

「40戸連たん制度」について

「40戸連たん制度」は、都市計画法第34条第11号の規定に基づき、原則として市街化の促進が抑制されている市街化調整区域においても、一定の要件を満たせば専用住宅等の建築が可能となる制度です。

制度の基準等に関しては、市の条例（「印西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」）において定められています。

40戸連たん制度の要件

① 市街化区域から 1.1 km以内

② 半径 150m以内に 40戸以上 又は 敷地間距離 55m以内で 40戸以上

③ 都市計画法施行令第29条の9 各号に掲げる区域を含まない土地の区域

①～③の条件を満たした土地の区域（5ha未滿）で、**建築基準法で規定す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**を建築することができます。（建ぺい率 50%、容積率 100%、最高の高さ 10m 以内となります。）

【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例】

専用住宅（宅地分譲含む）、事務所（又は店舗）兼用住宅、長屋住宅、共同住宅、寄宿舍、神社・寺院・教会、老人ホーム、保育所、診療所、150㎡以内の日用品店舗又は飲食店 等

※ 用途・規模等に応じて、都市計画法や関係法令で定める技術基準（接道要件や排水基準など）を満たす必要があります。

また、印西市開発事業指導要綱に基づく手続きが必要（自己の居住の用に供する住宅以外の場合で、土地の区域が500平方メートル以上）となる場合があります。



法令が改正されました。

印西市マスコットキャラクター
いんざい君

申請にあたっては、必ず
事前にご相談ください。

◆◆◆ 問い合わせ先 ◆◆◆

印西市 都市建設部 都市計画課 開発指導係

