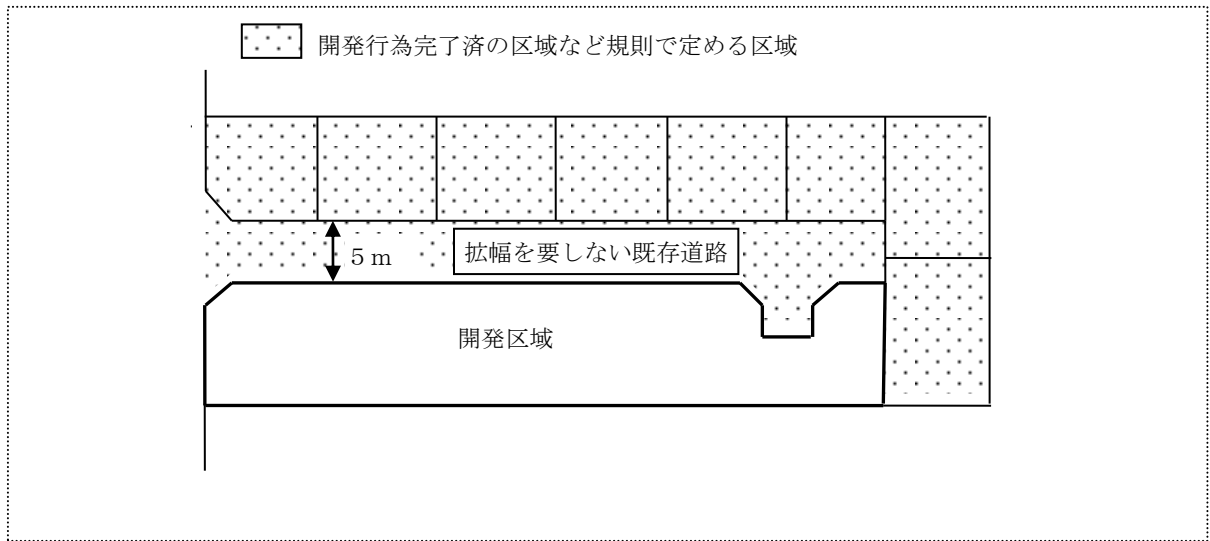
本条は、車両の通行及び歩行者の安全を確保するため、当該既存道路を拡幅しなければならないことを規定している。

【解説】

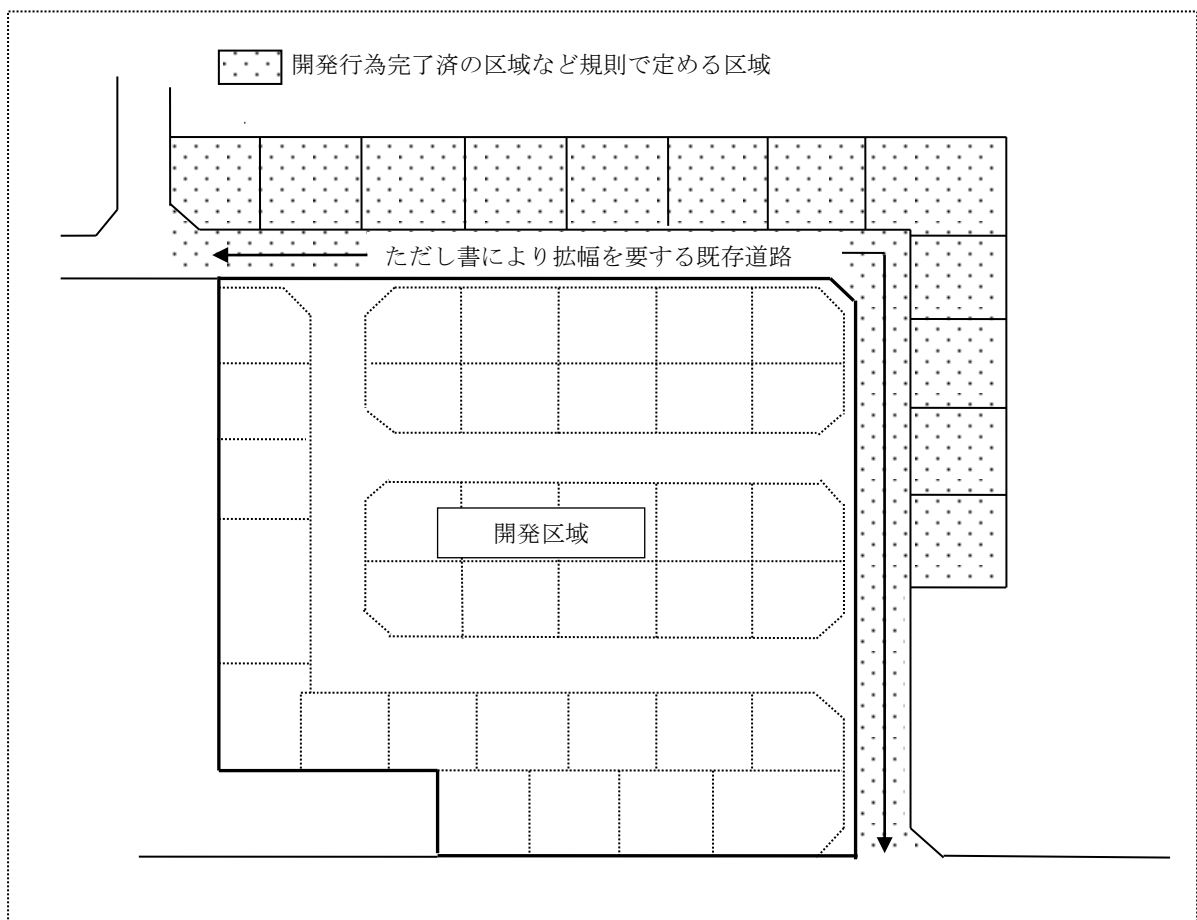
- 条例第21条第1項は、既存道路の幅員が6メートル未満のときは、当該開発区域に接する部分の既存道路を拡幅することを規定している。
- 条例第21条第2項から第4項は、既存道路を拡幅する具体的基準を規定している。第2項から第4項の規定を図解すると次のとおりとなる。



