

千葉市開発審査会付議基準

(都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する基準)

平成18年5月18日 制定

令和5年4月1日 改正

千葉市都市局建築部宅地課

目 次

総則	P 1
第 1	収用対象事業による建築物の移転	P 3
第 2	社寺仏閣等の建築	P 4
第 3	既存集落内における自己用住宅の建築	P 5
第 4	準公益的施設の建築	P 8
第 5	災害危険区域等に存する建築物等の移転	P 9
第 6	屋外施設等の付帯施設の建築	P 1 0
第 7	農家レストランの建築	P 1 2
第 8	インターチェンジの周辺における流通業務施設等の建築	P 1 3
第 9	工場及び研究所に従事する者の社宅及び寮の建築	P 2 0
第 1 0	病院の看護師寮の建築	P 2 1
第 1 1	介護保険法に規定する介護老人保健施設等の建築	P 2 2
第 1 2	コンクリート廃材リサイクルプラントの建設	P 2 5
第 1 3	千葉市平和公園のメインアプローチ道路沿道における石材店等の建築	P 2 7
第 1 4	建築物の用途変更	P 2 8
第 1 5	線引きの日前に建築物の建築を目的として造成に着手したと認められる 土地等における専用住宅の建築	P 3 2
第 1 6	改正法施行日前に国等により行われた開発行為の区域の土地における 建築	P 3 4
第 1 7	社会福祉施設の建築	P 3 5
第 1 8	事業所内保育事業の用に供する施設の建築	P 3 8
第 1 9	病院の移転等	P 4 1
第 2 0	高等学校及び特別支援学校の敷地の拡張を伴う増築	P 4 3
第 2 1	その他	P 4 5

※基準中「別図」とあるものについては、宅地課の窓口に備え付けてあります。

(千葉市開発審査会提案基準の廃止等)

千葉市開発審査会提案基準(平成6年10月1日制定)は廃止する。ただし、これに基づいて行われた許可又は許可の申請については、従前の例により取り扱う。

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する基準

（目的）

この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に付議するため、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等の類型を定めることを目的とする。

（用語の定義）

この基準における用語の意義は、法で使用する用語の例によるほか、当該各号に定めるところによる。

- （1）建築行為 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をいう。
- （2）開発行為等 開発行為及び建築行為のことをいう。
- （3）線引き 法第7条第1項に規定する区域区分に関する都市計画が決定され、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ことをいう。
- （4）専用住宅 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に規定する住宅（長屋を除く。）をいう。

（共通する基準）

この基準により許可の対象となる開発行為等に係る建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）は、他の法令又は条例に定める基準のほか、次の基準に適合しなければならない。ただし、第8、第19又は現に存する建築物の用途変更（増改築を伴わない場合に限る。）に該当する場合を除く。

- ア 建蔽率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）が、10分の5以下であること。
- イ 容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）が、10分の10以下であること。
- ウ 予定建築物等の高さが、10メートル以下であること。

（計画変更に係る付議の要否）

法第34条第14号に該当することにより、法第29条第1項の許可を受けたもののうち、計画変更に係る事項が法第33条に規定するもののみである場合は、開発審査会へ付議は不要とする。ただし、計画変更が、法第34条第14号に関する基準に関するもののうち、開発区域、建築物の用途及び規模等に係るものである場合は、法第35条の2第1

項若しくは法第42条第1項ただし書の許可に係るものとして、開発審査会へ付議するものとする。

(事後報告による処理)

開発審査会に付議するもののうち、令第36条第1項第3号ホに該当することにより、法第43条第1項の許可を受けたものであって、次のいずれかの事由により、再度同項の許可を受けようとするものについては、手続の迅速化及び簡素化を図るため、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして同項の許可をし、当該許可の内容を開発審査会に報告することにより、処理するものとする。

(1) 計画内容の変更。ただし、以下のいずれかに該当するものを除く。

ア 予定建築物等の敷地の変更(第6に該当することにより許可を受けた付帯施設の敷地の変更で当該許可を受ける時に示された主たる土地利用の用に供される土地の区域内におけるものを除く。)

イ 予定建築物等の用途の変更

ウ 予定建築物の規模の変更で増加する床面積の合計が10平方メートルを超えるもの(第1、第5、第7及び第14第3項に該当することにより許可を受けた建築物の床面積の変更で当該基準に示された面積の範囲内であるものを除く。)

(2) 建築行為を行う者の変更。ただし、第3に該当することにより許可を受けたものを除く。

第1 収用対象事業による建築物の移転

収用対象事業の施行による移転に伴う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

※収用対象事業とは、土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号のいずれかに規定する事業をいうものとする。

※この項目にある基準に基づいて行われる事業については原則として本市内において行われる事業に限るものとする。

1 収用対象建築物が、市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する合理的理由がある場合は、この限りでない。

※「合理的理由」とは下記のようなものが考えられるが、真にやむを得ないものであることを総合的に勘案し判断するものとする。

(1) 当該収用対象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分に認められる場合

(2) 申請者が線引きの日前から宅地として使用できる土地を市街化調整区域に所有している場合、市街化区域に土地を確保することが困難である場合、起業者に於いて適切な土地を斡旋する場合

2 予定建築物の用途は、従前の建築物と同一であること。

3 予定建築物の床面積の合計は、従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であること。ただし、従前の建築物の規模が、移転後の敷地において、「共通する基準」のアからウまでに掲げる要件に該当しないものである場合は、従前の建築物の規模を超えず、かつ、建蔽率にあつては建築基準法第53条第1項第6号の規定により市長が定める数値、容積率にあつては同法第52条第1項第8号の規定により市長が定める数値、建築物の各部分の高さにあつては同法第56条第1項第2号ニ及び別表第3（に）欄の5の項の規定により市長が定める数値による制限を超えないこと。

4 予定建築物の敷地面積は、従前の建築物の敷地面積の1.1倍以下であること。ただし、予定建築物が自己の居住の用に供する専用住宅については、従前の敷地面積を1.1倍した面積が500平方メートルに満たない場合は、予定建築物の敷地面積は500平方メートルまでとすることができる。

5 予定建築物の位置等は、周辺の用途及び土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

6 起業者において許可権者と十分な調整が図られたものであること。

第2 社寺仏閣等の建築

市街化調整区域内の地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を建築する目的で行う開発行為等で、次のいずれかに該当するものであること。

- 1 予定建築物は地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂等を構成する建築物であること。
- 2 予定建築物は宗教活動上の施設（宗教上の儀式行事又は教化育成のための施設及びこれに付随する社務所、くり又は納骨堂をいい、宿泊施設及び休憩施設を含まないものとする。）であって、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。
 - （1）申請者は宗教法人法（昭和26年法律第126号）第4条第2項に規定する宗教法人であることとし、現に宗教法人として活動していること。
 - （2）施設の規模、平面計画等が用途に照らして、ふさわしいものであること。
 - （3）施設の敷地の中心から半径1キロメートル以内の市街化調整区域内に、当該施設の利用を予定する者（以下「利用予定者」という。）が200人以上居住していること。

※（3）の基準に適合することを示す図書として、利用予定者が当該施設を利用することについて市長に対して申告する書面を提出すること。

第3 既存集落内における自己用住宅の建築

既に存在する集落内の土地において自己の住宅を建築するための開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

1 許可を受け得る者について

(1) 申請者及びこの項目により同居することとなる者が住宅を所有していないこと。

(2) 申請者及びこの項目により同居することとなる者が住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。

※現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない次のいずれかに相当する理由があり、やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

ア 現在の住居が家族構成等からみて過密、狭小であり、現在地での増築等に対応できない場合

イ 現在の住居が被災し現在地に建替えることが困難である事情がある場合

ウ 定年、退職、卒業等の事情がある場合

2 許可対象となる土地について

(1) 申請地が既存集落内に存在している土地であること。

※「既存集落」とは次のいずれかに該当する区域にあつてはおおむね50戸以上の建築物が存在しているものをいうものとする。

ア 申請地を含む半径150メートルの円の範囲内の区域

イ 国道、県道等の主要な道路の沿線で片側50メートルの奥行き、面積7ヘクタールの範囲内の区域

ウ 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続して存在する区域

*上記ア・イに掲げるそれぞれの区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があるときは、これを戸数に算入することができるものとする。

