

## 第2章 一般的事項

### 第1節 定義

#### 第2 定義

##### 【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（配置する道路が一つの場合は、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。

### 第3 建築物等

1 「建築物」とは、条例第2条第6号に規定する建築物をいう。「建築」とは、条例第2条第7号に規定する建築で、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいい、次によるものとする。また、「建替」とは、従前の建築物の敷地の範囲内で行う建築物の増築又は改築をいう。

#### (1) 新築

「新築」とは、建築物のない敷地に新たに建築物を建築することをいう。

新築には、「棟単位」と「敷地単位」の取扱いがあるが、開発許可等の施行に関しては「敷地単位」で取扱うこととする。

#### (2) 増築

「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、増加させる部分が同一棟と別棟とを問わない。ただし、用途上不可分にある建築物の敷地に限るものとする。

#### (3) 改築

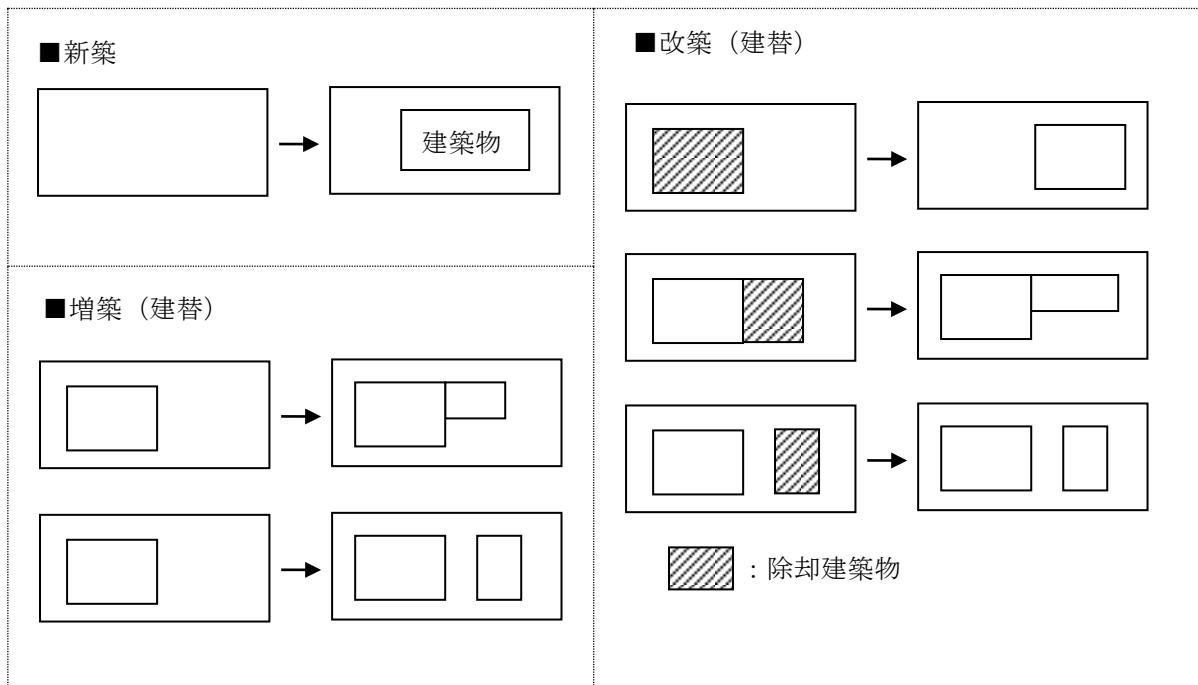
「改築」とは、既存建築物の全部若しくは一部を除却し、又は既存建築物の全部若しくは一部が災害等により滅失した後、引き続き同一敷地内で同用途、同規模の建築物の建築又はその部分を建築することをいう。

