

# 「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」の概要

～都市計画法第34条第11号等に基づく立地基準～ **〔第3版〕**

(平成18年6月30日施行)



問い合わせ先

三重県県土整備部建築開発室開発審査グループ TEL059-224-3087

(具体的個別事案については、該当市町を所管する県建設事務所まで)

(ホームページ：<http://www.pref.mie.jp/jutaku/hp/index.htm>)

(注) 当該パンフレットは県HPにカラー版で掲載していますが、白黒印刷でも内容がわかるように構成しています。

(注) この冊子において、「法」とは都市計画法を、「令」とは都市計画法施行令を指します。

(注) 都市計画法第34条第11号は、平成18年5月31日公布の改正法(平成19年11月30日施行)により、旧法第34条第8号の3が号ズレしたものです。当該冊子は号ズレに対応した平成20年3月発行第3版です。

(注) 当該規定に基づき既に指定された区域などの最新情報は、県HPに掲載しています。

## (1) 条例の概要

**市街化調整区域**では、許可を要しない場合を除き、建築物を建築出来る場合が法第34条（又は令第36条）に限定列挙されています。このうち、区域・用途等の要件を条例で定めることにより運用することが出来るものとされる2条項につき、平成18年度に条例化を行ったものです。

### ① 法第34条第11号に基づく指定区域

法第34条第11号の規定に基づき、市街化区域に隣接・近接する集落のうち知事が指定する区域内においては、一般住宅を建てることを可能とします。

### ② 令第36条第1項第3号ハに基づく指定区域

令第36条第1項第3号ハの規定に基づき、知事が指定する区域内においては、過去に一定期間利用されていた土地を再利用する限りにおいて、一般住宅を建てることを可能とします。

(注) 市街化調整区域では農家住宅など住宅を建築出来る場合が限定されていますが、そのような要件に捉われない一般的に建築出来る住宅を俗に「一般住宅」と呼んでいます。



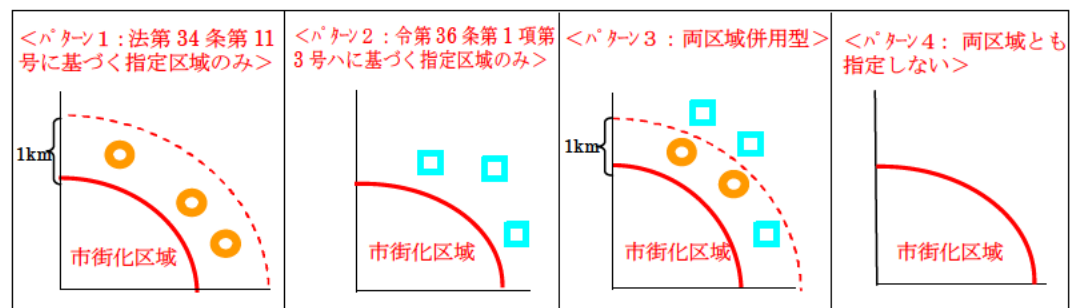
## (2) 条例の対象となる市町

**市街化調整区域**を有する市町のうち、県が開発許可権限を有する9市町が対象となります。

**対象**は、桑名市、いなべ市、東員町、木曾岬町、朝日町、川越町、菰野町、松阪市、伊賀市の9市町です。

### ※ 市町ごとの活用パターン

知事による区域指定は、市町長からの申出により行うこととなりますが、市町長は、以下の4パターンから、市町のまちづくり方針、地域の実情、土地利用状況等を勘案して選択することとなります（パターン4のように、指定しない市町も考えられます）。



○ = 法第34条第11号に基づく指定区域、□ = 令第36条第1項第3号ハに基づく指定区域

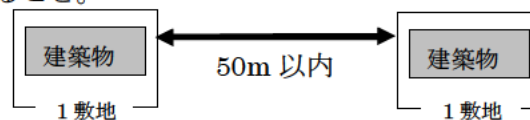
### (3) 区域の要件

指定区域の要件は以下のとおりとなります。

	法第34条第11号 に基づく指定区域	令第36条第1項第3号ハ に基づく指定区域
区域要件		
既存集落であること	要 (条例3 I 本文)	要 (条例6 I 本文)
隣接・近接要件	要 (条例3 I ①)	不要
公共施設要件	要 (条例3 I ②～④)	不要
適当な境界があること	要 (条例3 I ⑤)	要 (条例6 I 括弧書き)
除外区域を含まないこと	要 (条例3 I ⑥)	要 (条例6 I 括弧書き)

