



# 松戸市における宅地開発事業等に関する条例

制定 平成 年 月 日

松戸市条例第 号

## 目 次

第1章 総則（第1条・第2条）

第2章 開発行為等に係る許可基準

第1節 開発許可に係る技術基準等（第3条―第6条）

第2節 市街化調整区域に係る開発行為等に関する立地基準等（第7条―第9条）

第3章 宅地開発事業等に係る事前協議等（第10条・第11条）

第4章 松戸市市街化調整区域開発行為対象区域指定審査会（第12条）

第5章 補則（第13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。）の規定に基づき開発許可に係る技術基準等及び市街化調整区域に係る開発行為等に関する立地基準を定め、併せて宅地開発事業等に係る事前協議制度等を導入することにより、もって本市における無秩序な市街化を防止し、生活環境の整備と住民福祉の増進を図ることを目的とする。

### （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) 宅地開発事業等 次のいずれかに該当する事業をいう。ただし、法第29条第1項各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。

ア 主として、自己の居住の用に供する専用住宅以外の建築物の建築又は当該建築の用に供する土地の造成を目的とする事業であつて、その事業区域の面積が

500平方メートル以上のもの

イ 20戸以上の共同住宅、長屋住宅又は寄宿舍の建築を目的とする事業

ウ 平面開発による5宅地以上の建売住宅若しくは1戸建賃貸住宅の建築又はこれらの用に供する土地の造成を目的とする事業

(2) 区域区分日 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により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日をいう。

(3) 関係権利者 土地を所有する者又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者をいう。

(4) 区域区分日前土地所有者 区域区分日前から当該区域区分等により市街化調整区域となった土地を所有する者又は区域区分日前から当該区域区分等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区域区分日以後に相続により当該土地を所有する者

(5) 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は、市街化区域内に存するものを含む。以下この号において同じ。）が連たんしている地域

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

(6) その他この条例における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

## 第2章 開発行為等に係る許可基準

### 第1節 開発許可に係る技術基準等

（公園等に関する技術基準）

第3条 開発許可基準に係る公園、緑地及び広場に関する技術基準（法第33条第3項の規定により条例で定める基準をいう。以下同じ。）は、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25条第6号ただし書に規定する場合を除き、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、近隣商業地域又は商業地域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。

- (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で開発区域の面積が0.5ヘクタール以上のものにあつては、公園が設けられていること。
  - (2) 土地区画整理事業の施行として開発行為が行われた土地の区域（現に行われている土地の区域を含む。）内における開発行為以外の開発行為で、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上のものにあつては、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を6パーセント以上とすること。
- 2 開発区域が前項ただし書（第2号を含む。）の区域の内外にわたる場合の同項の適用については、規則で定める。

（公益的施設に関する技術基準）

第4条 開発許可基準に係る公益的施設に関する技術基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為にあつては、ごみ収集場が設けられていること。
- (2) 主として共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であつて、開発区域の面積が500平方メートル以上のものにあつては、自動車駐車施設及び自転車駐車施設が設けられていること。
- (3) 共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であつて、その計画戸数が70戸以上のものにあつては、集会施設が設けられていること。

（公園等及び公益的施設の細目的基準）

第5条 前2条の規定により設置する公園、緑地及び広場並びに公益的施設に係る細目的基準は、規則で定める。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第6条 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ける法第33条第4項の規定に基づく予定建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 開発区域が市街化区域内にある場合

ア 開発区域の面積が0.1ヘクタール以下のとき 100平方メートル以上

イ 開発区域の面積が0.1ヘクタールを超え1ヘクタール未満のとき 120平方メートル以上

ウ 開発区域の面積が1ヘクタール以上のとき 135平方メートル以上

(2) 開発区域が市街化調整区域内にある場合 165平方メートル以上

2 市長は、開発区域の形状、地勢及び公共施設等の配置状況から良好な住居等の環境の形成及び保持に支障がないと認めるときは、100平方メートルを下らない範囲で前項の敷地面積の最低限度を緩和することができる。

## 第2節 市街化調整区域に係る開発行為等に関する立地基準

(市街化調整区域のうち市街化区域と一体的となっている土地の区域における開発行為)

第7条 市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第34条第11号の規定により開発許可の対象となる市街化区域と一体的となっている土地の区域における開発行為は、第1号に掲げる土地の区域内において行う開発行為で予定建築物の用途が第2号に定める用途に該当しないものとする。

(1) 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50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(政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を除く。)のうち、次に掲げる土地の区域

ア 区域区分日前からすでに宅地である土地の区域

イ 開発行為を行おうとする区域内の土地の関係権利者からの申出に基づき市長が指定した土地の区域

(2) 次に掲げるとおりとする。

ア 前号アに掲げる土地の区域 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号から第3号までに規定する用途以外の用途

イ 前号イに掲げる土地の区域 建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する用途以外の用途

(市街化区域と一体となっている土地の区域に係る関係権利者の申出)

第7条の2 開発区域内の土地の関係権利者は、規則で定めるところにより、当該開発行為の目的、土地利用の計画及び公共施設の整備の計画(以下「開発行為の方針」という。)を定め、かつ、当該開発区域内の土地の関係権利者の全員の同意を得て、

市長に対し、前条第1号イの規定による土地の区域として指定するよう申出することができる。

- 2 前項の規定により申出をする者は、当該開発行為の方針に公共施設の整備に係る内容が含まれているときは、あらかじめ、当該公共施設の管理者と協議しなければならない。

(市街化区域と一体となっている土地の区域の指定等)