#### (4) 移転

「移転」とは、既存建築物の同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

趣旨：開発許可等の施行に関し、建築物の建築を目的とする「建築物」及び「建築」について、開発許可等の運用を円滑に行うため、定義するものである。

\*開発許可等に関する新築、増築、改築及び建替の参考図



#### 第4 第一種特定工作物

- 「第一種特定工作物」とは、法第4条第11項に規定するコンクリートプラントのほか、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいう。
- コンクリートプラント、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1条第1項第1号に規定する「アスファルトプラント」及び同項第2号に規定する「クラッシャープラント」は、それぞれ建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項第3号（13の2）、同表（る）項第1号（21）及び同表（ぬ）項第3号（13）の用途に供する工作物に該当するものをいう。
- 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物の範囲から公益上必要な工作物が除外されているのは、法第29条第1項第3号（政令第21条）に規定する公益上必要な建築物に係る開発行為を許可の対象としていない趣旨に鑑み、工作物にあっても公益上必要なものについては、その開発行為を許可の対象とすべきでないからである。

参考：建築基準法別表第2による分類

コンクリートプラント	レディミクスコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5KWを超える原動機を使用するもの
アスファルトプラント	アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造
クラッシャープラント	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの

#### 第5 第二種特定工作物

- 「第二種特定工作物」とは、法第4条第11項に規定するゴルフコースのほか、政令第1条第2項に規定する開発区域の規模が1ヘクタール以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）及び墓園をいう。

第二種特定工作物を建設するとき、当該開発区域に隣接若しくは近接して設ける利用者等の用に供する自動車駐車場は、開発区域に含むものとする。

- 政令第1条第2項第1号に規定する「その他の運動・レジャー施設」の取扱いは、次の各号に掲げるとおりとする。
  - 観光植物園、サーキット及びゴルフの打放し練習場（打席が建築物でないゴルフの打放し練習場を含む。）
  - ショートゴルフコース、ミニゴルフコース
  - 運動・レジャー施設といえない博物館法（昭和26年法律第285号）に規定する施設は含まない。
  - 工作物とはいえないキャンプ場、モトクロス場等は含まない。

3 法第29条第1項第3号（政令第21条）に規定する公益上必要な施設に該当するものについては、一応運動・レジャー施設に含まれるものであっても、開発許可制度の趣旨からして適用除外をしているが、これは第一種特定工作物の場合と同様の趣旨による。

**【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)～(3) 略

(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)～(3) 略

(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っては、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。

## 第6 開発行為（土地の区画形質の変更）

### （定義）

#### 法第4条第12項

この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

趣旨：「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。

### 【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。

### 【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。

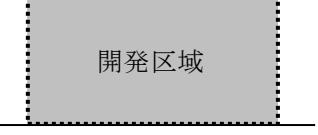
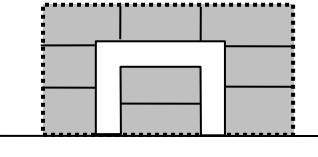
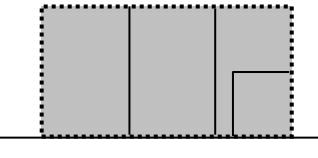
（3）土地の質の変更 次に掲げる土地以外の土地を建築物の建築等の用に供する土地にする行為（市街化区域内において、建築物の建築等を目的とした土地の面積の合計が300平方メートル以上の場合で、当該土地の区域内に次に掲げる土地が含まれ、当該次に掲げる土地以外の土地の面積の合計が300平方メートル未満のときに、当該土地を建築物の建築等の用に供する土地にする行為及び都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（昭和49年

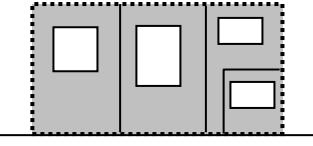
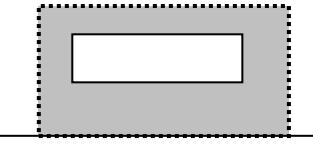
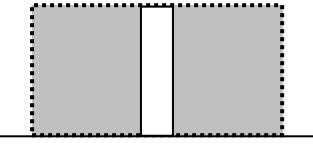
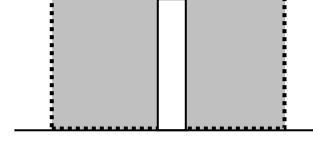
法律第67号)による都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第11項の規定の施行前の既存の特定工作物に係る土地において当該特定工作物を建て替えることを目的とする行為を除く。)

- 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の公告に係る土地

#### 規則第2条第1号の運用(土地の区画の変更の判断基準)

※市街化区域においては、以下の基準は、開発行為をする土地の区域の面積が300m<sup>2</sup>以上の場合に適用する。

現況	計画	判断	説明
	<p>■道路を新設</p> 	該当する	「公共施設の新設」であるため。
	<p>■建築敷地として分割</p> 	該当しない	「単なる土地の権利区画の変更」であるため。

