結城市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（案）

平成２２年３月３０日
条例第１８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、第３４条第１１号及び同条第１２号並びに都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第３６条第１項第３号ハの規定に基づき、市街化調整区域における開発行為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。

（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）線引日　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日をいう。

（２）既存集落　市街化調整区域において自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね５０以上の建築物が連たんしているものをいい、その形態により次のように区分する。

ア　第１種集落　幹線道路（道路法（昭和２７年法律第１８０号）第３条第１号に規定する高速自動車国道を除く。）に沿って発達した既存集落

イ　第２種集落　住宅団地であって、当該住宅団地の存する地域に係る線引日前に造成されたものであることその他の規則で定める要件に該当する既存集落

ウ　第３種集落　第４条第１項各号のいずれにも該当する既存集落であって、ア及びイに掲げる既存集落以外のもの

エ　第４種集落　地形、地物等の状況により集落が拡大するおそれのない既存集落であって、規則で定める要件に該当するもの

オ　第５種集落　３００以上の建築物が連たんしていることその他の規則で定める要件に該当する既存集落

カ　第６種集落　前各号に掲げる既存集落以外の既存集落

（３）専用住宅　一戸建ての住宅であって、人の居住の用以外の用に供する部分がないものをいう。

（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３条　法第３３条第４項に規定す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、次条第１項の規定による市長が指定する土地の区域、第６条第１項第１号の規定による市長が指定する土地の区域及び同項第２号の規定による市長が指定する土地の区域については、これらの土地の区域が同項第３号から第８号までに規定する開発行為に係る土地の区域に該当する場合その他規則で定める場合を除き、３００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）

第４条　法第３４条第１１号に規定する土地の区域は、次に掲げる要件のいずれにも該当する既存集落のうち、第１種集落、第２種集落又は第３種集落のいずれかに該当するものとして市長が指定する土地の区域とする。

（１）当該地域のほとんどが本市の市街化区域（工業専用地域その他規則で定める土地の区域を除く。）からおおむね１キロメートルの範囲内にあること。

（２）地域内の建築物が相当程度集積していること。

（３）地域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、地域外の相当規模の道路と接続していること。

（４）地域内の排水路その他の排水施設が、当該地域内の下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第１号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該地域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生ないような構造及び能力で適当に配置されていること。

（５）水道法（昭和３２年法律第１７７号）第６条第１項の規定による認可を受けた水道事業の給水区域であること。

（６）道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより境界を定めることができること。

（７）原則として、令第２９条の９各号に掲げる土地の区域を含まないこと。

（８）前号に掲げるもののほか、公共の利益となる事業の計画がある土地等の区域を含まないこと。

２　前項各号に掲げる要件の細目は、規則で定める。

３　第１項の規定による指定（以下この条において「指定」という。）は、結城市都市計画審議会の意見を聴いてしなければならない。

４　市長は、指定をしたときは、土地の区域及び既存集落の区分を告示しなければならない。

５　指定は、前項の告示によってその効力を生じる。

６　第１項及び第３項から前項までの規定は指定をした土地の区域の拡張について、第３項から前項までの規定は指定の解除及び指定をした土地の区域の縮小について、それぞれ準用する。

（法第３４条第１１号の条例で定める予定建築物等の用途）

第５条　法第３４条第１１号に規定する予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる既存集落の区分に従い、それぞれ当該各号に定める建築物の用途以外の用途とする。

（１）第１種集落　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（ろ）項各号に掲げる建築物

（２）第２種集落　建築基準法別表第２（い）項各号に掲げる建築物

（３）第３種集落　建築基準法別表第２（ろ）項各号に掲げる建築物

（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号に規定する開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

（１）集落の維持が困難な規則で定める要件に該当する区域内の既存集落であって、第

４条第１項第２号から第８号までのいずれにも該当するもの（同項第１号に該当するものを除く。）のうち、第１種集落、第２種集落、第４種集落、第５種集落又は第６種集落のいずれかに該当するものとして市長が指定する土地の区域内において行われる次のいずれかに該当する開発行為

ア　第１種集落、第４種集落から第６種集落内において行われる開発行為であって、予定建築物の用途が建築基準法別表第２（ろ）項各号に掲げる建築物であり、かつ、その高さが規則で定める高さを超えないもの