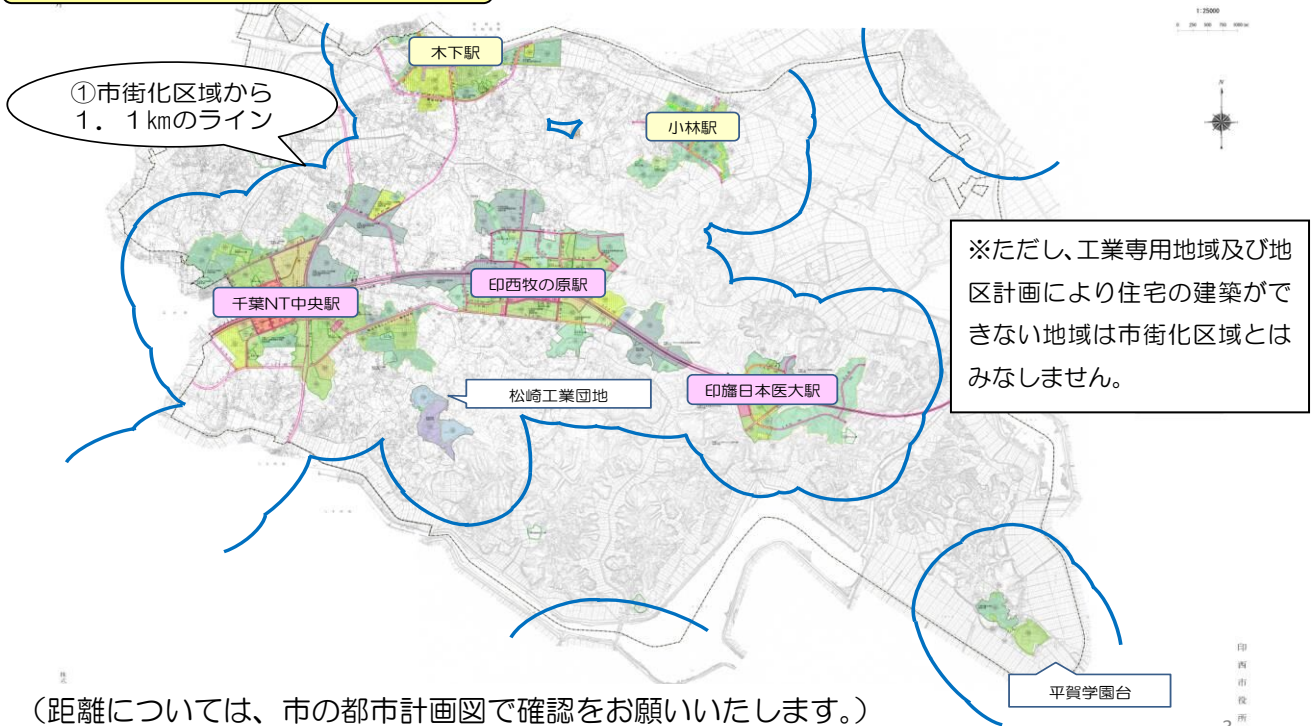
〒270-1396 印西市大森2364番地2

TEL：0476-33-4654

《概略イメージ図》

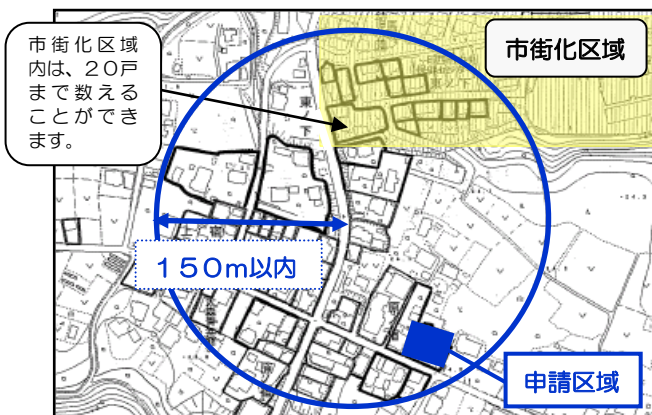
印西都市計画図

① 市街化区域から 1.1 km以内



② 半径 150m以内に 40 戸以上 又は 敷地間距離 55m以内で 40 戸以上

〔半径 150m 以内に 40 戸〕



〔敷地間距離 55m 以内で 40 戸〕



※特定工作物及び特定工作物に併設される建築物並びに都市計画法又は建築基準法に違反している建築物を含みません。また、車庫、物置等の附属建築物を伴う場合は、これらを含む敷地を一つの敷地とみなします。

③ 都市計画法施行令第29条の9 各号に掲げる区域を含まない土地の区域

開発区域には都市計画法施行令第29条の9各号に示された、以下の区域を含まないこと。

1. 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
2. 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
3. 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
4. 土砂災害警戒区域（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第7条第1項）
5. 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
6. 浸水想定区域（水防法第15条第1項第4号）のうち、洪水等が発生した場合に、建物の倒壊、浸水により、住民等の人命等に危害が生じるおそれがある区域
7. 都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