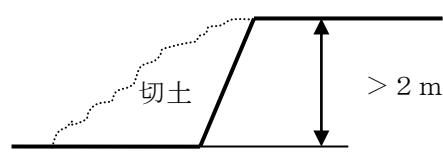
	<p>■既存の建築敷地を統合</p> 	<p>該当しない</p>	<p>「単なる土地の権利区画の変更」であるため。</p>
<p>公共施設（形態あり）</p> 	<p>■公共施設を廃止</p> 	<p>該当する</p>	<p>「公共施設の廃止」であるため。</p>
	<p>■公共施設の付替</p> 	<p>該当する</p>	<p>「公共施設の変更」であるため。</p>
<p>公共施設（形態なし）</p> 	<p>■公共施設を同じ位置で整備</p> 	<p>該当しない</p>	<p>整備することが「公共施設の新設又は変更」でないため。</p>
	<p>■公共施設を廃止</p> 	<p>該当しない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

河川・水路	■ 河川・水路の占用許可	該当しない	占用許可部分は、「公共施設の新設」でないため。
	■ 公共下水道等の整備	該当しない	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。

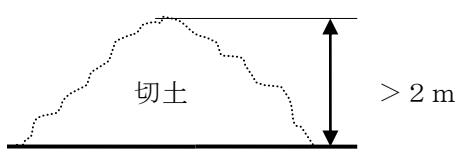
#### 規則第2条第2号の土地の形の変更の解説

アについて（高さが2メートルを超える切土）

(ア) 高さが2メートルを超える切土面が生じる場合

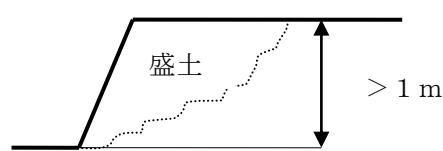


(イ) 切土により、地盤高さが2メートルを超えて下がる場合



イについて（高さが1メートルを超える盛土）

(ア) 高さが1メートルを超える盛土面が生じる場合

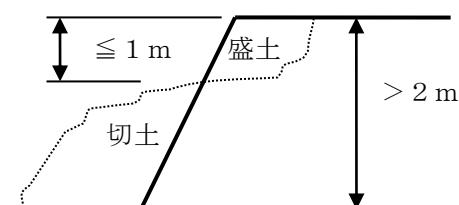


(イ) 盛土により、地盤高さが1メートルを超えて上がる場合

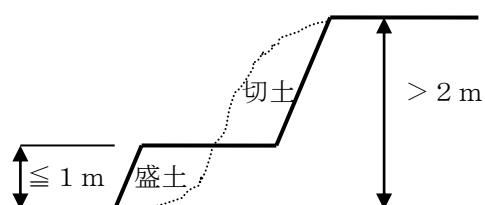


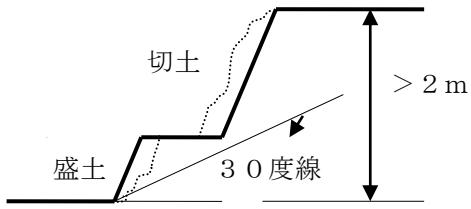
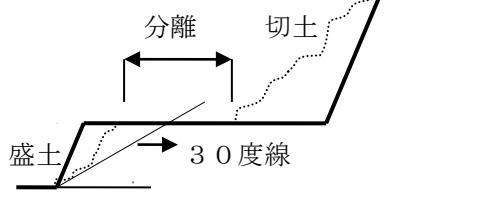
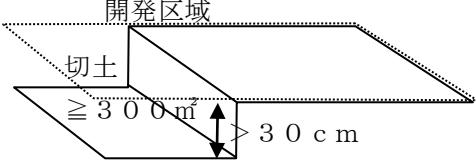
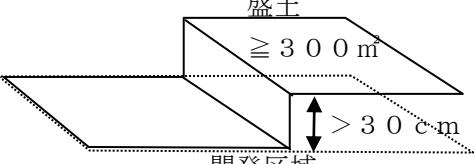
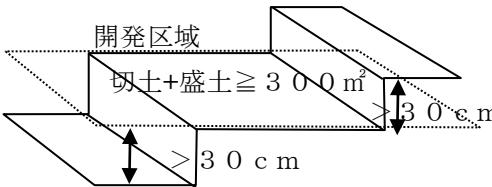
ウについて（高さが2メートルを超える一体の切土盛土）