*「おおむね50戸以上」とは最低40戸以上の建築物が認められるものをいうこととし、戸数の算定にあたっては、車庫、物置、その他の附属建築物を伴う場合はこれらを含む全体の敷地を1戸として数えることとする。

(2) 申請者が線引きの日前から所有している土地であること。ただし、次に掲げる土地を含む。

ア 申請者の三親等内の血族が線引きの日前から所有し、申請者が相続、遺贈又は贈与により取得した土地

イ 当該土地と道路を接続するための通路（幅員が4メートル以下で、かつ、延長が35メートル以下のものに限る。）の用に供するために当該線引きの日以後に申請者が取得した土地

※「所有」には、共有が含まれるが、申請時において申請者が単独で所有していることとする。ただし、予定建築物において同居する配偶者又は直系卑族と共有する場合は、この限りでない。

※「申請者が相続、遺贈又は贈与により取得した」には、申請地が農地であるときは、当該土地に申請者が条件付所有権移転仮登記をしていることを含む。

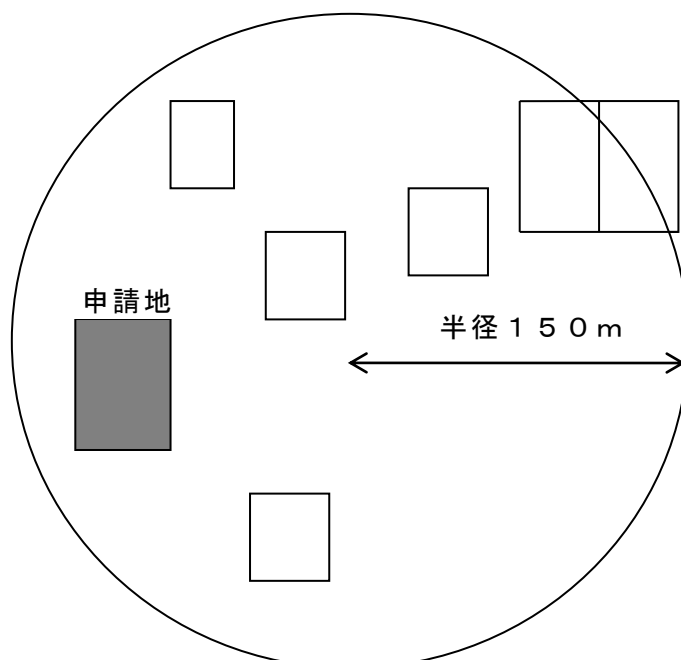
(3) 申請地の敷地面積は500平方メートル以下であること。

(4) 予定建築物の規模は、建蔽率が10分の5以下、容積率が10分の10以下、及び高さ10メートル以下であること（現に存する建築物の用途変更で増改築を伴わない場合を除く。）。

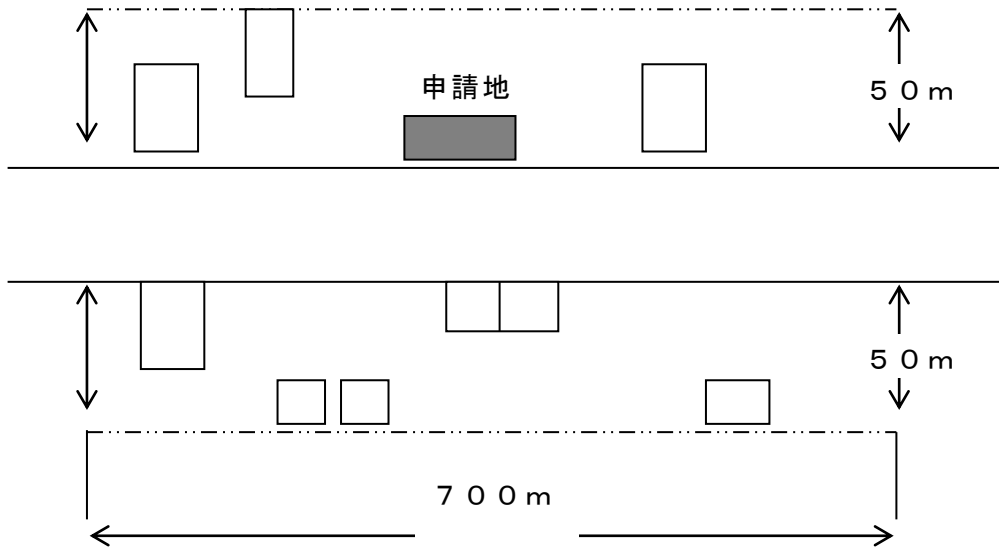
3 予定建築物は自己の居住の用に供する専用住宅であること。

[参 考] 上記2(1)の区域について

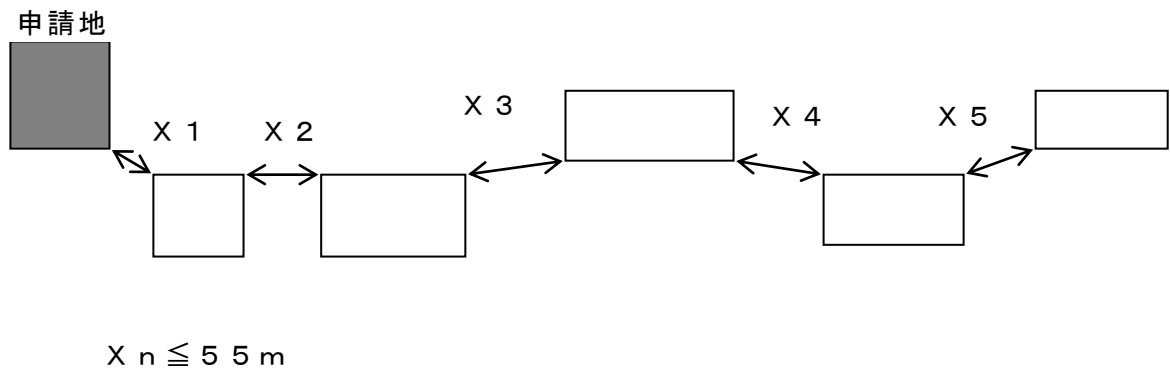
ア 申請地を含む半径150メートルの円の範囲内



イ 国道、県道等の主要な道路の沿線で片側50メートルの奥行き、面積7ヘクタールの範囲内



ウ 建築物の敷地間の距離が55メートル以下で連続して存在する区域



第4 準公益的施設の建築

準公益的施設を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

※準公益的施設とは、地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法(昭和24年法律第207号)によるものを除く。）、消防その他の防災に関する施設（市長が防災に関する計画上必要であると認めたものに限る。）等が該当するものとする。

- 1 予定建築物は、主として市街化調整区域内居住者を対象とするものであって、社会的、地域的に公益性が高いと認められるものであること。ただし、市街化区域内居住者を含めて対象とするものであっても、市街化区域に土地を求めることが困難な場合等、市街化調整区域内の土地において建築することが真にやむを得ないと認められるものは、この限りでない。
- 2 予定建築物は、町内会、自治会その他公益的活動を行うものとして、市長が認めたものが施設の設置、管理及び運営を行い、適切な維持管理が行われるものであること。

第5 災害危険区域等に存する建築物等の移転

建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

- 1 原則として、移転対象建築物が本市市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する合理的理由がある場合はこの限りでない。

※「合理的理由」としては、市街化区域内に土地を確保することが困難である場合又は市街化調整区域に線引き以前より使用し得る土地を保有している場合等、真にやむを得ない事情を総合的に勘案し判断するものとする。

