

白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内 の立地基準に関する条例

(趣旨)

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34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ハの規定により、市街化調整区域における開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 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、市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。）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

(2) 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。

(3) 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 線引きの日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していた者から当該線引きの日以後に相続により当該土地を所有する者

(4) 親族 線引きの日前土地所有者の親族（民法（明治29年法律第89号）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。

(5) 専用住宅 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第1号に掲げる住宅であって、長屋以外のものをいう。

(6) 地区まちづくり計画 白井市まちづくり条例（平成16年条例第1号）第13条第2

項（同条例第14条において準用する場合を含む。）の規定により効力が生じた地区まちづくり計画をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例における用語の意義は、法及び政令の例による。

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第3条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

(1) 開発区域の面積が5ヘクタール未満の土地の区域であって、当該開発区域の全部が市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から

1. 1キロメートルの範囲内に存するもの

(2) 既存集落内の土地の区域

(3) 次に掲げる区域を含まない土地の区域

ア 政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域

イ 政令第29条の9第7号に掲げる区域として規則で定める区域

(4) 法第18条の2第1項の規定により市の都市計画に関する基本的な方針として定めた白井市都市マスタープランにおいて低密度住宅地区に定められた土地の区域

(5) 地区まちづくり計画を定めた区域

（一部改正〔平成28年条例22号・令和3年27号〕）

（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

第4条 法第34条第11号の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条例で定める予定建築物等の用途は、専用住宅以外の用途とする。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第5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開発行為とする。

(1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住している者（農業を営まない者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。）及びその親族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、当該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つて、開発区域の面積が500

平方メートル以下のもの

(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

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物）

第6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等の要件に該当する建築物とする。

（委任）

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成26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（以下「施行日」という。）以後にされた法第29条第1項、第35条の2第1項又は第43条第1項の許可の申請（次項に掲げる場合を除く。）のうち、施行日前に当該申請に係る法第32条（法第35条の2の規定により準用する場合を含む。）の規定による協議（書類でされたものに限る。）又は白井市まちづくり条例第32条の開発事業事前協議書の提出があったものに係る第3条及び第4条の規定の適用については、第3条中「次の各号」とあるのは「第1号から第3号」と、第4条中「専用住宅以外の用途」とあるのは「建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途」とする。ただし、施行日から起算して1年を経過した日以後にされた当該許可の申請については、この限りではない。

- 3 施行日前に法第29条第1項の許可の申請をした者又は前項の規定の適用を受けて法第29条第1項の許可を受けた者が、当該許可に係る開発行為について、施行日以後に法第35条の2の許可（設計の変更その他の規則で定める変更に係るものに限る。）を申請した場合における第3条及び第4条の規定の適用については、前項本文の規定を準用する。
- 4 施行日前から土地を所有している者（施行日以後に相続その他の一般承継により当該土地を取得することとなった者を含む。）で、当該土地に自己の居住又は業務の用に供する建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物を建築しようとするものが、当該建築に関し施行日から平成31年3月31日までに法第29条第1項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書き又は第43条第1項の許可の申請をした場合における第3条及び第4条の規定の適用については、当該土地が第3条第1号から第3号までに掲げる区域に存在する場合に限り、附則第2項本文の規定を準用する。

附 則（平成28年条例第22号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年条例第27号）

この条例は、令和4年4月1日から施行する。