

開発許可制度事務ハンドブック

3

3 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

県土整備部

建築開発課

3 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

3-1	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	3-1
-----	------------------------------	-----

3-1 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

平成14年12月26日

三重県条例第67号

[条例沿革] 平成15年10月15日三重県条例第42号、16年10月19日第59号、16年12月20日第82号、17年10月21日第66号、18年6月30日第62号、19年3月20日第21号、24年10月19日第59号、30年3月22日第26号、令和3年12月27日第53号改正

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	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施行規則(平成18年6月30日三重県規則第77号、19年3月20日第19号、令和3年12月27日第140号改正)	各条解説
<p>(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項及び第34条第十一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19条第1項ただし書及び第36条第1項第三号への規定により、開発行為の許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。</p>	<p>(趣旨) 第1条 この規則は、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(平成14年三重県条例第67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。</p>	<p>当該条例の対象となる市町は、線引き11市町のうち、施行時特例市(四日市市)、事務処理市町(津市、松阪市、桑名市、鈴鹿市)を除く6市町である。 ※法第34条第11号は、従前の同条第8号の3が平成19年11月30日以降号ズレしたもの</p>
<p>(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条第十一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。</p>	<p>(条例第2条の規則で定める建築物の敷地面積の最低限度の例外) 第2条 条例第2条の規則で定める場合は、建築物の敷地の周囲が他の建築物の敷地、道路、河川等に囲まれているため要件を満たすことが困難又は著しく不適當な場合その他知事がやむを得ないと認める場合とする。</p>	<p>法第33条第4項では、地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、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に関する制限を定めることができる(上限は200㎡(市街地の周辺その他良好な自然的環境を形成している地域においては、300㎡))とされている。日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、景観の維持にもつながり、良好な市街地環境の形成を図るための手法であり、地域により実情が異なるため、条例に委ねられている。 条例で規定する目的は、法第34条第11号の趣旨に鑑み小規模開発の乱発を防止するためである。 区域指定については新たな公共投資をすることなく既存の公共施設が負担することのできる範囲内での開発行為を認めるものであり、公園緑地や調整池などを宅地とは別に設置したうえで密集した住宅街を想定する市街化区域と比較すると、建築物の密度をできるだけ低く押さえ、自己の敷地内で一定の植栽や雨水がしみこむための空間を設ける必要がある意味でも敷地面積の最低限度は定まっている。逆に言えば敷地面積の最低限度を200㎡として運用することが不</p>

3 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

		<p>可能な地区は、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、公共施設を別途設置すべきということになる。</p>
<p>(法第34条第十一号の条例で指定する土地の区域) 第3条 法第34条第十一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、おおむね五十以上の建築物が連たんしている区域(以下この条例において「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。</p>		<p>(1)「法第34条第11号指定集落」 第3条に基づき指定する集落は、「既存集落」のうち、同条各号に掲げる基準(①市街化区域から過半が1km以内にあり、日常生活圏が一体である、②新たな公共施設の整備が必要でない、③エリアの明確化、④危険区域の除外)を満たす区域を指定する必要がある。 このうち、①④については法定要件であるが、さらに②の要件を付加しているのは、法第34条第11号は制定趣旨として、新たに発生する積極的な公共施設整備はしないことが前提となっているためである。</p> <p>(2)「一体的な日常生活圏」 「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区域」とは、集落単位で日常生活を送る為に行動する範囲がほぼ同一であると推定できる建築物が連担した区域をいう。</p>
<p>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。</p>		<p>第1号に規定する市街化区域には、工業専用地域を含まない。その理由は、指定しようとする地域が住居系用途であることから、工業専用地域に隣接した住居系土地利用は望ましいことではないこともあるが、そもそも条例に規定する「日常生活圏を一体としている」とはいえず法の趣旨に反するからである。 ※工業地域についても、日常生活圏の一体性が見出せない限りは、基礎となる市街化区域とはなり得ない。 なお、第3条本文に掲げるものが「集落としての」一体性を規定しているのに対し、ここでいう日常生活圏の一体性は市街化区域との日常生活圏の一体性をいう。</p>
<p>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。</p>	<p>(条例第3条第1項第二号の規則で定める道路の幅員) 第3条 条例第3条第1項第二号の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は、6.5m(知事が支障がないと認める場合にあつては、4m)以上とする。 2 条例第3条第1項第二号の区域外の規則で定める幅員の道路は、幅員が6.5m以上の幹線道路とする。</p>	<p>本県の市街化調整区域における既存集落の大半は農村集落から発展しており、既存集落内外の道路は市街化区域と同程度程度の整備水準にない場合が多く、これをもって区域を指定することが適切でないとするのは現実的ではない。そのため、主要な道路が適切に配置されており、一定の開発行為を許容しても、公共投資による新たな公共施設の整備を要しない、又は、周辺の交通に多大な影響・負荷を与えることがないと判断できる場合は、指定の対象として差し支えないと考えられる。主要な道路は、法施行令第25条に準じ、6.5m以上であることとする。 ※道路とは、法第33条に規定する技術基準に従い有効幅員とし、道路の付属施設である保護路肩や排水施設は含まない。但し、排水施設にふたを設置する場合には、当該排水施設を有効幅員に含めることがで</p>