(ア) 連続する切土盛土の高さが2メートルを超える場合

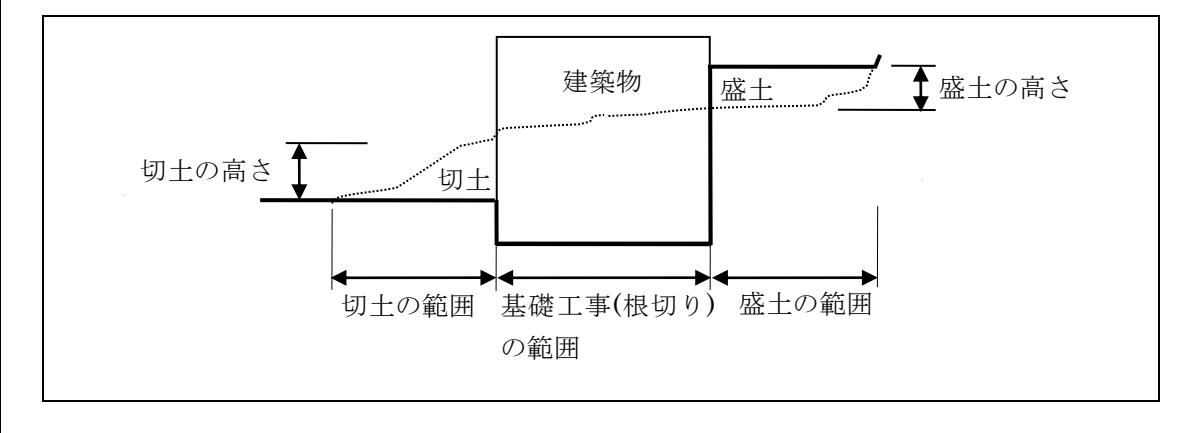


(イ) 連続する切土盛土の高さが2メートルを超える場合



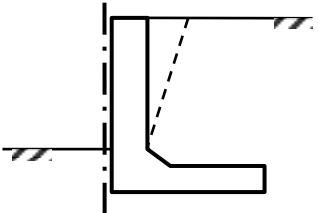
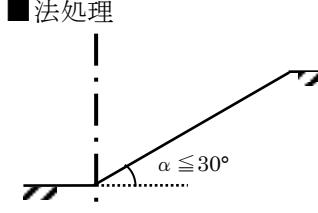
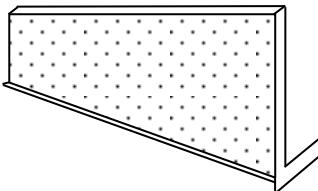
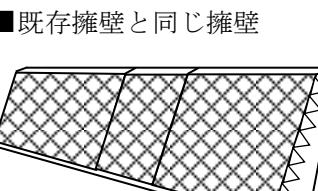
<p>(ウ) 連続しない切土盛土が水平面と30度をなす面より上方にあり、高さが2メートルを超える場合</p> 	<p>(エ) 一体的な切土盛土とみなさない例</p> 
<p>エについて（市街化区域内において、高さが30センチメートルを超える切土又は盛土で、それらを行う土地の面積の合計が300平方メートル以上のもの）</p>	
<p>(ア) 高さが30cmを超える切土をする土地の面積が300m<sup>2</sup>以上の場合</p> 	<p>(イ) 高さが30cmを超える盛土をする土地の面積が300m<sup>2</sup>以上の場合</p> 
<p>(ウ) 高さが30cmを超える切土と盛土を併せてする土地の面積が300m<sup>2</sup>以上の場合</p> 	

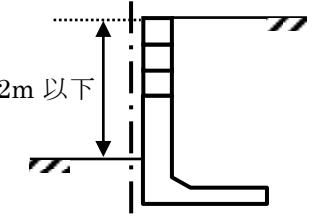
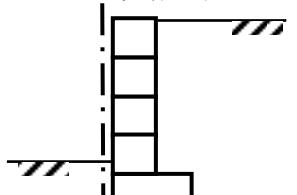
規則第2条第2号本文の解説（建築物の建築等自体と不可分一体の工事と認められる基礎工事、土地の掘削等の行為について）