- 2 次に掲げる建築物の移転を対象とすること。

(1) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転

(2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第1項の規定による関連事業計画に基づく移転

(3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第26条第1項の勧告に基づく移転

(4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

(5) その他条例、要綱等に基づく(1)から(4)までと同等と認められるもの

- 3 予定建築物の用途は、従前の建築物と同一であること。

- 4 予定建築物の床面積の合計は、従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であること。ただし、従前の建築物の規模が、移転先の敷地において、「共通する基準」のアからウまでに掲げる要件に該当しないものである場合は、従前の建築物の規模を超えず、かつ、建蔽率にあつては建築基準法第53条第1項第6号の規定により市長が定める数値、容積率にあつては同法第52条第1項第8号の規定により市長が定める数値、建築物の各部分の高さにあつては同法第56条第1項第2号ニ及び別表第3（に）欄の5の項の規定により市長が定める数値による制限を超えないこと。

- 5 予定建築物の敷地面積は、従前の建築物の敷地面積の1.1倍以下であること。ただし、予定建築物が自己の居住の用に供する専用住宅については、従前の敷地面積を1.1倍した面積が500平方メートルに満たない場合は、予定建築物の敷地面積は500平方メートルまでとすることができる。

- 6 予定建築物の位置については、周辺の用途及び地域の土地利用状況等に照らして適切なものであること。

第6 屋外施設等の付帯施設の建築

屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

- 1 予定建築物の用途及び規模については、次に掲げる事項のいずれかに該当すること。
ただし、予定建築物の用途については、その延べ面積（当該屋外施設等の敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計。以下同じ。）の2分の1未満を物置の用に供することを妨げない。
 - (1) 法第4条第11項に規定する第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設（(2)に該当するものを除く。）及び墓園（以下これらを「本体施設」という。）の付帯施設で、次に掲げるすべての事項に該当する建築物であること。
 - ア 本体施設の管理上必要最小限の施設（管理事務所、従業員詰所等）、利用の便宜上必要な施設（休憩所、更衣室、洗面所等。以下同じ。）又は本体施設の一部を構成する要素となる施設（動物園の動物舎、遊園地の遊具等）であること。
 - イ 延べ面積は、本体施設の区域面積の4パーセント以下とすること。
 - (2) キャンプ場、ピクニック広場等の自然の地形を生かしたレクリエーション施設（以下単に「レクリエーション施設」という。）の付帯施設で、次に掲げるすべての事項に該当する建築物であること。
 - ア レクリエーション施設の管理上必要最小限の施設又は利用の便宜上必要な施設（レクリエーション施設がキャンプ場の場合にあっては、バンガロー等の宿泊施設を含む。）であって、周辺の自然環境に調和したものであること。
 - イ 延べ面積は、レクリエーション施設の区域面積の4パーセント以下とすること。
 - (3) 駐車場又は資材置場の付帯施設のうち、次に掲げるすべての事項に該当する建築物であること。
 - ア 駐車場又は資材置場の防犯管理上必要最小限の施設であって、営業活動又は事業活動の用に供さないものであること。
 - イ 延べ面積は、駐車場又は資材置場の区域面積の2パーセント以下とすること。
 - (4) 中間処理施設、産業廃棄物の再生利用施設又は産業廃棄物の積替・保管施設（以下「中間処理施設等」という。）の付帯施設のうち、次に掲げるすべての事項に該当する建築物であること。
 - ア 中間処理施設等の管理上必要最小限の施設であること。
 - イ 延べ面積は、中間処理施設等の区域面積の2パーセント以下とすること。

(5) 千葉市再生資源物の屋外保管に関する条例（以下「再生資源物条例」という。）第2条第4号に規定する屋外保管事業場（以下「再生資源物屋外保管事業場」という。）の付帯施設のうち、次に掲げるすべての事項に該当する建築物であること。

ア 再生資源物屋外保管事業場の管理上必要最小限の施設であること。

イ 延べ面積は、再生資源物屋外保管事業場の区域面積の2パーセント以下とすること。

ウ 付帯施設を建築する再生資源物屋外保管事業場は、再生資源物条例第5条第1項の規定による許可又は使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号）第60条第1項の規定による解体業の許可若しくは同法第67条第1項の規定による破砕業の許可を受けた施設であること。

2 予定建築物の敷地は、主たる土地利用の用に供される土地のうち、必要最小限の部分であること。

第7 農家レストランの建築

千葉市農家レストラン設置認定要綱に規定する農家レストランの建築を目的とした開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

- 1 開発行為等の申請者が、申請地において農家レストランを設置し運営することについて、千葉市農家レストラン設置認定要綱に規定する事業計画の認定を受けていること又は受ける見込みが十分であること。
- 2 敷地の面積は500平方メートル未満であること。ただし、適法な手続を経て建築され、現に存する建築物の用途変更（増改築を伴う場合を含む。以下同じ。）の場合は、この限りでない。
- 3 規模及び構造は、延べ面積が150平方メートル以下の平家建であること。ただし、用途変更を行う場合は、農家レストランとして使用する部分の延べ面積は150平方メートル以下とし、平家建に限らない。
- 4 予定建築物の建築が開発行為を伴わない場合においては、当該予定建築物の敷地に接する道路は、令第25条第2号に規定する基準（行政手続法（平成5年法律第88号）第5条第1項の規定により市長が定める審査基準を含む。以下同じ。）に適合したものであること。この場合において当該基準中「開発区域」とあるのは「予定建築物の敷地」に読み替えるものとする。

第8 インターチェンジの周辺における流通業務施設等の建築

インターチェンジの周辺における流通業務施設等の建築を目的とした開発行為等で、次のいずれかに該当するものであること。

1 「大規模流通業務施設」について

(1) 予定建築物は、次のいずれかに該当し、かつ、1日に取り扱う積載重量の合計が平均100トン以上であることについて地方運輸局長により相当と判断される規模のものであること。

ア 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に係る事業を除く。）の用に供する建築物

（一般貨物自動車運送事業の用に供する施設であっても、事業用自動車の運転手等の休憩若しくは睡眠又は車両の点検のための施設である建築物のみを建築する場合は、許可の対象としないものとする。）

イ 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第1項に規定する倉庫であって、同条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物

(2) 予定建築物の敷地は、道路に6メートル以上の進入口をもって接する土地であり、その全部又は一部が次のいずれかに該当する区域内に存すること。

ア 国道16号及び4車線以上の国道51号の道路境界から奥行き25メートル以内の範囲内の区域

（路地状の部分だけで、これらの道路に接する土地の場合は、路地状の部分の長さが25メートル以内で、かつ、幅員を6メートル以上とすること。）

イ 次の路線ごとに定めたインターチェンジの出入口が一般の道路と接する地点から半径1000メートル以内（千葉北インターチェンジについては半径1500メートル以内）の範囲内にあるものとして市長が指定した区域（千葉市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成18年千葉市条例第46号。以下「開発行為等条例」という。）第4条第1号の区域を除く。）

- | | |
|----------------|---------------|
| (ア) 東関東自動車道水戸線 | 千葉北 |
| (イ) 京葉道路 | 武石、穴川、貝塚及び蘇我 |
| (ウ) 千葉東金道路 | 千葉東、大宮、高田及び中野 |
| (エ) 主要地方道生実本納線 | 鎌取、高田、誉田及び板倉 |

※車両の出入口は、有効幅員6メートル以上の国道、県道、市道又は千葉市法定外道路条例（平成17年条例第19号）第2条に規定する法定外道路（以下「条例指定道路」という。）に接するように配置されていること。

なお、「接するように配置されている」とは、予定建築物の敷地前面だけでなく、

当該計画区域外の接続先となる道路（国道、県道又は法第11条第1項第1号に掲げる道路として都市計画に定められた市道（整備済みの区間に限る。））に至るまでの区間について所定の幅員が確保されていることをいうものとする。

（3）インターチェンジから予定建築物等の敷地に至る道路については、通行車両の規格や交通量等に応じた道路構造とすること。

（4）次の区域を含まないこと。

ア 排水路その他の排水施設について、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、その排出によって当該区域及びその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置され、又は配置されるように設計を定めることができない区域