3 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

<p>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条第一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。</p>		<p>きる。 当号を満たす区域とは、原則として公共下水道が整備されていることとするが、公共下水道が未整備の場合、区域指定される既存集落内の各戸(合併浄化槽)からの汚水(処理済み汚水を含む)や雨水を適切に排水できる水路等の排水施設が適切に備わっているかどうかを判断基準とする。</p>
<p>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。</p>		<p>水道法第6条第1項では、「水道事業を営もうとする者は、厚生労働大臣の認可を受けなければならない。」とされており、同2項において水道事業は(原則)市町村が経営する水道事業の給水区域であること、ということになる。以上から、少なくとも(原則)市町村が経営する水道事業の給水区域である必要がある。</p>
<p>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。</p>		
<p>六 原則として、令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと。</p>	<p>(条例第3条第1項第六号に該当する土地の区域) 第4条 条例第3条第1項第六号の規定により、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の9第六号に規定する住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域とは、水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第四号の浸水想定区域のうち、水防法施行規則(平成12年建設省令第44号)第2条第二号、第5条第二号又は第8条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深が3メートル以上である土地の区域及び過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる土地の区域とする。ただし、次に掲げる土地の区域を除く。 一 洪水、雨水出水(水防法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は</p>	<p>法第34条第11号法本文においては、区域指定の際に災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で土地の区域を指定することとされている。 景観法の規定など個別の判断により除外するものもある。</p>

3 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

	<p>高潮が発生した場合に同法第15条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第二号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域</p> <p>二 前号の土地の区域と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域</p>	
<p>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。</p>	<p>(条例第3条第2項の規則で定める指定の申出)</p> <p>第5条 条例第3条第2項(同条第5項、条例第4条第2項及び条例第6条第2項において準用する場合を含む。)に規定する申出は、申出書を知事に提出することにより行うものとする。</p> <p>2 前項の申出書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。</p> <p>一 申出にかかる集落の位置を示す図面</p> <p>二 申出にかかる集落の区域を示す図面</p> <p>三 その他知事が必要と認める書類</p>	<p>第3条に基づく指定区域は、線引き制度の趣旨を踏まえ、市街化調整区域がなし崩し的に開発可能地となることがないように、また、指定区域の生活環境や指定区域周辺の環境に支障が生じることがないように留意しなければならない。また、市街化区域の計画的な市街地整備や居住人口の定着に支障を及ぼすことがないように、都市全体のまちづくりの観点に立って指定を行う必要がある。</p>
<p>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。</p>	<p>(条例第3条第3項の告示の方法)</p> <p>第6条 条例第3条第3項(同条第5項、条例第4条第2項及び条例第6条第2項において準用する場合を含む。)による告示は、三重県公報に登載して行うものとする。</p> <p>2 知事は、前項の告示をしたときは、告示内容を記載した書類のほか、前条第1項及び第2項各号に掲げる書類を公衆の縦覧に供するものとする。</p>	
<p>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。</p>		
<p>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。</p>		
<p>(法第34条第十一号の予定建築物等の用途)</p> <p>第4条 法第34条第十一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</p>		<p>法第34条第11号法本文に規定される「環境の保全上支障がないと認められる予定建築物等の用途」とは、次の理由により一戸建て専用住宅とする。</p> <p>①市街化調整区域では、建築物の大半が低層住宅であり、こうした環境を維持・保全す</p>