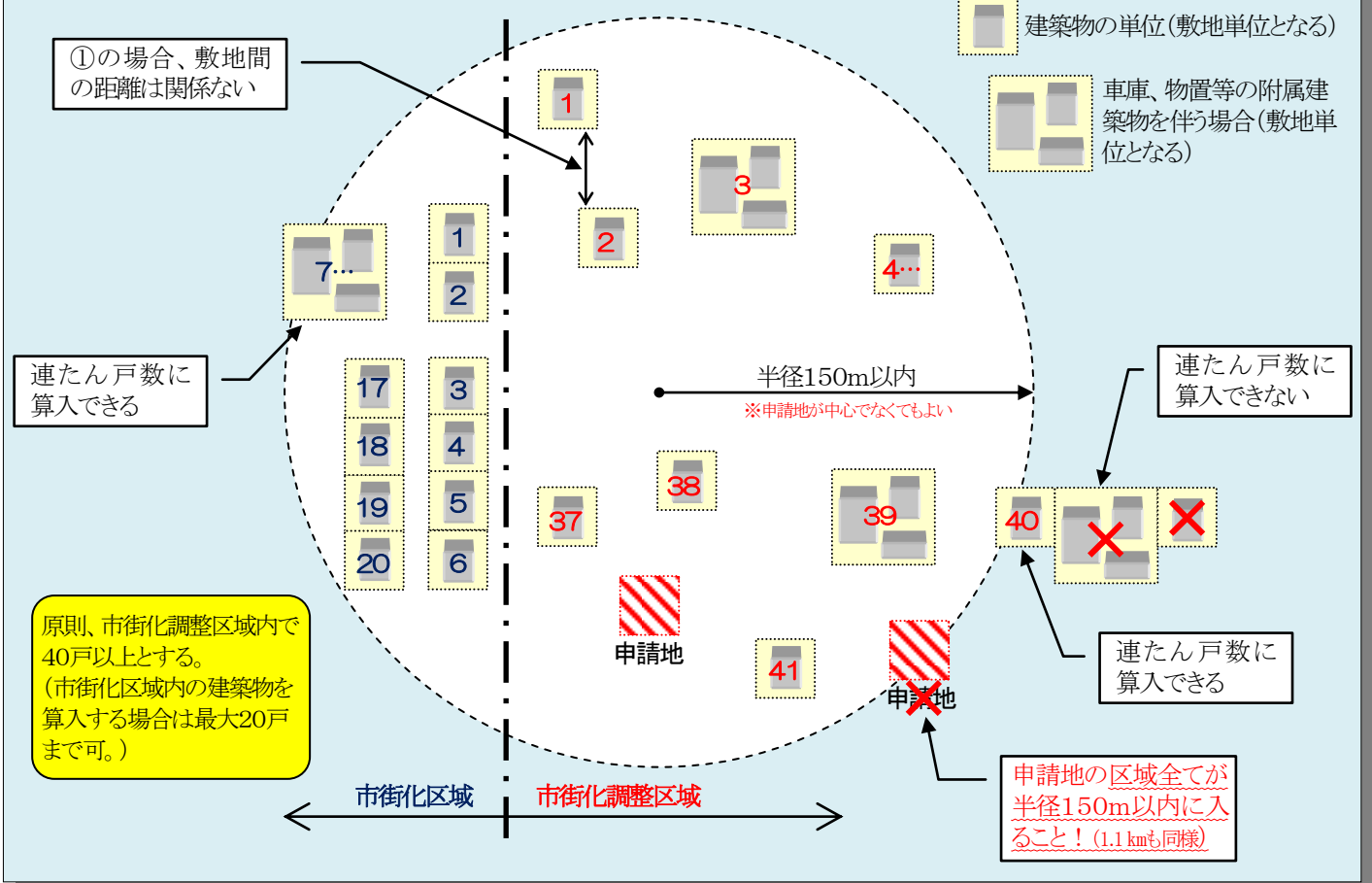
ただし、以下に示す基準を満たす場合は、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められることから区域に含めることができる。

- 1) 上記 1 ～ 7 のうち、その区域指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域。
- 2) 上記 6 の区域において、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けるなど、安全上及び避難上の対策を実施するもの。