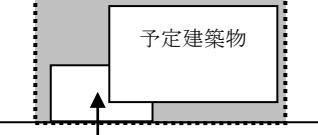
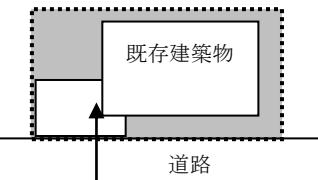
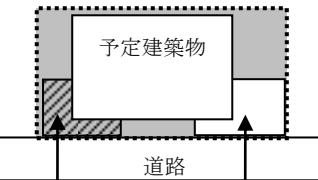
規則第2条第2号の運用（土地の形の変更の判断基準）

※市街化区域においては、以下の基準は、開発行為をする土地の区域の面積が300m<sup>2</sup>以上の場合に適用する。

現況	計画	判断	説明
		該当する	「建築物の建築のための形の変更」であるため。
練り積造等既存擁壁		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。
既存擁壁			
入口等により間の空いている既存擁壁	 		
※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			

既存擁壁	 <b>■擁壁の一部撤去し、法処理</b>	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。ただし、擁壁は背面土圧を耐えられる構造の場合に限る。
擁壁ではない既存土留め	 <b>■擁壁</b>	該当しない	「形の変更」に該当しないため。

規則第2条第2号オただし書の運用（土地の形の変更の判断基準）

現況	計画	判断	説明
 道路	 <b>■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30m²未満の場合。</b>	該当しない	ただし書の内容に該当するため。
 既存の駐車場及びアプローチ部分	 <b>■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30m²未満の場合。</b>		

規則第2条第3号ウの運用

「建築物（建築基準法第85条第1項、第2項及び第4項に規定する仮設建築物を除く。）の敷地として利用されていたと証明できる土地」についての判断は、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行うこととする。

規則第2条第3号の運用（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、開発行為をする土地の区域の面積が300m<sup>2</sup>以上の場合に適用する。

現況	計画	判断	説明
		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。
		該当しない	市街化区域内においては、アからクに掲げる土地とアからクに掲げる土地以外の土地が含まれる場合で、アからクに掲げる土地以外の土地の面積が300m <sup>2</sup> 未満のときは、土地の質の変更に該当しない

## 第7 開発区域

(定義)

法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

趣旨：開発行為をする土地の区域についてその対象を示すとともに、隣接しあう複数の開発行為については、当該開発行為が施行時期や施行者等の事情により、一体の開発行為となるか否かを判断する必要があることから、判断基準を示すものである。

【条例】

第2条

(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。

### 1 開発区域（開発行為をする土地の区域）の対象

次に該当する土地を開発区域の対象とする。

- (1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- (2) 駐車場として前号の敷地と一体的に利用される土地
- (3) 当該開発行為により当該開発区域内に新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地
- (4) 造成工事を行う土地
  - \* 「造成工事」とは、土地において行う切土又は盛土をする工事をいう。
- (5) 現に造成工事が行われている土地
- (6) 造成協力地
  - \* 「造成協力地」とは、造成工事の計画に伴い、造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行なうことが望ましい土地で、かつ、開発区域内の当該造成協力地の土地所有者と当該開発区域内の造成協力地以外の土地所有者（当該開発区域内の土地所有者）が異なっている土地をいう。
- (7) 当該開発行為により排水施設を設置する土地
- (8) 当該開発行為に関連して行われる道路及び水路等の付け替え、廃止及び払い下げが行われる土地

### 2 法第4条第13項に規定する「開発行為をする土地の区域」とは、規則第4条第1項に掲げる表の「開発行為等の区分」に応じた各々の「開発区域」をいう。

【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、次章、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。