3 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

<p>いずれかに掲げる用途以外の用途とする。</p> <p>一 自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅</p> <p>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</p>		<p>る観点が必要。</p> <p>②共同住宅は、定住人口の増加に直接つながらず、地域とのコミュニティを維持していくことが困難と考えられる。</p> <p>③分譲住宅は、開発業者による投機的な土地取得や開発後の土地が遊休化する恐れがある(原則として対象外とし、市町長の申出に基づき知事が支障がないと認める区域については第2号により認める)。</p> <p>※条例第4条が否定形になっているのは、法文が否定形であるため、「否定の否定」で、結局建てることのできるのは第4条第1号、第2号のものということになる。法文が否定形になっているのは、積極的な都市計画的な意味合いを持たせるものではないために否定形にされたとされており、他号を排除する意味合いではないため、区域指定内でも各号に基づく許可は可能である。</p> <p>※改築、用途変更の場合も対象である(令第36条第1項第3号ロ)。</p>
<p>2 前条第2項から第5項までの規定は、前項第二号の規定による指定について準用する。</p>		
<p>(令第19条第1項ただし書の開発行為の規模)</p> <p>第5条 令第19条第1項ただし書の規定により条例で定める規模は、区域区分が定められていない都市計画区域のうち、亀山都市計画区域、明和都市計画区域、伊勢都市計画区域、名張都市計画区域及び伊賀都市計画区域においては、1,000㎡とする。</p>		<p>平成17年度まで都市計画法(開発関係)に関する県条例は「都市計画法施行令の規定に基づく開発行為の規模を定める条例」(通称:規模を定める条例)があり、都市計画法で「都道府県条例で定める」とされる事項につき定めていたが、今回規定する内容を別途の条例とすると将来的にわかりにくくなるため、一本化することとした。</p> <p>なお、これに伴い題名も改正し、法令順に条例を整理することとした。</p> <p>※平成19年11月30日をもって法第34条第10号イの規定は廃止されたため、関係規定を削除。</p>
<p>(令第36条第1項第三号ハの条例で定める建築行為等)</p> <p>第6条 令第36条第1項第三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項第五号及び第六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</p>	<p>(条例第6条第1項の規則で定める敷地面積の例外)</p> <p>第7条 条例第6条第1項の規則で定める場合は、第2条に掲げる場合とする。</p>	<p>(1)趣旨</p> <p>条例第6条は、第3、4条により指定する区域と異なり、開発行為を認めず、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において一戸建てを建設することを認容するための区域指定に関する規定である。</p>

3 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

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。	(雑則) 第8条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、知事が別に定める。	現在、都市計画法のうち開発部局関係で関係する法令、条文は、条例第1条に掲げるもののほか、当該条例、当該規則と都市計画法施行細則の6つとなる。

〔運用方針〕(平成18年7月5日県土第14-118号、平成19年11月30日一部改正、平成27年4月1日一部改正)(区域指定にかかわる部分は省略)

第一 (略)

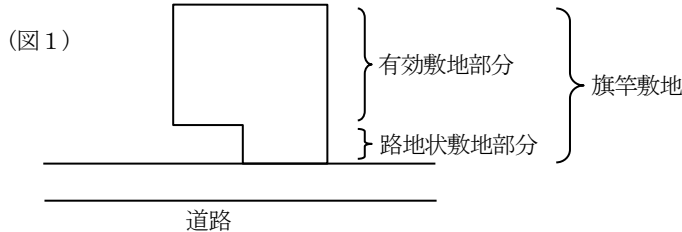
(条例第2条に定める敷地面積の最低限度の取り扱いについて)

第二 条例第2条の規定は、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項第三号ロに該当するものとして都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第43条第1項による建築許可を行う場合にも建築物の敷地面積として満たしていなければならない。なお、この場合にあっては、規則第2条に定める例外規定の運用は同様に扱う。

2 規則第2条に定める建築物の細目は次のとおりとする。

(1) 建築基準法第85条に定める仮設建築物のほか、一時的に使用しているだけと認められる建築物は原則として含まない。

3 いわゆる旗竿敷地など不整形な敷地となる場合(以下、運用方針において「旗竿敷地等の敷地形状」という。)は、当該路地状敷地等の部分を除いた有効敷地部分において200㎡以上であること(図1参照)。この場合において、条例施行以後に敷地分割をして、旗竿敷地等の敷地形状となる場合は、いかなる場合も規則第2条の規定を適用しない。



第三～第六 (略)

(法第34条第十一号に掲げる開発行為を行う場合の土地の要件)

第七 法第34条第十一号に掲げる開発行為を行う場合にあっては(令第36条第1項第三号ロに該当するものとして法第43条の建築許可を行う場合も同じ。)、その土地については次に掲げる基準に合致する土地であること。

(ア) 条例施行日以降に敷地分割をし、いわゆる旗竿敷地となる場合は、接道長さ及び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。)

(イ) 原則として、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は配慮すること。

第八～九 (略)

(条例第6条第1項に規定する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)

第十 条例第6条第1項に規定する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とは、法第43条による建築許可申請の日から起算して建築物が10年前から継続して存していることが確認できる土地(別に知事が定める基準を満たす土地に限る。)をいう。

2 前項の場合において、現に建築物が存していなくても、建築物取り壊し後10年以上経過しておらず、かつ、その後明らかに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については、同様に取り扱うことができる。