- 条例第21条第5項本文は、前各項の規定により拡幅を要しないことを規定している。第5項本文の規定を図解すると次のとおりである。



- 条例第21条第5項ただし書は、当該開発行為の規模及び予定建築物等の用途により、車両の通行及び歩行者の安全を確保する上で支障がある場合は前各項を適用して拡幅をする規定である。第5項ただし書の規定を図解すると次のとおりである。



- 条例第21条第6項は、地区計画の区域内において本条を適用しない事項を規定している。

- 条例第21条第7項及び第8項は、この条の適用について市長と協議しなければならないことを規定している。

【改正注記】

(平成29年3月条例第8号)

- 第5項に、従前の開発行為等で配置された道路に接して、新たな開発行為が行われる場合の拡幅を要しない場合を追加するとともに、車両の通行及び歩行者の安全を確保する上で拡幅が必要な場合における協議についての規定を第5項ただし書として追加。

【条例】

(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。

【趣旨】

本条は、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し、協議することを規定している。

【解説】

■ 条例第22条第1項は、既存道路以外の道路すなわち幅員が2.7メートル未満の道路が、開発区域に接するときの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ことを規定している。

■ 第2項は、市長は、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ことを規定している。

【条例】

(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。

【趣旨】

本条は、開発区域内又は開発区域に接して、市が新設又は改良を計画している道路又は公園があるときで、当該道路又は公園に関して定めた整備計画等が策定されているときは、当該整備計画等に適合したものとしなければならないことを規定している。

【条例】

(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。

【規則】

(条例第24条の規則で定める施設)

第13条 条例第24条の規則で定める施設は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 警察法（昭和29年法律第162号）第53条第5項に規定する交番その他の派出所又は駐在所の用に供する土地又は建築物
- (2) 地方自治法（昭和23年法律第67号）第155条第1項に規定する支所又は出張所（我孫子市役所行政サービスセンター設置規則（平成17年規則第7号）に基づく我孫子市役所行政サービスセンターを含む。）の用に供する土地又は建築物
- (3) 消防組織法（昭和22年法律第226号）第9条に規定する消防署（消防署の下部組織として設置する我孫子市消防署の組織に関する規程（昭和62年消防本部訓令甲第1号）に規定する分署を含む。）の用に供する土地又は建築物

2 条例第24条の規則で定める基準は、別表第5に掲げるとおりとする。

別表第5は規則参照

【趣旨】

本条は、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において、市長が義務教育施設、保育施設、学童保育施設及び医療施設の設置、整備等の必要があると認めるときは、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ことを規定している。

【条例】

(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

【規則】

(条例第25条に規定する自動車の駐車施設の設置基準)

第14条 条例第25条の規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 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は、1の戸建て住宅の敷地ごとに1台以上を確保しなければならない。
 - (2) 共同住宅等の敷地内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。）は、予定建築物内において計画する住戸数に別表第6に定める計画住戸数に対する割合を乗じて得た数（その数に1未満の端数が生じたときは、これを切り上げた数）以上の台数を確保しなければならない。ただし、サービス付き高齢者向け住宅、学生寮その他これらに類する共同住宅等について、市長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。
 - (3) 戸建て住宅及び共同住宅等以外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は、確保すべき台数について市長と協議するものとする。
 - (4) 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は、確保すべき台数について市長と協議するものとする。ただし、墓園の建設を目的とする開発行為にあつては、予定する墳墓の区画数に0.05を乗じて得た数（その数に1未満の端数が生じたときは、これを切り上げた数）以上の台数を確保しなければならない。
- 2 前項の規定により確保すべき1台当たりの自動車の駐車場の規模は、幅を2.5メートル以上、奥行きを5メートル以上としなければならない。