- (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。）

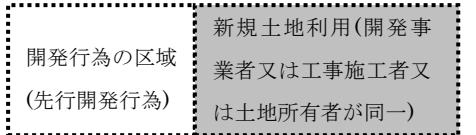
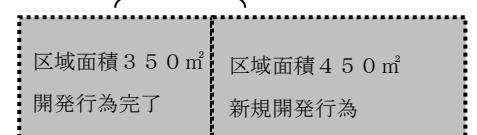
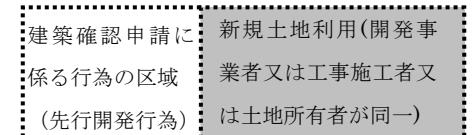
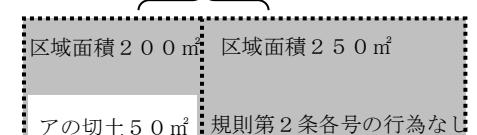
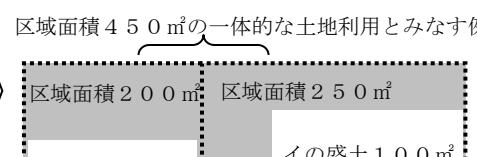
開発行為等の区分	開発区域	開発行為等の完了後の期間
1 法第29条に基づく開発行為	土地利用計画図に開発区域と図示された土地	法第36条第3項に基づく工事完了の公告の日から1年を経過した日
2 法第29条に基づく開発許可を要しない建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に基づく建築確認申請に係る行為	配置図に図示された申請建築物の敷地	(1) 建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に基づく検査済証の発行日から1年を経過した日（複数の建築予定地があるときは、過半を超える建築予定地に最後に建築された建築物の検査済証の発行日から1年を経過した日） (2) 検査済証の交付を受けていない戸建住宅（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

### 全体として一體的な土地利用とみなす開発行為の概要を示す例図

開発行為等の区分	全体として一體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體的な土地利用とみなす</p> <p>区域面積800m<sup>2</sup>の一體的な土地利用とみなす</p> 
<p>■建築確認申請に係る行為</p> <p>建築確認申請に係る行為の区域 (先行開発行為)</p> 	<p>□先行開発行為(区域面積:300m<sup>2</sup>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300m<sup>2</sup>以上となるときは一體的な土地利用とみなす</p> <p>区域面積450m<sup>2</sup>一體的な土地利用とみなす</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體的な土地利用とみなす</p> <p>区域面積450m<sup>2</sup>の一體的な土地利用とみなす例</p> 

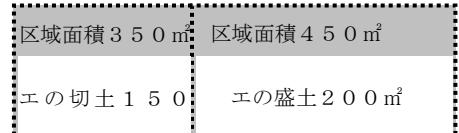
□先行開発行為が規則第2条第2号エに規定する切土・盛土をし、それらを行う土地の面積の合計が300m<sup>2</sup>未満の場合

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条第2号エに規定する切土・盛土をする行為をする場合で、先行開発行為と当該開発行為の切土・盛土をする土地の面積の合計が300m<sup>2</sup>以上となるときは一体的な土地利用とみなす

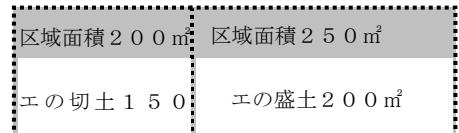
建築確認申請に  
係る行為の区域  
(先行開発行為)

新規土地利用(開発事  
業者又は工事施工者又  
は土地所有者が同一)

区域面積800m<sup>2</sup>の一体的な土地利用とみなす例

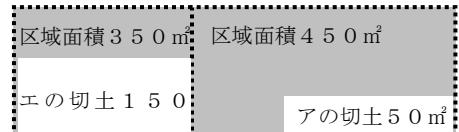


区域面積450m<sup>2</sup>の一体的な土地利用とみなす例



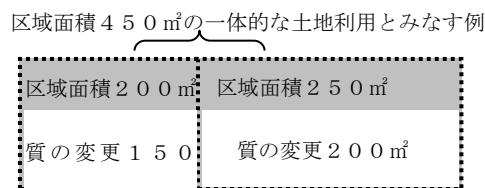
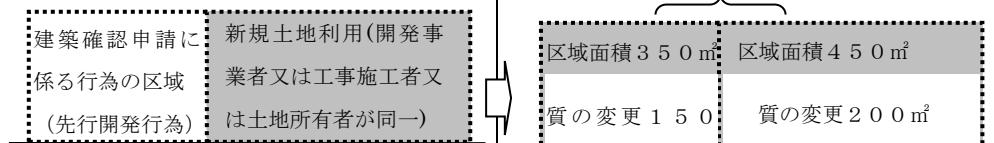
判断2：先行開発行為の建築物に係る検査済証の交付を受けた日から15ヶ月未満に規則第2条各号に規定する行為をする場合一体的な土地利用とみなす