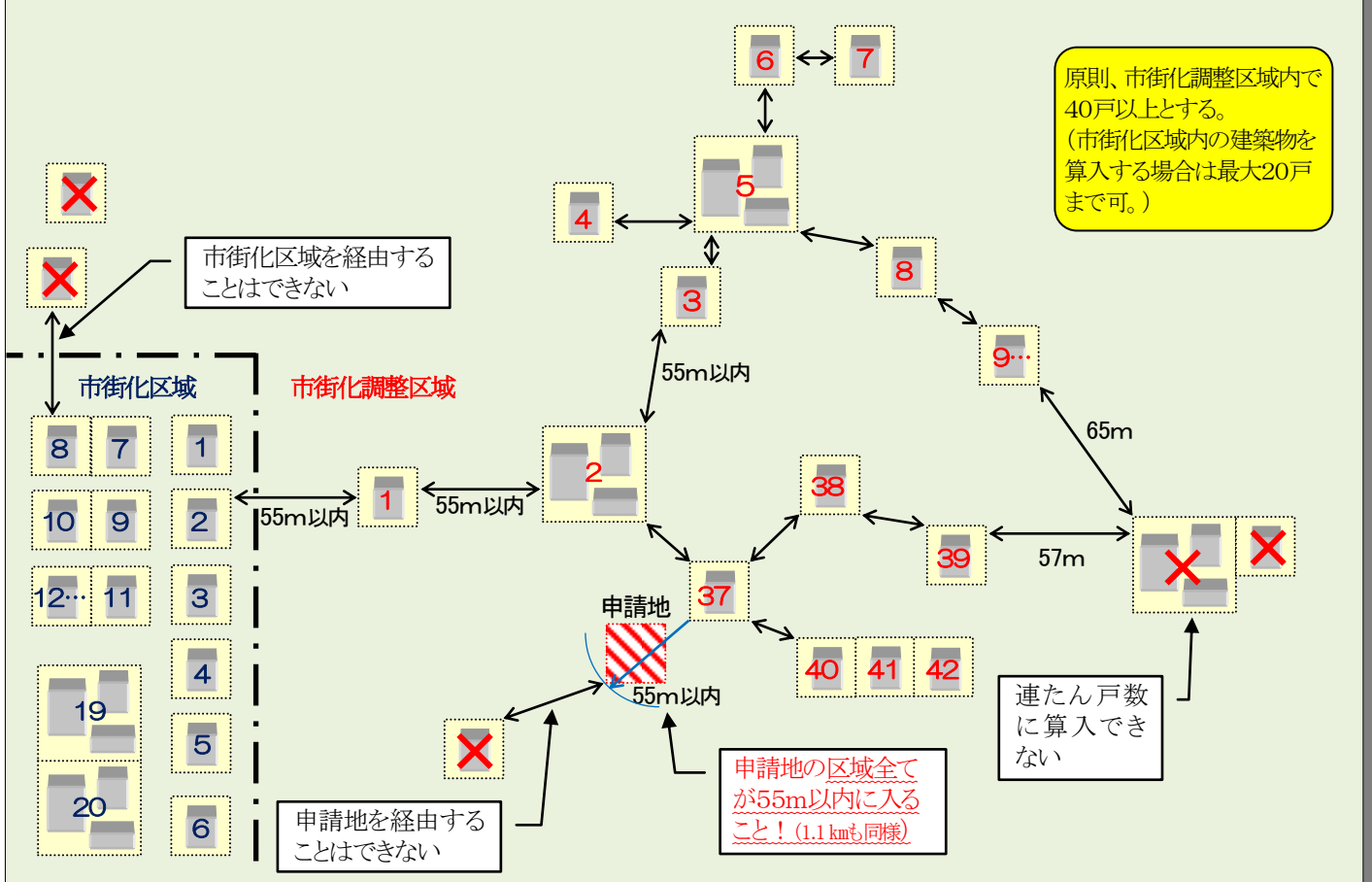
連たん制度の概念図

(戸数算定の考え方)

①半径150m以内に40戸以上の場合



②敷地間距離55m以内に40戸以上の場合



○印西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24年12月26日条例第27号

(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。）及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）の規定に基づき、開発行為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以上の規則で定める建築物（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以上の規則で定める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以後に相続又は贈与（当該土地を所有していた者の生前において効力が発生するものに限る。）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。以下「建基法」という。）別表第2（い）項第1号に掲げる住宅（長屋を除く。）をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法、政令及び建基法の例による。

(法第33条第3項の条例で定める技術的細目の制限の強化)

第3条 法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目に係る制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

(1) 政令第29条の2第1項第2号の規定により政令第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、専用住宅の建築を目的として行う開発行為（自己の居住の用に供するためのものを除く。）の開発区域内に整備する道路のうち小区間で通行上支障がないもの（歩行者専用道路を除く。）の幅員の最低限度を6メートルとする。

