

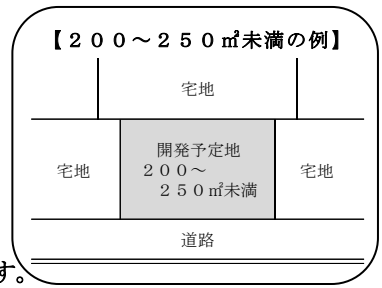
都市計画法の改正（令和4年4月1日施行）により「市街化調整区域で自己用住宅の立地を認める条例（都市計画法34条第11号）」に規定する許可要件が厳格化されました。

市街化調整区域で自己用住宅を認める条例が改正され、申請地として扱えない従来の除外区域に土砂災害警戒区域及び浸水想定区域の内、想定浸水深3m以上の区域が追加されました。（尚、その他要件に関しては平成27年の改正から変更はございません。）

●条例の解説（平成27年条例改正内容に一部補足追加）

□ 敷地面積の最低限度

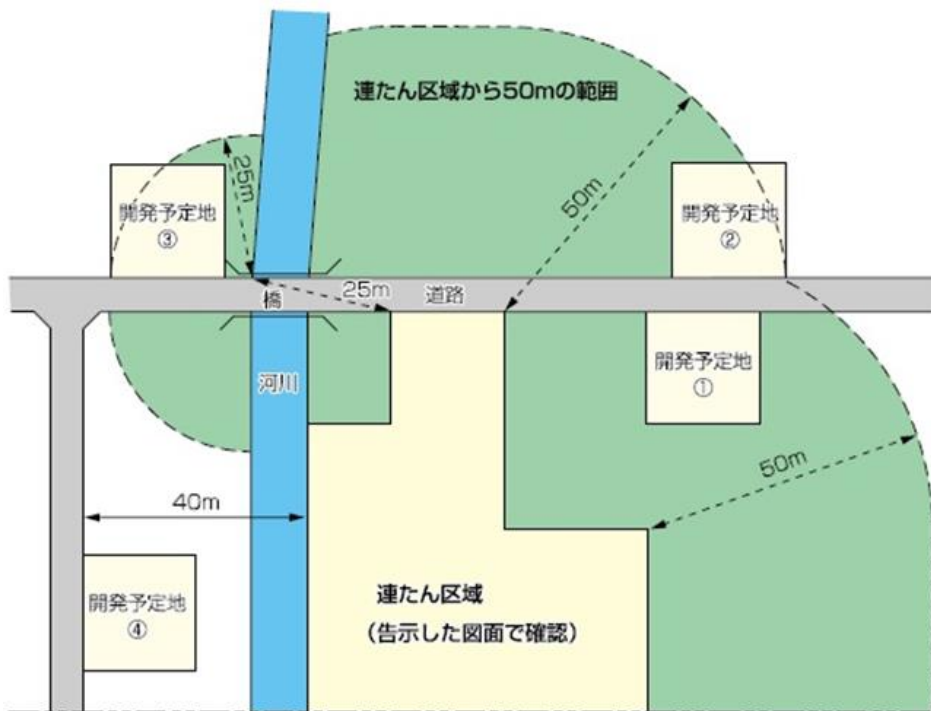
- 敷地面積の最低限度を「300平方メートル」から「250平方メートル」とします。
 - 敷地（開発予定地）が右図のように宅地や公共用地などに囲まれている場合に限っては、200平方メートル以上とします。
- ※補足 条例施行日（H16.4.1）以前から右図の状況である場合に限りします。



□ 区域要件

- 開発行為を許可する土地の区域は、敷地（開発予定地）の形状を考慮し、連たん区域から50mの範囲に敷地面積の8割以上が入るものまでです（下図参照）
 - 市長が定める建築物の敷地の区域は、前橋市現形図（縮尺：1/2,500）に表示されている建築物のうち、告示した建築物の敷地とします。
- *河川、鉄道、高速道路等により分断されている区域は、橋、踏切等を渡っての計測となります。