区域面積800m<sup>2</sup>の一体的な土地利用とみなす例

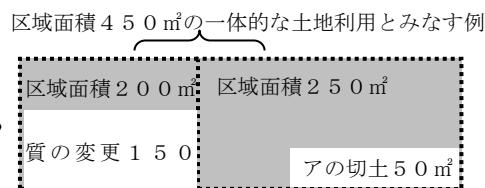


□先行開発行為が規則第2条第3号に規定する質の変更をする場合

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条第3号に該当する行為をする場合で、先行開発行為と当該開発行為の質の変更をする土地の面積の合計が300m<sup>2</sup>以上となるときは一体的な土地利用とみなす



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>■道路位置の指定の区域の場合</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">           道路位置の指 定に係る行為 の区域         </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">           新規土地利用(開発事 業者又は工事施工者又 は土地所有者が同一)         </div>	<p>□道路位置の指定の公告の日から 1 年未満に<b>規則第 2 条各号</b>に定める行為又は<b>規則第 2 条各号のいずれにも該当しない</b>行為をする場合一体的な土地利用とみなす</p> <p>区域面積 540 m<sup>2</sup>の一体的な土地利用とみなす例</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">           区域面積 290 m<sup>2</sup> </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">           区域面積 250 m<sup>2</sup> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">           規則第 2 条各号の行為なし         </div>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 第2節 開発行為等の事前相談

### 第8 市街化区域内の開発行為に関する事前相談

1 市街化区域内で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。）を計画する者は、その計画（建築物の建築等に関する土地の面積が300m<sup>2</sup>以上のもの又は従前の土地の面積が300m<sup>2</sup>以上のもので、当該土地の分筆又は分割により、建築物の建築等に関する土地の面積が300m<sup>2</sup>未満のものとなるものに限る。）が法第29条第1項の規定に適合するものであること又は開発許可を要する開発行為に該当しないことについて、あらかじめ事前相談書（別記様式1）に次の各号に掲げる図書を添えて市長に相談しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 現況図
- (3) 不動産登記法（平成16年法律第123号）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
- (4) 不動産登記法の規定による土地の登記事項証明書（必要に応じて当該土地に関する建築物の登記事項証明書の写し）の写し
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成計画平面図及び造成計画断面図（現況地盤面を記入の上、切土・盛土部分を明示する。）
- (7) 予定建築物の各階平面図及び建築物の高さを明示した立面図
- (8) その他市長が必要と認める図書

### 第9 市街化調整区域内の開発行為等に関する事前相談

1 建築物の建築若しくは用途の変更又は特定工作物の建設を計画する者は、その計画が法第29条第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書、第43条第1項の規定に適合すること又は法第29条第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書、第43条第1項の許可を要する行為に該当しないことについて、あらかじめ事前相談書（別記様式1）に次の各号に掲げる図書を添えて市長に相談しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 現況図
- (3) 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
- (4) 不動産登記法の規定による土地の登記事項証明書（必要に応じて当該土地に関する建築物の登記事項証明書の写し又は土地、建築物に関する閉鎖登記簿謄本の写し）の写し
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成計画平面図及び造成計画断面図（現況地盤面を記入の上、切土・盛土部分を明示する。）
- (7) 予定建築物の各階平面図及び建築物の高さを明示した立面図
- (8) その他市長が必要と認める図書

### 第3節 我孫子市及び開発事業者の責務

#### 第10 我孫子市の責務

##### 【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。

#### 第11 開発事業者の責務

##### 【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、本市への帰属手続き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壤の汚染及び災害の発生の防止に関する条例（平成15年条例第22号）及び我孫子市景観条例（令和7年条例第28号）並びにこれらの条例に基づき定められた規則
- (2) 市長が別に定める我孫子市開発行為等運用・審査基準

(3) 前2号に掲げるもののほか、開発行為に応じて市長が指定する条例及び規則並びに基準（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。

## 1 開発行為の計画に関する予備的調査

開発事業者は、本市の良好な都市環境の形成を実現するために開発行為の計画に先行して、開発行為をしようとする土地の区域内又はその周辺の土地に関し、次に掲げる事項について予備的調査を行うよう努めるものとする。