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域

ウ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

エ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域

オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域

カ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域

キ 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第2項の規定により指定された洪水浸水想定区域のうち、同項に規定する想定最大規模降雨により河川が氾濫し、浸水をした場合に想定される水深が3メートル以上の区域又は同法第14条の3第1項の規定により指定された高潮浸水想定区域のうち、同項に規定する想定し得る最大規模の高潮により海岸が氾濫し、浸水をした場合に想定される水深が3メートル以上の区域（ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）

ク 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項の規定により定められた農業振興地域整備計画において定められた同条第2項第1号に規定する農用地区域

ケ 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域

コ 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区及び第55条第1項の規定により市民緑地契約が締結された土地の区域

サ 緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例（昭和46年千葉市条例第21号）第4条第1項の規定により指定された保存樹林を保全するため市長が必要と認める区域

シ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定により指定

- された史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- ス 千葉県文化財保護条例（昭和30年千葉県条例第8号）第34条第1項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
 - セ 千葉市文化財保護条例（昭和33年千葉市条例第18号）第4条第1項の規定により指定された千葉市指定文化財（同条第2項第4号に規定する千葉市指定記念物に限る。）を保存するため市長が必要と認める区域
 - ソ 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域
 - タ 千葉市市民の森設置事業実施要綱に基づく市民の森を保全するため市長が必要と認める区域
 - チ 千葉市谷津田の自然の保全に関する要綱に基づく谷津田等の保全区域
 - ツ 坂月川における身近な水辺環境事業推進要綱に基づく水辺環境事業区域

- (5) 当該建築計画は建築基準法施行条例（昭和36年千葉県条例第39号）の規定に適合していること。
- (6) 予定建築物の規模は、建蔽率が10分の6以下、容積率が10分の20以下及び高さ20メートル以下であること。
- (7) 予定建築物の敷地の周辺環境への配慮について、次に掲げるすべての事項を満たすものとする。
- ア 車両の主要な出入口を住宅が近接する側に設けないこと。ただし、接道状況によりやむを得ない場合はこの限りでない。
 - イ 第一種高度地区の制限を満たすこと。ただし、周辺の環境を害するおそれがないと認められるものはこの限りでない。
- (8) 申請地に隣接する地に居住する世帯及び事業者（以下「隣接住民等」という。）に対し、計画内容について事前に周知し、意見を聴くこと。
- また、申請地の出入口に接する道路が幅員9メートル未満の道路である場合は、沿線に居住する世帯及び事業者も対象とする。

2 「流通業務等の事務所・倉庫」について

- (1) 予定建築物は次のいずれかの業種※1の事務所又は倉庫※2であること。ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第4項に規定する産業廃棄物（当該事務所又は倉庫内において荷造り、荷崩し、仕分け、梱包等の作業を行う際に発生する廃プラスチック類、金属くず、ガラスくず及び陶磁器くずについては除く。）を申請地内に保管することはできない。

ア 運輸業、郵便業（H）※3

イ 卸売業、小売業（I）

（自動車卸売業（542）及び自動車小売業（591）を除く）

ウ 建設業（D）（はつり・解体工事業（0796）を除く）※4

エ 製造業（E）

オ 電気・ガス・熱供給・水道業（F）

カ 物品賃貸業（70）

キ レッカー車業（他に分類されないその他の事業サービス業（9299）のうち、道路上の事故車、故障車等を前輪又は後輪を吊り上げて排除するサービスを提供する事業）※5

※1「業種」の名称及び分類方法は、日本標準産業分類（平成25年10月改定）によるものとする。括弧内の英字又は数字は分類コードを示す。

※2「倉庫」とは、物品の保管のみを目的とした建築物をいう。ただし、業務上必要な荷造り、荷崩し、仕分け、梱包を行う場合、建築基準法の運用上は工場に当たるが、これを倉庫として扱うこととする。

※3倉庫業（47）は運輸業、郵便業に属する。なお、貸倉庫業（6911）は上記のいずれの業種にも属していないことから対象の業種とはならない。

※4土砂等及びこれに準ずるもの、または廃棄物を混合・再生するなどして生じた再生砕石や混合再生改良土等については予定建築物及び建築物の存在する申請地内には保管することはできない。土砂等とは、自然物である土砂及び自然物である建設発生土に安定処理を施してその性状を改良した処理土をいい、混合再生改良土等とは、がれき類など産業廃棄物又は産業廃棄物由来の原料に焼却灰等（燃え殻、ばいじんなど）や薬剤類を混合し製造したもの、又はこれらと土砂等を混合したものをいう。

※5レッカー車業においては事故故障車両を移動させ、修理業務を行うために必要最小限度の工場設備を併設することも認める。必要最小限度とは建築物の延べ面積の2分の1未満とする。

- (2) 予定建築物は、自己の業務の用に供する建築物であること。
- (3) 予定建築物の敷地の全部又は一部が、次のすべての要件を満たしていること。
- ア 次の路線ごとに定めたインターチェンジの出入口が一般の道と接する地点から半径1000メートル以内（千葉北インターチェンジについては半径1500メートル以内）の範囲内にあるものとして市長が指定した区域（開発行為等条例第4条第1号の区域を除く。）であること。
- | | |
|----------------|---------------|
| (ア) 東関東自動車道水戸線 | 千葉北 |
| (イ) 京葉道路 | 武石、穴川、貝塚及び蘇我 |
| (ウ) 千葉東金道路 | 千葉東、大宮、高田及び中野 |
| (エ) 主要地方道生実本納線 | 鎌取、高田、誉田及び板倉 |
- イ 車両の出入口が有効幅員6メートル以上の国道、県道、市道又は条例指定道路に接するように配置されていること。
- ウ 次のいずれかの要件を満たしていること。
- (ア) イの道路に6メートル以上の進入口をもって接していること。
- (イ) 外周の7分の1以上がイの道路に接していること。
- (4) インターチェンジから予定建築物等の敷地に至る道路については、通行車両の規格や交通量等に応じた道路構造とすること。
- (5) 1「大規模流通業務施設」(4)のアからツの区域を含まないこと。
- (6) 当該建築計画は建築基準法施行条例の規定に適合していること。
- (7) 予定建築物の規模は、建蔽率が10分の6以下、容積率が10分の20以下及び高さ10メートル以下であること。
- (8) 予定建築物の敷地の周辺環境への配慮について、次に掲げるすべての事項を満たすものとする。
- ア 車両の主要な出入口を住宅が近接する側に設けないこと。ただし、接道状況によりやむを得ない場合はこの限りでない。
- イ 第一種高度地区の制限を満たすこと。ただし、周辺の環境を害するおそれがないと認められるものはこの限りでない。
- (9) 隣接住民等に対し、計画内容について事前に周知し、意見を聴くこと。
- (10) 予定建築物の敷地の面積は165平方メートル以上3,000平方メートル未満であること。

3 「特定流通業務施設」について

- (1) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設であつて、1（1）ア又はイに規定する施設に該当する建築物で、かつ、申請者に総合効率化計画の認定を受けることが確実である事業者（共同で認定を受ける場合は、少なくともその一の者）が含まれること。
- (2) 予定建築物の敷地が、次のすべての要件を満たす道路の区間のうち、市長が指定した区間内の道路（別図参照）に9メートル以上の進入口をもって接する土地であること。
- ア 東関東自動車道水戸線の千葉北インターチェンジ又は四街道インターチェンジの周辺5キロメートルの範囲内に存する道路の区間
- イ インターチェンジの出入口から、車線が2以上、有効幅員が9メートル以上で、幅員1メートル以上の歩道が整備された大型貨物自動車が行き来可能な国道、県道又は主な市道が続く道路の区間
- ウ 市道にあつては、インターチェンジの出入口から当該区間に至る間において、住宅団地内を通過せず、かつ、主として住宅団地への進入路として使用される区間を通過しない道路の区間
- (3) 1「大規模流通業務施設」(4)のアからツの区域を含まないこと。
- (4) 当該建築計画は建築基準法施行条例の規定に適合していること。
- (5) 予定建築物の規模は、建蔽率が10分の6以下、容積率が10分の20以下及び高さ20メートル以下であること。
- (6) 予定建築物の敷地の周辺環境への配慮について、次に掲げるすべての事項を満たすものとする。
- ア 車両の主要な出入口を住宅が近接する側に設けないこと。ただし、接道状況によりやむを得ない場合はこの限りでない。
- イ 第一種高度地区の制限を満たすこと。ただし、周辺の環境を害するおそれがないと認められるものはこの限りでない。
- (7) 隣接住民等に対し、計画内容について事前に周知し、意見を聴くこと。

