

「松戸市における宅地開発事業等に関する条例の一部を改正する条例」(案)

# パブリックコメント閲覧資料

松戸市 都市整備本部 都市緑花担当部  
住宅政策課  
都市計画課

# 松戸市における宅地開発事業等に関する条例の一部を改正する条例（案）について〈骨子〉

市街化調整区域に係る開発行為等に関する立地基準の追加

## 【目的】

市街化区域に隣接した市街化調整区域の一定規模以上の既に開発された土地について、都市基盤整備と一体となった低層戸建住宅に特化した土地利用誘導により、周辺環境と調和した良好な居住環境の創出を図ることを目的とする。

## 【手法】

都市計画法第34条第8号の3の規定を受ける「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」を改正し、市街化調整区域の開発立地基準に、良好な水準の宅地を確保することが可能な、計画的宅地開発の区域を追加する。

## 【背景】

（市街化調整区域の現状）

松戸市は昭和45年より区域区分を設け、市街化を抑制する区域として市域の約1/4を市街化調整区域としているところである。

本市における市街化調整区域は、上位計画である「松戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「松戸市総合計画」及び「松戸市都市計画マスタープラン」の中でいずれも、『自然的土地利用の保全を基調とする』位置付けとなっている。

しかしながら、特例的に認められている開発行為やその他の土地利用により、農地・山林は年々減少している。

その中には開発されたまま放置されている土地が存在しているとともに、今後も社会経済情勢の変化等により、企業倒産・経営不振・個人破産等で管理放棄され荒廃化する土地の増加が予想される、さらに一度開発された土地は、再び自然的土地利用に復することが難しい。

これらは防犯・防災・景観上好ましくなく早急な改善が必要と思われるが、現行の規制下では現実的な改善策が無い状態である。

### (松戸市の市街化調整区域の開発立地基準と現状)

平成12年の都市計画法の改正により、市街化調整区域の開発立地基準が緩和され、条例で区域を指定することにより一定の開発が許容されるようになった。

本市での市街化調整区域に係る住宅系の開発を許容する区域は、旧既存宅地（線引き前宅地）に限定している。

しかしながら、首都東京に隣接している地理的条件・鉄道等の公共交通機関が充実していることや、市街化区域内の人口密度が高いことなどから、市街化調整区域の都市的土地利用は、なお進行すると考えられる。

### 【松戸市の条例改正基本方針】

民間活力により市街化調整区域の既開発地について、良好で安定的な居住環境を確保しつつ、秩序ある都市的土地利用へと誘導する手法が必要である。

但し、市街化調整区域であるため以下に留意する。

- ・ 自然的土地利用の保全を基調とする、松戸市の市街化調整区域の方針に沿うこと
- ・ 都市基盤整備などで、市の財政投資をおこなわないこと
- ・ スプロール化を誘発しないこと
- ・ 市街化調整区域に相応しい開発内容とすること

以上を検討した結果、以下の事項を条例改正の基本方針とする。

- ・ 既開発地を対象とし、原則として農地・山林は対象としない
- ・ 土地区画整理事業と同等の都市基盤整備を実施させる
- ・ 都市基盤が整った市街化区域の隣接地で、開発区域の最低規模を設定する
- ・ 建築できる建築物の用途は、1戸建ての専用住宅に限定する。

### 【条例改正対象区域】

以下の全ての要件を満たす区域を対象とし、区域内の関係権利者全員の合意により、市街化調整区域にふさわしい「開発行為の方針」を作成し、市長に対してなされた申出に基づき市長が指定する区域。

1. 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であって、おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域の土地の区域（政令第8条第1項第2号ロからニまで掲げる土地の区域を除く。）

2. 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上3ヘクタール以下である区域
3. 本市の市街化区域（但し仮換地中の土地区画整理事業施行区域を除く）に当該区域の周長の6分の1以上が連続して接している区域
4. 国道、県道又は主要な松戸市道にいたる道路の幅員が6メートル以上確保されている道路又は確保することが可能な道路に接する区域
5. 排水路その他の排水施設が、区域内の下水を有効に排出する構造及び能力で適当に配置されている又は配置することが可能な区域
6. 平成19年1月1日において農地、山林等の自然的土地利用がなされていない区域。但し区域の整形化に必要な場合はこの限りではない
7. 適正な規模の道路、公園、排水施設等の公共施設及び公益的施設を配置して、良好な居住環境を構成することが可能な区域

#### 都市計画法（抜粋）

##### 【開発許可の基準】

**第三十四条** 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

##### ＜第一号～第八号の二まで（略）＞

**八の三** 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、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であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

##### ＜第八号の四から第十号まで（略）＞

#### 都市計画法政令（抜粋）

##### 【法第三十四条第八号の三の政令で定める基準】

第二十九条の七 法第三十四条第八号の三の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

#### 都市計画法政令（抜粋）

##### 【都市計画基準】

第八条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次の掲げるものとする。

＜第一項第一号～第一項第二号イまで（略）＞

ロ 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

ハ 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

ニ 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

＜第一項第三号～第二項（略）＞

#### 【参 考】

都市計画法第33条の開発許可基準及び松戸市における宅地開発事業等に関する条例の細目的基準（道路・公園・ごみ収集場・排水施設整備・最低敷地規模・消防水利等が定められております。）に適合する、設計でなければなりません。

※ご不明な点がございましたら、下記までお尋ね下さい。

松戸市 都市整備本部 都市緑花担当部 住宅政策課

電話 047-366-7366