(2) 政令第29条の2第1項第7号の規定により政令第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、集会施設（共同住宅内に設置する集会室を含む。）又はその用地

を配置すべき開発行為の規模を住宅の計画戸数が50戸以上の規模とする。

(法第33条第4項の条例で定める建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 法第33条第4項の規定により条例で定める開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、専用住宅の建築を目的として行う開発行為（自己の居住の用に供するためのものを除く。）にあっては、165平方メートルとする。ただし、新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）第27条第2項の規定による工事完了の公告がされた区域にあっては、170平方メートルとする。

2 前項の場合において、市長が、開発区域の形状並びに開発区域内において予定される建築物の敷地の地形及び配置状況を考慮し、良好な住居等の環境の形成又は保持の見地から支障がないと認めるときは、1敷地に限り、同項に定める面積を150平方メートルとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域及び予定建築物等の用途)

第5条 法第34条第11号の規定により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土地の区域

(2) 既存集落内の土地の区域

(3) 政令第29条の9各号に掲げる区域（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。）を含まない土地の区域

2 法第34条第11号の規定により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、建基法別表第2（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。

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第6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) 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もの（農業を営まない者にあっては、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って、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) 線引きの日前から存する専用住宅又は建基法第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) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物の移転又は除却をする必要がある場合に、従前と同一の用途及び同程度の規模のこれに代わる建築物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7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8条 この条例に定めるもののほか、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)

1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

(都市計画法に基づく開発行為に係る技術的細目の強化等に関する条例の廃止)

2 都市計画法に基づく開発行為に係る技術的細目の強化等に関する条例(平成16年条例第27号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)から起算し2年を経過する日までの間に、法第34条第11号に規定する開発行為で自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築等に係る法第29条第1項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可の申請があった場合の当該許可の基準については、第5条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

4 施行日前に受理された開発行為等の許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則(平成27年3月11日条例第4号)

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

附 則(令和3年12月17日条例第31号)

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行日前に受理された開発行為等の許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

○印西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施行規則

平成24年12月26日(規則第47号)

(趣旨)

第1条 この規則は、印西市都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例(平成24年条例第27号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(既存集落における連たん建築物)

第2条 条例第2条第1項第1号ア及びイの規則で定める建築物(以下「連たん建築物」という。)は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。)第2条第1号に掲げる建築物をいい、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号に規定する特定工作物(以下同じ。)及び特定工作物に併設される建築物並びに法又は建基法に違反している建築物を含まないものとする。

2 連たん建築物に車庫、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内にある建築物を一つの連たん建築物として算定するものとする。

(条例第5条第2項の予定建築物等の規模)

第3条 条例第5条第2項に規定する予定建築物等は、次の各号のいずれにも該当する規模のものとする。

- (1) 建築物の建蔽率が50パーセント以下であること。
- (2) 建築物の容積率が100パーセント以下であること。
- (3) 建築物の高さ(階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する用途に供する部分の高さを含む。)10メートル以下であること。

(農業を営まない者)

第4条 条例第6条第1項第1号に規定する農業を営まない者とは、市街化調整区域において10アール以上の農地について年間60日以上耕作の業務を営む者以外のものとする。

(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事由)

第5条 条例第6条第1項第1号に規定する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とは、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときとする。

- (1) 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。
- (2) 当該土地が狭小又は不整形であること。
- (3) 当該土地が傾斜地等であり、造成をしなければ宅地として利用できないこと。
- (4) 当該土地が建基法第43条第1項の規定に適合しないこと。
- (5) 当該土地が生産緑地法(昭和49年法律第68号)第2条第3号に規定する生産緑地等に指定されていること。

(条例第6条第3号の建築物の規模)

第6条 条例第6条第3号に規定する専用住宅の増築又は改築は、延べ面積が既存建築物の1.5倍以上2倍未満とする。

(その他)

第7条 この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成30年4月1日から施行する。