### (1) 基礎的な調査事項

- ア 地質、地盤調査及び土質に関する調査
- イ 崖に関する調査
- ウ 埋蔵文化財の確認・手続きに関する調査
- エ 日照条件等の自然的条件及び植生に関する調査

### (2) 都市計画等に関する事項

- ア 市街化区域、市街化調整区域の区域区分、用途地域等の地域地区の調査・確認
- イ その他の都市計画（地区計画、都市計画道路、下水道等）に関する調査・確認
- ウ 建築基準法令に関する調査・確認
- エ 景観協議に関する手続き等の調査・確認
- オ 消防水利施設の設置状況の調査・確認

### (3) 道路に関する事項

- ア 国道、県道、市道等に係る当該位置及び幅員並びに歩道、側溝等の状況の調査・確認
- イ 道路境界、道路用地並びに当該用地の交換、廃止及び帰属等に関する道路管理者との事前打合せ

### (4) 公園等に関する事項

- 公園等の配置、規模、整備及び帰属等に関する管理者との打合せ

### (5) 排水施設に関する事項

- ア 河川、水路、下水道、農業用水路、その他の排水施設に係る当該施設の位置及び状況等の調査・確認
- イ 河川、水路、その他の排水施設用地の境界、これらの施設の用地並びに当該用地の交換、廃止及び帰属等に関する管理者との事前打合せ
- ウ 豪雨等に伴い水害が発生する地区又は水害の発生が見込まれる地区に関する雨水流出状況の調査・確認
- エ 既存排水施設等の規模、構造、能力の調査・確認
- オ 接続が予想される公共下水道施設と規模の調査並びに当該施設管理者との事前打合せ

### (6) 給水施設に関する事項

- 給水施設の位置、形状、寸法等の状況の調査・確認

### (7) 公益的施設に関する事項

- 義務教育施設、保育施設、医療施設等の設置状況、あるいは電気、都市ガスなどの整備状況の調査・確認

## 第4節 基本的事項

### 第12 市街化区域内の開発行為の規模

(開発行為の許可)

法第29条第1項

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

(1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの（許可を要しない開発行為の規模）

政令第19条第1項

法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000平方メートル	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平方メートル以上1,000平方メートル未満

#### 【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。

#### 本市の市街化区域内の開発行為の規模の変遷

- 1 平成5年6月24日まで 1,000m<sup>2</sup>
- 2 平成5年6月25日から平成14年3月31日まで 500m<sup>2</sup>  
(平成5年の都市計画法施行令及び建築基準法施行令の一部改正による。)
- 3 平成14年4月1日から 300m<sup>2</sup>  
(平成13年5月18日付けで事務処理市となったことから、我孫子市開発行為等の規制に関する規則を一部改正する。)
- 4 平成15年4月1日から 300m<sup>2</sup>  
(平成14年11月7日付けの「地方分権の推進のための条例に委任する事項の整理に関する政令」の公布に伴い、我孫子市開発行為に関する条例を一部改正する。)

### 第13 許可を要しない開発行為

1 法第29条第1項第3号の規定により開発許可を要しない開発行為をしようとする者は、無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から、法、政令、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。）、条例、我孫子市開発行為に関する条例施行規則（平成19年規則第51号。以下「規則」という。）及びこの基準等を遵守することに努めなければならない。

### 第14 市街化調整区域内における許可を要しない開発行為の指導基準

1 市街化調整区域内では第13許可を要しない開発行為に規定するほか、法第29条第1項第3号の規定により開発許可を要しない開発行為をしようとする者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 農地法（昭和27年法律第229号）及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に適合する土地であること。

(2) 他法令に基づく許可又は認可等を要する場合には、その許可又は認可等を必要とする。

### 第15 市街化調整区域内の農地転用

1 市街化調整区域内の農地転用は、転用する農地の面積が2ヘクタール以下のものは我孫子市農業委員会の許可を、2ヘクタールを超える4ヘクタール以下のものは県知事の許可を、4ヘクタールを超えるものは農林水産大臣の許可を受けなければならない。

2 法第29条許可申請、法第43条許可申請及び省令第60条の規定による証明書交付申請の審査と農地転用許可申請の審査とは、同一時期に申請し、かつ、同一時期に並行して審査することとし、それぞれの許可又は不許可の処分は同時に行うこととする。