第7条の3 第7条第1号イの規定により市長が指定する土地の区域(以下「指定区域」という。)は、次の各号に該当する土地の区域でなければならない。

- (1) 本市の市街化区域(土地区画整理事業の施行地区であって規則で定める土地の区域を除く。)に指定区域の周長の6分の1以上が連続して接していること。
- (2) 指定区域の面積が0.3ヘクタール以上3ヘクタール以下であること。
- (3) 指定区域から指定区域外の主要な道路までに接続する道路の幅員が6メートル以上確保されていること(確保されることが可能である場合を含む。)
- (4) 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であること。ただし、当該指定区域の整形化のため特に必要がある場合は、この限りでない。
- (5) 指定区域全体について一括して開発行為を行うことが可能であること。ただし、開発行為の方針に基づいて工区分割をすることを妨げない。
- (6) 排水路その他の排水施設が、区域内の下水(下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第1号に規定する下水をいう。)を有効に排出するとともに、その排出によって指定区域及びその周辺にいつ水等の被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されることが可能であること。
- (7) 指定区域には、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が配置され、良好な居住環境の確保が図られること。
- (8) 指定区域には、農地、緑地等の保全及び災害の防止のため規則で定める土地の区域を含まないこと。

- 2 市長は、指定区域の指定をしようとするときは、あらかじめ第12条に規定する松戸市市街化調整区域開発行為対象区域指定審査会の意見を聴かなければならない。

3 市長は、指定区域の指定をしたときは、その旨を告示しなければならない。

4 指定区域内において、開発許可申請を行う者及び建築基準法第2条第1号に規定する建築物を建築し、増築し、又は改築する行為をする者は、当該指定区域に係る開発行為の方針を遵守しなければならない。

(指定区域の変更等)

第7条の4 前2条の規定は、開発行為の方針及び指定区域の変更をする場合について準用する。

2 第7条の2第1項及び前条第2項及び第3項の規定は、指定区域の廃止する場合について準用する。

(市街化を促進するおそれがない等と認められる市街化調整区域に係る開発行為)

第8条 市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第34条第12号の規定により開発許可の対象となる市街化を促進するおそれがない等と認められる開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 区域区分日前土地所有者で市街化調整区域又はその周辺に居住するもの(農業を営まない者にあつては、区域区分日前から引き続き市街化調整区域又はその周辺に居住する者に限る。)が区域区分日前から所有する土地の区域における開発行為(当該区域区分日前土地所有者及びその親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族のうち、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区域区分日前土地所有者と2年以上同居しているものをいう。以下同じ。)が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場合における開発行為で開発区域の面積が500平方メートル以下のものに限る。)で、当該親族が婚姻等により新たに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もの

(2) 既存集落内の土地の区域のうち、区域区分日前土地所有者が所有する土地の区域において行う開発行為(開発区域の面積が500平方メートル以下のものに限る。)で、当該区域区分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おいて、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もの

(3) 適法に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。)の用に供する目的で行う開発行為

(4) 区域区分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の区域における開発行為で、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もの

(市街化を促進するおそれがない等と認められる市街化調整区域に係る建築行為)

第9条 市街化調整区域内における建築行為のうち、法第43条第1項及び政令第36条第1項第3号ハの規定により建築許可の対象となる市街化を促進するおそれがない等と認められる市街化調整区域に係る建築行為は、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の建築とする。

### 第3章 宅地開発事業等に係る事前協議等

(事前協議)

第10条 宅地開発事業等を行う者は、当該宅地開発事業等に係る開発許可申請又は建築確認申請の前に次の各号に掲げる事項について市長と協議しなければならない。宅地開発事業等以外の事業で規則で定めるものを行う場合においても、同様とする。

- (1) 敷地内緑化施設の整備等環境の保全に関すること。
- (2) 道路、公園緑地、消防施設等の公共施設の整備に関すること。
- (3) その他公益的施設の確保等良好な市街地環境の整備に関すること。

2 前項の協議事項に係る細目的基準は、規則で定める。

3 第1項の協議をしようとする者は、規則で定めるところにより、当該宅地開発事業等(同項の宅地開発事業等以外の事業で規則で定めるものを含む。以下同じ。)に係る事業概要及び事業計画を記載した申請書を市長に提出しなければならない。

(事業計画の公開等)

第11条 宅地開発事業等を行う者は、前条の協議をする前に当該宅地開発事業等に係る事業計画を公開するとともに事業予定地の隣接地権者に事業概要を説明しなければならない。

### 第4章 松戸市市街化調整区域開発行為対象区域指定審査会

第12条 第7条第1号イの規定による指定について審議するため、松戸市市街化調整区域開発行為対象区域指定審査会(以下「審査会」という。)を置く。

- 2 審査会は、市長が任命する委員7名以内をもって組織する。
- 3 審査会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 審査会は、第1項に規定する審議のため必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な調査をすることができる。
- 5 審査会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。
- 6 前各項に定めるもののほか、審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

#### 第5章 補則

##### (委任)

第13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

##### (施行期日等)

- 1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。
- 2 この条例の施行前に開発許可を受けた開発行為及び松戸市まちづくり指導要綱(平成12年松戸市告示第102号)の規定により協定願が提出されている宅地開発事業等については、この条例の規定は、適用しない。

##### 附則

##### (施行期日)

- 1 この条例は、平成20年4月1日から施行する。ただし、第2条第1号のただし書の改正規定、第7条の改正規定(「第34条第8号の3」を「第34条第11号」に改める部分に限る。)及び第8条の改正規定は、公布の日から施行する。

(特別職の職員の給与及び費用弁償の支給に関する条例の一部改正)

- 2 特別職の職員の給与及び費用弁償の支給に関する条例(昭和31年松戸市条例第15号)の一部を次のように改正する。

別表第2に次のように加える。

松戸市市街化調整区域開発行為対象区域指定審査会	日額	8,500円
-------------------------	----	--------