【イメージ】

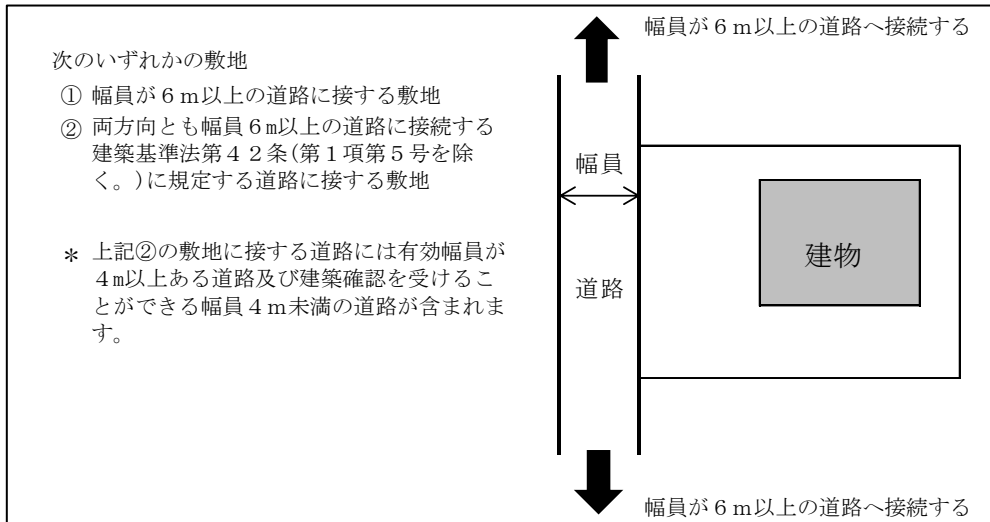


- 開発予定地①：連たん区域から50mの範囲に敷地が入るため対象となります。
- ②：連たん区域から50mの範囲に敷地の8割以上が入るため対象となります。
- ③：連たん区域から橋を渡って50mの範囲に敷地の8割以上が入るため対象となります。
- ④：連たん区域から直線で50m以内だが、橋を渡って50mの計測となるため対象となりません。

□ 道路要件

- ・幅員が6 m以上で通り抜けできる道路に接する敷地を基本とします。
- ・両方向とも幅員6メートル以上の道路に接続する建築基準法第42条(第1項第5号を除く)に規定する道路に接続している敷地とします。

これまでは有効幅員が4メートル以上ある道路に接している敷地でしたが、建築基準法第42条(第1項第5号を除く)で定める建築確認を受けることができる道路に接している敷地として、建築基準法第42条第2項に規定する4メートル未満の通り抜け道路を含めることとします。



□ 排水要件

敷地からの汚水及び雨水を適切に処理することができる敷地とします。

これまでの汚水を公共下水道及び集落排水施設に排出、または浄化槽の処理水を排水路に排出できることの排水要件に加えて、既設の排水路がない場合や物理的に排水路へ接続ができない場合、排水路の管理者や水利権者からの排水の同意が得られない場合には、浄化槽の処理水を適切に処理できる浸透施設を敷地内に設置することで要件に適合するものとします。