#### ● 「既存集落であること」とは？

- ・ 自然的条件から日常生活圏が一体であること（河川、道路等により明らかに日常生活圏が分断されていないこと）。
- ・ 社会的条件から日常生活圏が一体であること（同一の字、小学校区など）。
- ・ おおむね50以上の建築物が連担（敷地間隔50メートル以内）していること。



#### ● 「隣接・近接要件」とは？

- ・ 市街化区域から過半が1kmの範囲内にあり、当該市街化区域と日常生活圏が一体であること。（前頁の図参照）

#### ● 「公共施設要件」とは？

- ・ 積極的な公共投資（道路、排水施設、給水施設）を必要としないこと。
- ・ 道路については区域内の主要な道路及び区域に接続する区域外の相当規模の道路が車道幅員6.5メートル以上であること。

#### ● 「土地の範囲を明示するのに適当な境界があること」とは？

- ・ 境界は、原則として道路・河川などの地形界とします。
- ・ 外縁部については相当程度建築物が集積していることが必要であり、集積状況によっては筆界、字界等を境界とします。

#### ● 「除外区域を含まないこと」とは？

- ・ 災害のおそれのある区域や優良な集団農地は区域に指定出来ません。具体的には地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、砂防指定地、災害危険区域、農振農用地、第一種農地、甲種農地、自然公園特別区域、保安林、文化財保護地域等が該当します。（前頁の図参照）
- ・ 農地は出来る限り含まない形で、最小限の集落にて区域指定します。



## (4) 指定区域内で出来る行為(用途)



**指**定区域内では、開発許可又は建築許可を受けたうえで、一般住宅を建築出来るようになります。

但し、小口開発の乱発による環境悪化を防止するのと、周囲と調和の取れた建築物を対象とするという法の趣旨を実現するため、最低敷地面積などの定めがあります。

	法第 34 条第 11 号に基づく指定区域	令第 36 条第 1 項第 3 号ハに基づく指定区域
概要	区域内であれば、一般住宅を建築することができます。	
可能な行為	開発行為及び建築行為 <sup>(注1)</sup>	建築行為 (P4(5)の要件を満たす土地に限る) <sup>(注1)</sup>
建てられる用途	一戸建て専用住宅 <sup>(注2)</sup>	
最低敷地面積	200㎡以上	
高さ制限	10m以下	
接道等制限	①出来る限り、交通量の多い幹線道路沿いのみが車の出入り口とならないよう接道について配慮すること。 ②H18.6.30以降に敷地分割をする場合、路地状の部分の幅員は原則4m以上であること(長さは問わない。)	

(注1) 指定区域内であっても、通常の開発案件同様、開発許可又は建築許可は必要です(許可なく立地出来るわけではありません)。

(注2) 分譲住宅、一戸建て従業員社宅(寮)については、条例第4条第1項第2号の規定による「自己の居住以外の用に供する一戸建て専用住宅」の指定がされている区域のみが対象です。

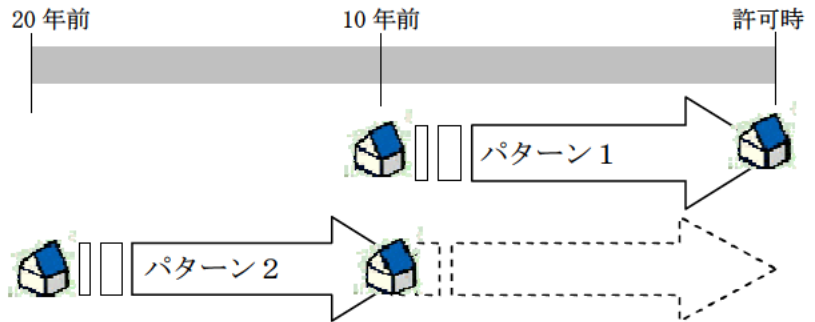


- **法**第 34 条第 11 号に基づく区域内の農地を開発しようとする場合は、「都市計画法第 34 条第 11 号の規定により一般住宅の建築を考えている場合に、農地転用の見込みがあるかどうか」を、事前に市(町)農業委員会にご確認ください(農業を営まれる場合は別の判断基準になりますので、その旨お伝えください)。
- **指**定区域内であっても、開発許可同様、農地転用許可も通常どおり必要です。

## (5) 令第36条第1項第3号ハの規定の対象とする土地とは？

**令**第36条第1項第3号ハの規定に基づく建築行為は、指定区域内において、過去に一定期間建築物の敷地として利用されていたことが確認できる土地が対象です。

具体的には、以下のいずれかに該当する土地です。



(パターン1) 建築物が10年前から継続して存していることが確認できる土地

(パターン2) 建築物が現存していなくても10年以上継続して存したうえ、建て壊してから10年が経過しておらず、その後宅地以外の利用方法に転換されていないことが確認できる土地