【3（2）による道路区間の指定】

1 千葉北インターチェンジ周辺の道路の区間

	道路名	区 間
①	国道16号	横戸町（八千代市との境） ～長沼原町（市街化区域との境）
②	主要地方道長沼船橋線	犢橋町（市街化区域との境） ～長作町（市街化区域との境）
③	主要地方道穴川天戸線	天戸町（主要地方道長沼船橋線） ～天戸町（別図の位置）
④	市道三角町線	長沼原町（国道16号） ～犢橋町（市街化区域との境）
⑤	市道長沼原町1号線	長沼原町（国道16号） ～長沼原町（別図の位置）
⑥	市道穴川犢橋町線	犢橋町（市街化区域との境） ～宮野木町（市街化区域との境）
⑦	市道三角町柏井町線	三角町（国道16号） ～千種町（市街化区域との境）
⑧	市道大日町4号線	大日町（国道16号） ～大日町（別図の位置）
⑨	市道三角町54号線・ 大日町3号線	大日町（国道16号） ～宇那谷町（別図の位置）
⑩	市道宇那谷町56号線	宇那谷町（別図の位置） ～宇那谷町（別図の位置）
⑪	市道長沼原町3号線	山王町（市街化区域との境） ～長沼原町（別図の位置）

2 四街道インターチェンジ周辺の道路の区間

	道路名	区 間
⑫	国道51号	若松町（四街道市との境） ～若松町（別図の位置）
⑬	市道若松町金親町線	若松町（別図の位置） ～若松町（市街化区域との境）

第9 工場及び研究所に従事する者の社宅及び寮の建築

線引きの日前に建築され、又は法の許可若しくは法の規定に適合していることを証する書面の交付を受けて建築され、若しくは建築されることが予定されている工場及び研究所（以下「工場等」という。）について、その事業者が、そこに従事する者のために設置する社宅及び寮を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

1 事業の計画等により当該土地に立地することがやむを得ないと認められること。

2 原則として当該工場等の区域内に立地されるものであること。

※地形等により同一区域内に立地することができない等やむを得ないと認められる場合においては、隣接地若しくは近接地で、かつ、許可等を受けた区域から500メートル以内に立地されるものにあつては、この限りでない。

3 規模については、当該工場等の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切であること。

4 当該社宅及び寮については、工場等の事業者が管理を行い、管理人等が設置されるなど適切な管理運営が行われるものであること。

5 予定建築物は共同住宅方式であること。

第 10 病院の看護師寮の建築

保健師助産師看護師法（昭和 23 年法律第 203 号）第 2 条、第 3 条、第 5 条、第 6 条に規定する看護師等が医療業務に従事するために必要不可欠であると判断される看護師寮で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

- 1 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条に規定する病院が自ら行うものであり、維持管理についても永続的に当該病院が行うものであること。
- 2 当該病院の区域内に立地されるものであること。

※既存の病院が設置しようとする場合で、かつ、その敷地が過小であると認められる場合で、当該病院の敷地より 500メートル以内に立地されるものについては、この限りでない。

- 3 予定建築物は共同住宅方式とし、1戸の住居専有面積は 29 平方メートル以下であること。

第 1 1 介護保険法に規定する介護老人保健施設等の建築

介護保険法（平成 9 年法律第 1 2 3 号）第 8 条第 2 8 項に規定する介護老人保健施設又は同法第 8 条第 2 9 項に規定する介護医療院の建築を目的とした開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

1 予定建築物の規模、構造、設備等が千葉市介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例（平成 2 4 年千葉市条例第 6 1 号。以下「介護老人保健施設基準条例」という。）又は千葉市介護医療院の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例（平成 2 4 年千葉市条例第 6 2 号。以下「介護医療院基準条例」という。）に規定する基準に適合したものであること。

2 介護老人保健施設基準条例第 3 3 条第 1 項又は介護医療院基準条例第 3 4 条第 1 項の協力病院が申請地の近隣に所在していること。

※「協力病院」とは、医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院又は同条第 2 項に規定する診療所で、入所者の病状の急変等の事態に適切に対応できるものであり、提携協力の契約を交わしていることを要するものとする。

3 予定建築物の立地について、市の福祉施策の観点から、市長が申請地に建築する必要があると認めたものであること。

4 当該施設の開設について、許可を受けていること又は受ける見込みが十分であること。

5 予定建築物の建築が開発行為を伴わない場合においては、当該予定建築物の敷地に接する道路は、令第 2 5 条第 2 号に規定する基準に適合したものであること。この場合において当該基準中「開発区域」とあるのは「予定建築物の敷地」に読み替えるものとする。

6 次の区域を含まないこと。

(1) 排水路その他の排水施設について、区域内の下水（下水道法（昭和 3 3 年法律第 7 9 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、その排出によって当該区域及びその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置され、又は配置されるように設計を定めることができない区域

(2) 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 3 9 条第 1 項の災害危険区域

(3) 地すべり等防止法（昭和 3 3 年法律第 3 0 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域

- (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- (5) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域
- (6) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- (7) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第2項の規定により指定された洪水浸水想定区域のうち、同項に規定する想定最大規模降雨により河川が氾濫し、浸水をした場合に想定される水深が3メートル以上の区域又は同法第14条の3第1項の規定により指定された高潮浸水想定区域のうち、同項に規定する想定し得る最大規模の高潮により海岸が氾濫し、浸水をした場合に想定される水深が3メートル以上の区域（ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）
- (8) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項の規定により定められた農業振興地域整備計画において定められた同条第2項第1号に規定する農用地区域
- (9) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (10) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区及び第55条第1項の規定により市民緑地契約が締結された土地の区域
- (11) 緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例（昭和46年千葉市条例第21号）第4条第1項の規定により指定された保存樹林を保全するため市長が必要と認める区域
- (12) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定により指定された史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (13) 千葉県文化財保護条例（昭和30年千葉県条例第8号）第34条第1項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (14) 千葉市文化財保護条例（昭和33年千葉市条例第18号）第4条第1項の規定により指定された千葉市指定文化財（同条第2項第4号に規定する千葉市指定記念物に

限る。)を保存するため市長が必要と認める区域

(15) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域

(16) 千葉市市民の森設置事業実施要綱に基づく市民の森を保全するため市長が必要と認める区域

(17) 千葉市谷津田の自然の保全に関する要綱に基づく谷津田等の保全区域

(18) 坂月川における身近な水辺環境事業推進要綱に基づく水辺環境事業区域

第12 コンクリート廃材リサイクルプラントの建設

コンクリート廃材リサイクルプラントで、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

※ここでいう「コンクリート廃材リサイクルプラント」とは、建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）に定められているクラッシャープラントのうち、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第2条第9号に規定するコンクリートの破片その他これに類する不要物を破碎し、再生処理するもの（当該プラントを覆う工場を含む）をいうものとする。

※既存のコンクリートプラントに併設してコンクリート廃材リサイクルプラントを建設する場合も本取り扱いを準用するものとする。

1 千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱に基づく事前協議終了通知書が添付されていること。

2 当該申請に係る土地は原則として申請者が所有していること。

※「原則として申請者が所有している」とは、やむを得ない理由による借地方式を考慮したことによるものであり、この借地方式による場合の契約は、長期的・安定的な履行が担保されるもので、期間としては20年を標準とするものとする。

