

○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13年12月28日

条例第29号

改正 平成19年9月28日条例第29号

平成22年12月24日条例第25号

令和3年12月28日条例第20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。）第33条第4項並びに第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、開発行為の基準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。

(平19条例29・平22条例25・一部改正)

(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) 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。

(2) 線引きの日前土地所有者 次の要件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つ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つ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又は贈与により当該土地を所有する者

(3) 親族 線引きの日前土地所有者の親続（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、次の要件のいずれにも該当する者をいう。

ア 自己の居住の用に供する住宅を所有していない者

イ 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者

(4) 専用住宅 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）の項第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、この条例で使用する用語の意義は、法及び政令の例による。

（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）

第3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（以下「予定建築物」という。）の敷地面積の最低限度は、市街化区域における開発行為又は市街化調整区域における法第34条第11号の開発行為で、主として住宅の建築の用に供する目的で行うものについては、135平方メートルとする。この場合において、敷地形状に路地状部分を含む予定建築物の敷地面積の計算については、当該路地状部分の敷地面積を含まないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、地区計画等で予定建築物の敷地面積の最低限度を定めている地区の区域内においては、当該最低限度を同項の最低限度とする。

3 第1項の規定にかかわらず、市街化区域における開発行為で、主として住宅の建築の用に供する目的で行うものについて、開発区域の形状並びに予定建築物の敷地の地形及び配置状況を考慮した場合において、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られるときは、同項の最低限度は100平方メートルとする。

（平22条例25・追加）

（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）

第4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つて、当該開発区域の全部が市街化区域から1.1キロメートルの範囲内に存するもの

(2) 申請地を含む半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（附属建築物を除き、市街化区域内に存する建築物を含む。）が連たんしている区域

(3) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域で、規則で定める土地の区域を含まない土地の区域

(4) 政令第29条の9各号に掲げる区域(前号に掲げる区域を除く。)を含まない土地の区域

2 市長は、前項の土地の区域を公表するものとする。

(平19条例29・一部改正、平22条例25・旧第3条繰下、令3条例20・一部改正)

(法第34条第11号の規定により条例で定める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定める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予定建築物等の用途は、建築基準法別表第2(イ)の項に掲げる第一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。

(平19条例29・一部改正、平22条例25・旧第4条繰下)

(法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為)

第6条 法第34条第12号の規定により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(政令第29条の9各号に掲げる区域を除く。以下この条において同じ。)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(市街化区域を含む。)に居住しているもの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) 市街化調整区域において、次の要件のいずれかに該当する地域で、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(規則で定める合理的理由がある場合を除く。)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つて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

ア 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物(附属建築物を除き、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建築物を含む。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つて、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

(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若しくは建築基準法第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若しくは改築(当該専用住宅の敷地(規則で定める敷地の規模を除く。)及び用途を変更しないものに限る。)又は線引きの日前から存する専用住宅以外の建築物若しくはこれらの規定により建築の確認を受けて建築された建築物の増築若しくは改築(当該建築物の敷地及び用途を変更しないもので規則で定める建築物の規模のものに限る。)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

(5) 土地取用法(昭和26年法律第219号)第3条に規定する土地を収用し、又は使用することができる事業の施行により、市街化調整区域に存する建築物又は第一種特定工作物(以下「建築物等」という。)を移転し、又は除却する必要がある場合に、当該建築物等に代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で、同一の都市計画区域内において建築し、又は建設することを目的として行う開発行為

(平19条例29・一部改正、平22条例25・旧第5条繰下、令3条例20・一部改正)

(政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物等)

第7条 政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物等は、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等とする。

(平22条例25・旧第6条繰下)

(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。

(平 2 2 条例 2 5 ・旧第 7 条 繰下)

附 則

この条例は、平成 1 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 1 9 年 9 月 2 8 日条例第 2 9 号)

この条例は、平成 1 9 年 1 1 月 3 0 日から施行する。

附 則 (平成 2 2 年 1 2 月 2 4 日条例第 2 5 号)

この条例は、平成 2 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (令和 3 年 1 2 月 2 8 日条例第 2 0 号)

この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。