また、雨水についても排水路へ排出できることの排水要件に加えて、計画雨水量に見合った浸透施設を敷地内に設置した場合は要件に適合するものとします。

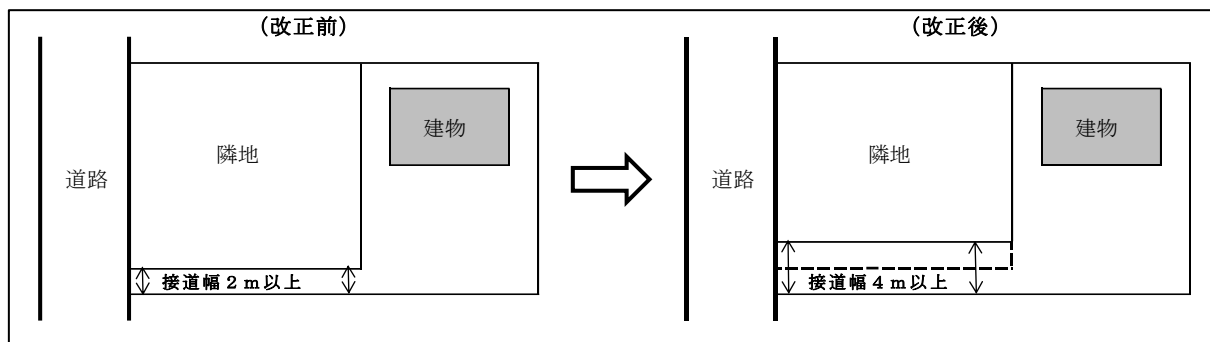
* 条例第3条第1項第2号で規定する適切に処理することができる敷地は次の表のケースのいずれかに該当するものとします。

	汚水対応	雨水対応
ケース1	公共下水道に排出	排水路に排出
ケース2	集落排水路に排出	排水路に排出
ケース3	合併処理浄化槽で処理後、排水路に排出	排水路に排出
ケース4 (排水路へ排出できない場合)	合併処理浄化槽で処理後、浸透施設(浸透ます等)により処理(浸透施設内に雨水が流入しないもの) * 浸透施設の基準等は開発許可制度の手引き参照	5年確立降雨強度以上で算出された流出量の30分間の容量(計画雨水量)を貯留及び浸透できる浸透施設(浸透ます、樹脂製浸透ブロック等の浸透槽)により処理 * 計画雨水量等の算定は開発許可制度の手引き及び前橋市宅地開発指導要綱運用基準参照

□ 敷地が道路に接する幅の基準（新設）

敷地が道路に接する幅を4メートル以上とします。

改正前の条例では接道幅の制限を設けていないため建築基準法の接道幅の2メートル以上を満たせば許可は可能でしたが、新たに敷地の接道幅の要件を設けることとします。



□ 除外する区域

開発行為を許可する土地の区域は、住民の安全の確保、優良な集団農地の保存、優れた自然風景の維持、土砂の流出防止の観点から、急傾斜崩壊危険区域、農振農用区域、風致地区、保安林の区域などを含むことはできません。

※補足・令和4年4月1日施行の条例改正により土砂災害警戒区域、浸水想定区域の内、想定浸水深3m以上の区域が追加されました。

□ 予定建築物の用途

- ・開発できる建築物の用途は、田園居住の実現のため、自ら居住するための専用住宅で、高さが10m以下の一戸建てのものとします。
- ・開発許可の申請がすることができる人は、自ら建築主となり、居住する人に限ります。このため、建売住宅や貸家など非自己用のものは建築することができません。

□ 条例改正による経過措置

次に掲げる敷地については改正した条例の適用を受けず、改正前の条例（旧条例）を適用することとします。

- ① この条例の施行の日前に旧条例の基準により開発行為の許可を受けた敷地
- ② 平成28年6月30日までに次のいずれかの手続きがされた敷地であって、旧条例の基準に適合し、道路に接する部分が2メートル以上4メートル未満のもの
 - ア 分筆の登記がされた敷地
 - イ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づき、利用目的を住宅建築とした農業振興地域の農用地区域からの除外申出が受付となり、開発行為の許可に係る申請の時点において除外後の転用申請期限を経過していない敷地

開発計画にあたって

◇田園環境と住居環境との調和を目指して◇

ー前橋市からのお願いー

この条例は、市街化調整区域の集落及びその周辺の地域における良好な環境の保全を図りながら潤いとやすらぎのある豊かな田園環境とゆとりある住居環境との調和を目標としています。

このことから、敷地面積は最低限度（250平方メートル）のおおむね2倍以下になるように努めて下さい。