3 車両の出入り口は、有効幅員が6メートル以上の国道、県道又は市道に接するように配置されていること。

※「接するように配置されている」とは、当該建築物の敷地前面だけでなく、当該計画区域外の接続先となる道路（国道、県道又は法第11条第1項第1号に掲げる道路として都市計画に定められた市道（整備済みの区間に限る。））に至るまでの区間について所定の幅員が確保されていることをいうものとする。

※路地状の部分だけで、これらの道路に接する土地の場合は、路地状の部分の長さが25メートル以内で、かつ、幅員を6メートル以上とすること。

4 開発区域の規模は、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積替保管施設等を考慮して適正なものであることとし、5,000平方メートル以上あること。

※「環境対策としての外周部緑化」とは、幅員10メートル以上の残地森林又は造成森林が適正に配置されていることをいうものとする。

5 当該施設の立地については、周辺住民と十分な協議が行われ、当該開発区域の外周の境界から300メートルの範囲内に存する当該住民の同意が得られていること。

※「周辺住民」には、適法な手続を経て建築された事業所を含む。

6 当該施設の付帯施設としての管理事務所の規模は、当該施設の維持管理の観点から必要とされる最小限度のものであること。

第 1 3 千葉市平和公園のメインアプローチ道路沿道における石材店等の建築

千葉市平和公園の付帯施設であって、平和公園入口のメインアプローチ道路の沿道に立地されるもので、墓園との整合性を図り、墓地利用する住民の必要施設で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

※「千葉市平和公園の付帯施設」とは自己の業務の用に供する石材店、生花店又は飲食店とする。なお、石材店にあつては、石材業の経験を有し、現在石材店を営業している者であることを要するものとする。

※付帯施設の総数は、石材店：25店舗、生花店：6店舗、飲食店：7店舗とするものとする。

- 1 当該施設の立地について、市担当課の同意（事前に協議締結）を得たものであること。
- 2 建築敷地は、国道126号からの平和公園入口に至るメインアプローチ道路の沿道に存し、敷地周長の7分の1以上が道路に接していること（敷地延長はこれを認めない。）。
- 3 敷地の規模は、330平方メートル以下であること。
- 4 予定建築物は、床面積100平方メートル以下の平家建で業種等の利用形態による必要最小限の規模であること。

※上記の建築物については墓園との整合性を図って計画された店舗で、住居、宿舎、作業所等を目的とした施設は含まないものとする。

- 5 当該建築物については、前面道路境界から5メートル以上後退して建築すること。

※「5メートル以上後退」については、美観・景観を確保する趣旨である。

- 6 開発区域には優良農地及び都市計画道路区域内を含まないこと。

第 1 4 建築物の用途変更

市街化調整区域内の土地において、適法な手続を経て建築され、現に存する建築物の用途変更で、次のいずれかに該当するものであること。

- 1 開発行為等条例第 6 条第 1 号、法第 3 4 条第 1 3 号若しくは第 3（既存集落内における自己用住宅の建築）若しくは平成 1 8 年 1 0 月 1 日改正前の第 1（分家住宅の建築）又は法第 2 9 条第 1 項第 2 号（農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物に限る。）に該当するものとして法の許可又は法の規定に適合していることを証する書面の交付（以下「当初許可等」という。）を受けて建築された自己用の建築物の用途変更であって、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

（1）次のいずれかに該当するものであること。

ア 当初許可等を受けた者又は当該世帯の生計維持にとって主要な収入を得ている者（以下「当初許可等を受けた者等」という。）の死亡又は破産により、申請者に譲渡された場合

イ 当初許可等を受けた者等の疾病、転勤その他これらに類するやむを得ない理由により、申請者に譲渡された場合（アの場合を除く。）で、次のいずれかに該当する場合

（ア）当初許可等を受けた日から 1 0 年以上経過した場合

（イ）当初許可等を受けた者により 5 年以上居住又は業務の用に供された場合

ウ 当初許可等を受けた日から 2 0 年以上経過した場合

（2）申請者は、当該建築物において自ら居住し、又は業務を行う者であること。

※変更後の用途は、当初許可等を受けた者及びその一般承継人以外の第三者も居住し、又は業務を行える建築物とし、建築基準法の用途の区分を変更することはできない。

2 法第34条第1号に該当するものとして法の許可を受けて建築された店舗等で住宅の用途を兼ねるものの用途変更であって、次に掲げるすべての事項に該当すること。

(1) 次のいずれかに該当することにより、店舗等の営業の継続が困難と認められる場合であること。

ア 当該店舗等の主たる従事者の死亡、疾病、破産その他これらに類する理由

イ 当該店舗等の経営の悪化等（当初許可等を受けた日から10年以上を経過し、かつ、5年以上店舗等の営業に供された場合）

(2) 予定建築物は、専用住宅であること。

(3) 用途変更の申請者は、当該建築物に自ら居住する者であること。

※変更後の用途は、当初許可等を受けた者及びその一般承継人以外の第三者も居住できる住宅とする。

3 線引きの日前から宅地であった土地に適法に建築された建築物のうち、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業（同項第2号及び第3号に該当する営業を除く。）の用に供するもの又は旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第1項に規定する旅館業（下宿営業を除く。）の用に供するものの用途変更で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

（1）予定建築物の用途は次のいずれかに該当するもの（自己の業務の用に供するものに限る。）であること。ただし、2以上の用途であることを妨げない。

ア 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の3に規定する店舗、飲食店等

イ 事務所

ウ 倉庫業を営む倉庫以外の倉庫（一般貨物自動車運送事業の用に供する施設又は特定流通業務施設に該当するものを除く。）

（2）予定建築物の規模及び構造は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 延べ面積（建築物が2以上ある場合は、その延べ面積の合計）が1,000平方メートル以下であり、かつ、平家建又は2階建とすること。

イ 既存建築物の規模が「共通する基準」のアからウまでに掲げる要件に該当しないものである場合は、既存建築物の規模を超えず、かつ、建蔽率にあつては建築基準法第53条第1項第6号の規定により市長が定める数値、容積率にあつては同法第52条第1項第8号の規定により市長が定める数値、建築物の各部分の高さにあつては同法第56条第1項第2号ニ及び別表第3（に）欄の5の項の規定により市長が定める数値による制限を超えないものとする。

（3）予定建築物の敷地は、国道、県道又は令第25条第2号に規定する基準（当該基準中「開発区域」とあるのは「予定建築物の敷地」に読み替えるものとする。）に適合する市道に接すること。

4 農家住宅及び分家住宅その他の賃貸使用に制限のある居住用建築物（以下「既存建築物」という。）の用途変更で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

（１）申請者は、予定建築物に係る国家戦略特別区域法（平成２５年法律第１０７号）第１３条第１項に規定する国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（以下「特区民泊」という。）について、同条第３項の特定認定を受けていること又は受ける見込みが十分であること。

（２）既存建築物の用途は、専用住宅、長屋、兼用住宅（建築基準法別表第２（い）項第２号に規定するものをいう。）又は共同住宅であること。

（３）予定建築物の用途は、特区民泊の用に供する施設であること。ただし、用途変更後の建築基準法上の用途は、当該既存建築物の用途と同一でなければならない。

（４）用途変更に伴い増改築を行う場合は、予定建築物の規模は既存建築物の延べ面積の１．５倍以下であること。

（５）予定建築物の施設等は、千葉市国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドラインに定める基準に適合していること。

※既存建築物の一部（住宅の用に供する部分に限る。）について、特区民泊の用に供する施設への用途変更を行うことを妨げない。

第15 線引きの日前に建築物の建築を目的として造成に着手したと認められる土地等における専用住宅の建築

線引きの日前に建築物の建築を目的として造成に着手したと認められる土地等における開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

1 予定建築物の敷地は、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

(1) 次のいずれかに該当する土地の区域（当該土地の区域が一団の土地であると認められる場合は、その一部の土地について、ア又はイのいずれかに該当すれば足りるものとする。）で、現に給水施設及び排水施設が整備されていること。