(注1) 建築物は、住宅に限らず店舗等でも可能ですが、仮設建築物等は含みません。

(注2) 確認は、登記事項証明書によるものとします。

## (6) Q&A及び条例本文



### Q & A [パート1 ; 都市計画法の基本的事項]

Q 1 : 開発行為とは何ですか？

A 1 : 主として、建築物の建築等の目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

Q 2 : 市街化調整区域における開発行為に関する規制は？

A 2 : (法第29条各号に該当し適用除外となる場合を除いては) 第34条各号に規定される開発行為だけが可能となります。

Q 3 : 開発行為を伴わなければ規制はないのですか？

A 3 : 市街化調整区域においては建築物の建築等を目的とする限り、同様の規制があります。改築、用途変更も制限があります(法第43条(令第36条)、建築許可)。

Q 4 : 建築許可と建築確認はどう違うのですか？

A 4 : 建築許可はA 3で述べたとおり、開発行為を要しない土地などにおいて建築物を建築等を行う場合に、建ててよいかという点を都市計画の観点から許可するものです。一方、建築確認は、建築物が一定の基準を満たす設計かどうかを確認するものですので、開発(建築)許可の要否に関わらず必要です。



## Q & A [パート2 ; 当該パンフレットの内容]

- Q 5 : 区域に指定されなければ、市街化調整区域では一切住宅は立地出来ませんか？
- A 5 : 市街化調整区域において通常立地出来る住宅は農家住宅などがありますが、当該基準は、指定区域内においては一般住宅も立地出来るとするものです。
- Q 6 : 指定区域内では、P 3 の表にある用途（一戸建て専用住宅）しか立地出来ませんか？
- A 6 : 当該基準は、指定区域内においては許可基準が1つ増えるというだけに過ぎません。よって、例えば法第34条第1号後半の規定に合致すれば同号に規定する店舗等を立地することも考えられます。

## 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1条は趣旨であり、第5条は従来の基準である「開発行為の規模」を定めるものですので、省略しています。)

(法第33条第4項の建築物の敷地面積の最低限度)

第2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、法第34条第11号に掲げる開発行為を行う場合にあっては、規則で定める場合を除き、200㎡とする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第3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、自然的社会的諸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、かつ、おおむね50以上の建築物が連たんしている区域（以下「既存集落」という。）のうち、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとして知事が指定する土地の区域とする。

- 一 当該区域の過半が隣接し、又は近接する市街化区域から1km（1kmを超えない範囲において規則で別に定める市町を除く。）の範囲内にあり、かつ、当該市街化区域と自然的社会的諸条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められること。
- 二 当該区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ものとして規則で定める幅員で適当に配置されており、かつ、当該区域外の規則で定める幅員の道路と接続していること。
- 三 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水道法（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区域及びその周辺の地域に溢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ていること。
- 四 水道その他の給水施設が、当該区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること。
- 五 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。
- 六 原則として、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を含まないこと。

2 前項の規定による指定（以下この条において「指定」という。）は、規則で定めるところにより、市町長の申出に基づき行うものとする。

3 知事は、指定をしたときは、当該土地の区域を告示しなければならない。

4 指定は、前項の規定による告示によりその効力を生じる。

5 前各項の規定は指定の変更について、前3項の規定は指定の解除について、それぞれ準用する。

(法第34条第11号の予定建築物等の用途)

第4条 法第34条第11号の規定により条例で定め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、次の各号のいずれかに掲げる用途以外の用途とする。

- 一 自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅

- 二 知事が、当該既存集落の構成、周囲の環境への影響等を勘案して指定する自己の居住以外の用に供する一戸建て専用住宅

2 前条第2項から第5項までの規定は、前項第2号の規定による指定について準用する。

(令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築行為等)

第6条 令第36条第1項第3号ハの規定により条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（以下この項において「建築行為等」という。）は、既存集落の維持が必要であるものとして知事が指定する土地の区域（第3条第1項第5号及び第6号に掲げる要件に該当する区域に限る。）内において、一定期間建築物の敷地として利用されていたことが確認できる土地（規則で定める場合を除き、敷地面積が200㎡以上の土地に限る。）に自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅を目的として行う建築行為等をいう。

2 第3条第2項から第5項までの規定は、前項の規定による指定について準用する。

(委任)

第7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。