3 前2項に掲げる規定の具体的取り扱い基準は以下のとおりとする。

規定	取り扱い基準
「建築物」(第1項及び第2項)	建築基準法第85条に定める仮設建築物のほか、一時的に使用しているだけと認められる建築物は含まない。
「建物取り壊し後明らかに宅地以外の利用方法に転換していないこと」(第2項)	少なくとも地目又は現況のいずれかを農地としていたことが判明する場合については含まない。
別に知事が定める基準(第1項)	(ア) 条例施行日以降に敷地分割をし、旗竿敷地等の敷地形状となる場合は、接道長さ及び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。) (イ) 旗竿敷地等の敷地形状となる場合は、当該路地状敷地等の部分を除いた有効敷地部分において200㎡以上であること。この場合において、条例施行以後に敷地分割をして、旗竿敷地等の敷地形状となる場合は、いかなる場合も規則第2条の規定を適用しない。

3 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

	(ウ) 原則として、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は配慮すること。 (エ) 新たに道路を整備することが妥当であると判断できる土地でないこと。
「確認」の方法(第1項及び第2項)	(1) 建物が存する場合(第1項) 原則として現況調査することにより確認を行うこととするが、その他の方法により明らかな場合はそれをもって代えることができる。 (2) 建物が存しない場合(第2項) 不動産登記法(明治32年法律第24号)第14条に規定する登記事項証明書によるものとする。ただし、この場合において、登記漏れにより登記事項証明書によることが困難な場合で、他の方法(航空写真は不可)により証明できる場合は、確認できるものとして扱うことができる。

(法第79条に基づく許可等の条件)

第十一 法第79条に規定する許可等の条件については、法第34条第十一号に掲げる開発行為を行うとして法第29条の開発許可を行う場合及び令第36条第1項第三号ロ又は同号ハに掲げる建築行為を行うとして第43条の建築許可を行う場合においては、以下のとおりとする。

(1) 予定建築物の高さは、10m以下であること。

(2) 予定建築物の形態は、周囲の建築物と調和の取れたものであること。

(法第42条ただし書に定める特例許可)

第十二 既に法第36条第3項に基づく工事完了検査を得た者又はその承継人が、条例第6条にて指定された区域内において同条に掲げる用途にて建築行為を行う場合は、法第42条第1項但書に定める「都道府県知事が当該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ない場合」として扱うものとする。

【解説】

当該条例は法により「都道府県等の条例で定めるもの」とされる、以下の4点を規定している。

1つ目は、法第34条第11号に規定される「土地の区域」及び「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」に関する規定である(条例第3条、第4条)。

2つ目は、法第33条第4項に規定される「最低敷地面積」に関する規定であり、1つ目に掲げる指定区域内における最低敷地面積を定めている(条例第2条)。

3つ目は、令第36条第1項第3号ハに規定される「区域、目的、用途」に関する規定であり、開発行為は認めることはできないが建築行為ならば認めることができる区域、目的、用途を規定している(条例第6条)。

なお、条例第3条に基づく区域、第6条に基づく区域は、いずれも市町長の申出に基づき知事が予め区域を指定することによって効力が発生する(いずれも、中核市、施行時特例市、事務処理市町には適用されないことから、県が開発許可権をもつ6市町(いなべ市、木曾岬町、東員町、菰野町、朝日町、川越町)が対象である)。

なお、松阪市は、令和2年4月から事務処理市となったため、市において条例を制定している。

当該規定は、知事が予め指定した区域内においては、通常市街化調整区域で立地が可能な用途(法第34条(開発行為を伴わない場合は令第36条第1項第3号))に加え、一戸建て専用住宅を建てることもできるとする規定であり、まずは区域の指定が前提となる。

区域の指定は、要件に合致する地域から市町の方針に基づいて行うこととし、令和6年1月4日現在で県が指定している区域は下表のとおりです。

なお、令和4年4月1日に、指定済み区域の全てについて、区域の指定の変更を行いました。

		都市計画法第34条第11号に基づく指定区域(条例第3、4条)が指定された日	建てられる用途		都市計画法施行令第36条第1項第3号ハに基づく指定区域(条例第6条)が指定された日	建てられる用途	
			一戸建て専用住宅	分譲系住宅		一戸建て専用住宅	分譲系住宅
指定済み区域	木曾岬町	H19. 1. 23	○	—	—	—	—
	菰野町	H19. 9. 7	○	○	—	—	—
	いなべ市	H19. 12. 18	○	○	—	—	—
	東員町	H21. 3. 27	○	○	H21. 3. 27	○	—

3 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

松阪市は、R2.4.1から事務処理市となったため、市において条例を制定しており、県がH29.3.10に都市計画法第34条第11号に基づく指定区域を指定したことについて、引き継いでいる。

4つ目は、令第19条第1項ただし書に規定される、非線引き都市計画区域等において開発許可を要しない規模に関する特例規定である。令第19条第1項においては、非線引き都市計画区域において開発許可が必要な面積は3,000㎡以上と規定されているが、都道府県等の条例でこの規模を引き下げることができるものとされているところ、県内においては、亀山都市計画区域等について、1,000㎡以上と規定している。(10-5-2参照)