ア 線引きの日前に建築物の敷地であったことが確認できること。

イ 線引きの日前に造成により区画された土地で、法第34条第13号に該当するものとして法第29条第1項又は法第43条第1項の許可を受けていること。

ウ 不動産登記法（平成16年法律第123号）第34条第1項第3号の地目が線引きの日前から引き続き宅地であること（同法第27条第2号の登記の年月日が線引きの日前であるものに限る。）、又は地方税法（昭和25年法律第226号）に基づく固定資産税の課税上の地目が線引きの日前から引き続き宅地であること。

エ 線引きの日前に建築基準法第42条第1項第5号の規定により位置の指定を受けた道路に現に接しており、かつ、当該指定を受けた際に、当該道路の敷地となる土地に接する土地に該当するものであったと認められること。

オ 線引きの日前に農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項の許可を受けていること（建築物の敷地として転用したのものに限る。）。

カ 線引きの日前に宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第8条第1項の許可を受けていること。

キ 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可又は千葉県宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号）第7条の確認を受けていること。（当該事業により築造した公共・公益的施設（調整池、浄化槽、受水槽等）が、周辺の上下水道の整備等により不要となって撤去した場合の当該用地を含む。）

(2) 開発行為等条例の施行の日（以下（2）及び（3）において「施行日」という。）前までに区画されたそれぞれの土地の区域と同一であること。ただし、施行日前までに区画された土地のうち、2以上の土地の区域を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。

(3) 施行日前から引き続き建築基準法第42条第1項の道路（同条第2項又は第4項の規定により第1項の道路とみなされるものを含む。）に接していること。ただし、同法第43条第2項の規定による認定又は許可を受ける場合は、この限りでない。

※「開発行為等条例の施行の日」は、平成18年10月1日である。

- 2 前項第1号及び第2号の要件に該当する土地が、第3号の要件に該当しない場合は、同号の要件を満たすために必要最低限の土地を予定建築物の敷地に含むことができる。
- 3 予定建築物の用途は、専用住宅であること。
- 4 予定建築物の規模は、建蔽率が10分の5以下、容積率が10分の10以下、及び高さ10メートル以下であること（現に存する建築物の用途変更で増改築を伴わない場合を除く。）。

第 16 改正法施行日前に国等により行われた開発行為の区域内の土地における建築

都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号。以下「改正法」という。）の施行日前に行われた、改正法施行日前の法第 29 条第 1 項第 4 号に規定する開発行為（以下「先行開発行為」という。）の区域のうち、市長が指定した区域内の土地における建築物の建築で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

※改正法の施行日は、平成 19 年 11 月 30 日

※「改正法施行日前の法第 29 条第 1 項第 4 号に規定する開発行為」とは、国、都道府県、指定都市等、地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定に基づき法第 3 章第 1 節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「事務処理市町村」という。）、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為をいう。

※先行開発行為には、改正法施行日前に着手し、施行日後に完了したものを含む。

- 1 予定建築物の用途は、先行開発行為において定める予定建築物の用途であること。ただし、先行開発行為を行った際に、予定建築物の用途を定めていないときは、周辺の建築物の用途と調和するものとする。
- 2 予定建築物の敷地は、先行開発行為において定める予定建築物の敷地と同一であること。ただし、先行開発行為を行った際に、予定建築物の敷地の範囲を定めていない場合は、次に掲げるすべての事項に該当するものとする。
 - (1) 予定建築物の敷地面積は、165 平方メートル以上であること。
 - (2) 予定建築物の建築のために、更なる造成を行わないこと（当該予定建築物が 2 以上の専用住宅である場合を除く。）。)

（区域の指定）

区域の名称	先行開発行為を行った者	区 域
千葉市山王町 B 団地（山王 B 団地）	千葉県企業庁	別図に示す区域
千葉ニュータウン関連施設用地千葉市高田町代替造成宅地（万花台団地）	千葉県企業庁	別図に示す区域

第 17 社会福祉施設の建築

社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業の用に供する施設のうち、市長が指定した別表に定める施設である建築物の建築を目的とした開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

- 1 予定建築物の規模及び構造等が、社会福祉法第 65 条第 1 項に規定する施設の最低基準その他の厚生労働大臣が定める施設の設備及び運営に関する基準に適合したものであること。
- 2 予定建築物の立地について、市の福祉施策の観点から、市長が申請地に建築する必要があると認めたものであること。
- 3 予定建築物は、自己の業務の用に供する建築物であること。
- 4 予定建築物の建築が開発行為を伴わない場合においては、当該予定建築物の敷地に接する道路は、令第 25 条第 2 号に規定する基準に適合したものであること。この場合において当該基準中「開発区域」とあるのは「予定建築物の敷地」に読み替えるものとする。
- 5 予定建築物の規模は、建蔽率が 10 分の 5 以下、容積率が 10 分の 10 以下、及び高さ 10 メートル以下であること（現に存する建築物の用途変更で増改築を伴わない場合を除く。）。
- 6 次の区域を含まないこと。
 - (1) 排水路その他の排水施設について、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、その排出によって当該区域及びその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置され、又は配置されるように設計を定めることができない区域
 - (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域
 - (3) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
 - (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
 - (5) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の規定により指定された土砂災害警戒区域

- (6) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- (7) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第2項の規定により指定された洪水浸水想定区域のうち、同項に規定する想定最大規模降雨により河川が氾濫し、浸水をした場合に想定される水深が3メートル以上の区域又は同法第14条の3第1項の規定により指定された高潮浸水想定区域のうち、同項に規定する想定し得る最大規模の高潮により海岸が氾濫し、浸水をした場合に想定される水深が3メートル以上の区域（ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）
- (8) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項の規定により定められた農業振興地域整備計画において定められた同条第2項第1号に規定する農用地区域
- (9) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (10) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区及び第55条第1項の規定により市民緑地契約が締結された土地の区域
- (11) 緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例（昭和46年千葉市条例第21号）第4条第1項の規定により指定された保存樹林を保全するため市長が必要と認める区域
- (12) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定により指定された史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (13) 千葉県文化財保護条例（昭和30年千葉県条例第8号）第34条第1項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (14) 千葉市文化財保護条例（昭和33年千葉市条例第18号）第4条第1項の規定により指定された千葉市指定文化財（同条第2項第4号に規定する千葉市指定記念物に限る。）を保存するため市長が必要と認める区域
- (15) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域
- (16) 千葉市市民の森設置事業実施要綱に基づく市民の森を保全するため市長が必要と

認める区域

(17) 千葉市谷津田の自然の保全に関する要綱に基づく谷津田等の保全区域

(18) 坂月川における身近な水辺環境事業推進要綱に基づく水辺環境事業区域

(別表)

	根拠法	施設
ア	児童福祉法（昭和22年法律第164号）	<ul style="list-style-type: none"> (1) 児童養護施設及び障害児入所施設 (2) 障害児通所支援事業又は児童自立生活援助事業の用に供する施設 (3) ウ項第2号の施設に併設する障害児相談支援事業の用に供する施設
イ	老人福祉法（昭和38年法律第133号）	<ul style="list-style-type: none"> (1) 養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び老人デイサービスセンター (2) 小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業（介護保険法に規定する訪問看護及び小規模多機能型居宅介護を含むものに限る。）の用に供する施設 (3) 第1号の施設（老人デイサービスセンターを除く。）に併設する老人居宅介護等事業の用に供する施設及び老人短期入所施設
ウ	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）	<ul style="list-style-type: none"> (1) 障害者支援施設、地域活動支援センター及び福祉ホーム (2) 障害福祉サービス事業（居宅介護、重度訪問介護、行動援護、同行援護又は重度障害者等包括支援を行う事業を除く。）の用に供する施設 (3) 前2号の施設（福祉ホームを除く。）に併設する障害福祉サービス事業（居宅介護、重度訪問介護、行動援護又は重度障害者等包括支援を行う事業に限る。）、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業の用に供する施設
エ	身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）	身体障害者福祉センター

※老人福祉法施行規則第1条の2の2又は第1条の4に規定する施設において、社会福祉法第2条第3項第4号に規定する老人デイサービス事業又は老人短期入所事業を行う場合は、あらためて許可を要しないものとする。