イ　第２種集落内において行われる開発行為であって、予定建築物の用途が建築基準法別表第２（い）項各号に掲げる建築物であり、かつ、その高さが規則で定める高さを超えないもの

（２）前号に規定する既存集落以外の既存集落であって、第４条第１項第２号から第８号までのいずれにも該当するもの（同項第１号に該当するものを除く。）のうち、第２種集落又は第５種集落のいずれかに該当するものとして市長が指定する土地の区域内において行われる次のいずれかに該当する開発行為

ア　第２種集落内において行われる開発行為であって、予定建築物の用途が建築基準法別表第２（い）項各号に掲げる建築物であり、かつ、その高さが規則で定める高さを超えないもの

イ　第５種集落内において行われる開発行為であって、予定建築物の用途が建築基準法別表第２（ろ）項各号に掲げる建築物であり、かつ、その高さが規則で定める高さを超えないもの

（３）既存集落（規則で定めるものに限る。）内において、当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引日前から土地を所有する者その他規則で定める者が、自己の居住の用に供する専用住宅（以下「自己用住宅」という。）を必要とするやむを得ない理由により、当該土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

（４）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２項第１号に規定する農用地区域に囲まれていることその他の理由により市街地が無秩序に拡大するおそれがないと認められる規則で定める規模の集落内において、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引日前に本籍又は住所を有していた者であって、当該集落内に土地を所有するもの（当該土地を取得することが確実であると認められる者を含む。）その他規則で定める者が、自己用住宅を必要とするやむを得ない理由により、当該土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

（５）一戸建ての住宅であって、当該一戸建ての住宅の敷地が存する市街化調整区域に係る線引日に現に存するもの又は当該線引日以後に法第２９条第１項の規定による開発行為の許可若しくは法第４３条第１項の規定による建築等の許可を受けて建築されたものの世帯主と住居及び生計を一にする親族（過去において、当該世帯主と住居及び生計を一にしていた親族を含む。）が、当該一戸建ての住宅の敷地又は当該一戸建ての住宅の敷地に隣接する土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

（６）自己用住宅であって、当該自己用住宅の敷地が存する市街化調整区域に係る線引日に現に存するもの又は当該線引日以後に法第２９条第１項の規定による開発行為の許可若しくは法第４３条第１項の規定による建築等の許可を受けて建築されたものの改築又は増築をしようとする場合（当該改築又は増築が当該自己用住宅の敷地の拡張を伴う場合に限る。）において、当該改築又は増築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

（７）規則で定める集落内に存する区域であって、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引日前に建築基準法第４２条第１項第５号の規定に基づく道路の位置の指定を受けた区域内において、専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

（８）土地収用法（昭和２６年法律第２１９号）その他の法令により土地を収用することができる事業の施行により、建築物又は第１種特定工作物（以下「建築物等」という。）を当該建築物等が存する当該事業の施行に係る区域から移転し、又は除却する必要がある場合において、当該建築物等の敷地面積と同程度の面積の敷地に、同一の用途及び同程度の規模の建築物等の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

２　第４条第３項から第５項までの規定は前項第１号の規定による指定及び同項第２号の規定による指定について、同条第１項（第１号を除く。）及び第３項から第５項までの規定は前項第１号の規定による指定をした土地の区域の拡張及び同項第２号の規定による指定をした土地の区域の拡張について、同条第３項から第５項までの規定は前項第１号の規定による指定の解除及び同項第２号の規定による指定の解除並びに同項第１号の規定による指定をした土地の区域の縮小及び同項第２号の規定による指定をした土地の区域の縮小について、それぞれ準用する。

（令第３６条第１項第３号ハの条例で定める建築物等）

第７条　令第３６条第１項第３号ハの規定に基づき条例で定める建築物等は、前条第１項各号に規定する開発行為に係る建築物等の要件に該当する建築物等とする。

（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。

付　則

この条例は、平成２２年１０月１日から施行する。

付　則

（施行期日）

１　この条例は、令和●年●月●日から施行する。

（経過措置）

２　この条例の施行の日前に都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２９条第１項、第３５条の２第１項又は第４３条第１項の規定によりされた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、この条例による改正後の結城市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に

関する条例第４条第１項第７号及び同項第８号の規定にかかわらず、なお従前の例による。