別表第6は規則参照

【趣旨】

本条は、開発区域内に設置する自動車駐車施設に関して規定している。

【改正注記】

(平成29年3月規則第8号)

- 第2号の共同住宅等の駐車場の設置台数を、用途地域別に規定（規則別表第6を追加）。

【条例】

(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。

【規則】

(条例第26条に規定する自転車の駐車施設の設置基準)

第15条 条例第26条の規則で定める基準は、我孫子市自転車置場設置基準（平成14年告示第19号）に定めるとおりとする。

【趣旨】

本条は、開発区域内に設置する自転車駐車施設に関して規定している。

【条例】

(法第34条第9号の政令で定める建築物等を目的とした開発行為の接道基準)

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、県道又は市道に接していなければならない。

【規則】

(条例第27条の規則で定める国道、県道及び市道)

第16条 条例第27条の規則で定める国道、県道及び市道は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 国道6号
- (2) 国道356号
- (3) 主要地方道・船橋我孫子線
- (4) 別表第7に定める市道の区間

別表第7は規則参照

【趣旨】

法第34条第9号は、政令で規定する道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる主に自動車の運転手、同乗者が休憩し又は燃料を給油することができる施設の立地に係るもので、「道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる」とは、市街化区域・市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす施設については、市街化調整区域においてもこれらの施設の建築を目的とする開発行為を許可しうることとしている。

本条は、法第34条第9号の規定により政令で定める休憩所又は給油所を目的とした開発行為の立地基準に関し、開発区域が接しなければならない道路について規定している。

【解説】

■ 自動車の運転手等の休憩所又は給油所については、一定の交通量がある道路に接して立地するものであり、本市においては、国道、県道及び幹線一級に認定している幅員12メートルを有する市道（規則別表第7）とする。

【改正注記】

(平成29年3月条例第8号、平成29年3月規則第8号)

■ 幹線一級に認定している12メートル以上の幅員を有する市道の一部を追加（規則別表第7）。

※ 改正前は、国道6号、国道356号及び主要地方道・船橋我孫子線としていたが、幹線一級に認定している12メートル以上の幅員を有する市道は、一定の交通量がある国道、県道と同等とみなし、休憩・給油のために自動車等の車両の出入りが容易であることから、休憩所等の立地を見込むことが適切であるため追加したものである。なお、当該市道については、一定の交通量（3000台／1日・24時間）があること、国道や県道に通じる路線であること及び12メートル以上の幅員を一定の区間（概ね300メートル以上）有していなければならないことを条件として設定した。

第3節 その他

【条例】

(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。

【趣旨】

本条は、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に関しては、市長が別に定める事項に留意しなければならないことを規定している。

第5章 雑則

【条例】

(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。

【規則】

(補則)

第18条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附則

【条例】

(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。

【規則】

この規則は、平成19年11月30日から施行する。

【規則】(平成20年4月28日規則第26号)

この規則は、平成20年4月28日から施行し、中略第8条の規定による改正後の我孫子市開発行為に関する条例施行規則の規定は、平成20年4月1日から適用する。

【条例】(平成21年3月24日条例第10号)

(施行期日)

1 この条例は、平成21年5月1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6条第1項の規定によりされた事前協議の申請及び第9条第1項の規定によりされた事前協議の変更の申請並びに第8条第2項の規定により締結された協議書に係る開発行為及び第9条第3項の規定により締結された変更の協議書に係る開発行為については、なお従前の例による。

【規則】(平成21年3月24日規則第5号)

この規則は、平成21年5月1日から施行する。ただし、別表第1及び別表第3の改正は、平成21年4月1日から施行する。

【規則】(平成23年3月31日規則第24号)

この規則は、平成23年4月1日から施行する。

【規則】(平成23年7月1日規則第32号)

この規則は、公布の日から施行する。

【規則】（平成25年5月7日規則第26号）

この規則は、公布の日から施行し、中略第4条の規定による改正後の我孫子市開発行為に関する条例施行規則の規定は、平成25年4月1日から適用する。

【条例】（平成29年3月22日条例第8号）

（施行期日）

1 この条例は、平成29年4月1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6条第1項の規定によりされた事前協議の申請及び第9条第1項の規定によりされた事前協議の変更の申請並びに第8条第2項の規定により締結された協議書に係る開発行為及び第9条第3項の規定により締結された変更の協議書に係る開発行為については、なお従前の例による。

【規則】（平成29年3月22日規則第8号）

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

【条例】（平成30年3月26日条例第12号）

この条例は、平成30年6月1日から施行する。

【規則】（平成30年3月26日規則第14号）

この規則は、平成30年6月1日から施行する。