第 18 事業所内保育事業の用に供する施設の建築

児童福祉法による事業所内保育事業の用に供する施設の建築を目的とした開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

- 1 予定建築物の規模及び構造等が、千葉市家庭的保育事業等の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 26 年千葉市条例第 47 号）に規定する基準に適合したものであること。
- 2 予定建築物の立地について、市の児童福祉施策の観点から、市長が申請地に建築する必要があると認めたものであること。
- 3 当該施設の開設について、認可を受けていること又は受ける見込みが十分であること。
- 4 保護者が就労する事業所（事業所が複数ある場合は、主たる事業所）の出入口から 500メートルを超える場所に立地する場合において、予定建築物の建築が開発行為を伴わないときは、当該予定建築物の敷地に接する道路は、令第 25 条第 2 号に規定する基準に適合したものであること。この場合において当該基準中「開発区域」とあるのは「予定建築物の敷地」に読み替えるものとする。
- 5 保護者が就労する事業所が、適法な手続を経て建築されたものであること。
- 6 次の区域を含まないこと。
 - (1) 排水路その他の排水施設について、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、その排出によって当該区域及びその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置され、又は配置されるように設計を定めることができない区域
 - (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域
 - (3) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
 - (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
 - (5) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の規定により指定された土砂災害警戒区域
 - (6) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被

害防止区域

- (7) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第2項の規定により指定された洪水浸水想定区域のうち、同項に規定する想定最大規模降雨により河川が氾濫し、浸水をした場合に想定される水深が3メートル以上の区域又は同法第14条の3第1項の規定により指定された高潮浸水想定区域のうち、同項に規定する想定し得る最大規模の高潮により海岸が氾濫し、浸水をした場合に想定される水深が3メートル以上の区域（ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）
- (8) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項の規定により定められた農業振興地域整備計画において定められた同条第2項第1号に規定する農用地区域
- (9) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (10) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区及び第55条第1項の規定により市民緑地契約が締結された土地の区域
- (11) 緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例（昭和46年千葉市条例第21号）第4条第1項の規定により指定された保存樹林を保全するため市長が必要と認める区域
- (12) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定により指定された史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (13) 千葉県文化財保護条例（昭和30年千葉県条例第8号）第34条第1項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (14) 千葉市文化財保護条例（昭和33年千葉市条例第18号）第4条第1項の規定により指定された千葉市指定文化財（同条第2項第4号に規定する千葉市指定記念物に限る。）を保存するため市長が必要と認める区域
- (15) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域
- (16) 千葉市市民の森設置事業実施要綱に基づく市民の森を保全するため市長が必要と認める区域

(17) 千葉市谷津田の自然の保全に関する要綱に基づく谷津田等の保全区域

(18) 坂月川における身近な水辺環境事業推進要綱に基づく水辺環境事業区域

※「保護者」とは、児童福祉法第6条の3第12項に規定する労働者又は共済組合等の構成員をいう。

第 19 病院の移転等

医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院の移転又は増改築（敷地面積を拡張する場合及び増改築後の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の 2 倍を超える場合を含む。）（以下「移転等」という。）を目的とした開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

- 1 移転等が行われる前の建築物は、適法な手続きを経て建築され、かつ、本市の市街化調整区域に存する建築物であること。
- 2 予定建築物の立地について、市の医療施策の観点から、市長が申請地に建築する必要があると認めたものであること。
- 3 予定建築物の建築が開発行為を伴わない場合においては、当該予定建築物の敷地に接する道路は、令第 25 条第 2 号に規定する基準に適合したものであること。この場合において当該基準中「開発区域」とあるのは「予定建築物の敷地」に読み替えるものとする。
- 4 次の区域を含まないこと。
 - (1) 排水路その他の排水施設について、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、その排出によって当該区域及びその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置され、又は配置されるように設計を定めることができない区域
 - (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域
 - (3) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
 - (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
 - (5) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の規定により指定された土砂災害警戒区域
 - (6) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
 - (7) 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第 2 項の規定により指定された洪水浸水想定区域のうち、同項に規定する想定最大規模降雨により河川が氾濫し、浸水を

した場合に想定される水深が3メートル以上の区域又は同法第14条の3第1項の規定により指定された高潮浸水想定区域のうち、同項に規定する想定し得る最大規模の高潮により海岸が氾濫し、浸水をした場合に想定される水深が3メートル以上の区域（ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）

- (8) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項の規定により定められた農業振興地域整備計画において定められた同条第2項第1号に規定する農用地区域
- (9) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (10) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区及び第55条第1項の規定により市民緑地契約が締結された土地の区域
- (11) 緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例（昭和46年千葉市条例第21号）第4条第1項の規定により指定された保存樹林を保全するため市長が必要と認める区域
- (12) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定により指定された史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (13) 千葉県文化財保護条例（昭和30年千葉県条例第8号）第34条第1項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (14) 千葉市文化財保護条例（昭和33年千葉市条例第18号）第4条第1項の規定により指定された千葉市指定文化財（同条第2項第4号に規定する千葉市指定記念物に限る。）を保存するため市長が必要と認める区域
- (15) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域
- (16) 千葉市市民の森設置事業実施要綱に基づく市民の森を保全するため市長が必要と認める区域
- (17) 千葉市谷津田の自然の保全に関する要綱に基づく谷津田等の保全区域
- (18) 坂月川における身近な水辺環境事業推進要綱に基づく水辺環境事業区域

第20 高等学校及び特別支援学校の敷地の拡張を伴う増築

学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する高等学校及び特別支援学校の敷地の拡張を伴う増築を目的とした開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。

- 1 設置運営主体は地方公共団体又は学校法人であり、相当の理由により敷地の拡張を伴う増築を行うことがやむを得ないと認められる者であること。
- 2 拡張対象地は、既存施設の敷地の隣接地（道路又は水路により分断されている場合を含む。）で、拡張対象地を含めた全体の敷地面積は既存施設の敷地面積の1.5倍以下であり、かつ、必要最小限であること。ただし、特別支援学校については、既存施設として小学校、中学校も含むものとする。
- 3 予定建築物の立地について、文教施策の観点から支障がないと認められるものであること。
- 4 次の区域を含まないこと。
 - （1）排水路その他の排水施設について、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、その排出によって当該区域及びその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置され、又は配置されるように設計を定めることができない区域
 - （2）建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
 - （3）地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
 - （4）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
 - （5）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域
 - （6）特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
 - （7）水防法（昭和24年法律第193号）第14条第2項の規定により指定された洪水浸水想定区域のうち、同項に規定する想定最大規模降雨により河川が氾濫し、浸水を

した場合に想定される水深が3メートル以上の区域又は同法第14条の3第1項の規定により指定された高潮浸水想定区域のうち、同項に規定する想定し得る最大規模の高潮により海岸が氾濫し、浸水をした場合に想定される水深が3メートル以上の区域（ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）

- (8) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項の規定により定められた農業振興地域整備計画において定められた同条第2項第1号に規定する農用地区域
- (9) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (10) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区及び第55条第1項の規定により市民緑地契約が締結された土地の区域
- (11) 緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例（昭和46年千葉市条例第21号）第4条第1項の規定により指定された保存樹林を保全するため市長が必要と認める区域
- (12) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定により指定された史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (13) 千葉県文化財保護条例（昭和30年千葉県条例第8号）第34条第1項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (14) 千葉市文化財保護条例（昭和33年千葉市条例第18号）第4条第1項の規定により指定された千葉市指定文化財（同条第2項第4号に規定する千葉市指定記念物に限る。）を保存するため市長が必要と認める区域
- (15) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域
- (16) 千葉市市民の森設置事業実施要綱に基づく市民の森を保全するため市長が必要と認める区域
- (17) 千葉市谷津田の自然の保全に関する要綱に基づく谷津田等の保全区域
- (18) 坂月川における身近な水辺環境事業推進要綱に基づく水辺環境事業区域

第 2 1 その他

予定建築物が、前各基準の一に該当する予定建築物以外で、建築又は建設することが特にやむを得ないと認められるものであること。