

那珂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及び施行規則の運用基準

平成29年3月23日  
告示第44号

(趣旨)

第1条 この運用基準は、那珂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（平成29年那珂市条例第14号。以下「条例」という。）及び那珂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施行規則（平成29年那珂市規則第4号。以下「規則」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(自然的社会的条件の要件)

第2条 条例第2条第2項に規定する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ことの要件は、次によるものとする。

(1) 自然的条件については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されていないこと。

(2) 社会的条件については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する次に掲げる施設の利用形態の共通性等に照らし総合的に判断すること。

ア 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設

イ 児童公園、地区集会所、郵便局等の公益的施設

ウ 鉄道、バス、道路等の利用交通施設

(おおむね50以上の建築物が連たんしている要件)

第3条 条例第2条第2項に規定するおおむね50以上の建築物が連たんしている地域の要件は、次によるものとする。

(1) おおむね50以上の建築物については、原則として50以上の建築物を要するものとするが、集落としての集積度が高い場合又はその他特にやむを得ない場合にあつては、40以上の建築物の連たんをもって足りるものとする。

(2) 市街化区域に隣接し、当該市街化区域と一体的な日常生活圏を有する地域にあつては、市街化調整区域内において25以上の建築物が連たんする場合に限り、市街化区域に存する建築物を含めることができる。ただし、条例第5条第2号で規定する既存集落にあつては、市街化調整区域に連たんしている場合は、市街化調整区域内の建築物の連たん数にかかわらず当該市街化区域への連たんを認め、当該市街化区域内の住宅についても連たんの戸数に数えるものとする。

(3) 車庫、物置その他の付属建築物については、連たん数の対象としない。

(4) 隣接する市町村に存する建築物への連たんは、原則として認めない。

2 条例第4条第4項の規定に基づき市長が告示した後、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第8条第1項第2号ロ及びニに掲げる土地並びにハのそ

の他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域の指定がなされる等やむを得ない理由により、当該区域を条例第4条第1項の規定により市長が指定する土地の区域から除外する場合は、前項各号の規定にかかわらず、条例第2条第2項の要件を満たすものとみなすことができるものとする。

(既存集落の区分及び土地の区域)

第4条 条例第2条第2項で規定する既存集落の区分については、市長が指定する一の土地の区域に対し一の区分を定めるものとする。

(沿道型集落における幹線道路の要件)

第5条 条例第2条第2項第1号で規定する幹線道路は、国道、県道若しくは市道であって従前当該道路を管理していた者が国又は県であった道路とする。

(最低敷地面積の適用範囲)

第6条 条例第4条第1項の規定により市長が指定する土地の区域において、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第42条第1項又は第43条第1項の規定による許可を受ける建築物の敷地については、条例第3条の規定を準用する。

2 規則第3条に規定するその他市長が特にやむを得ないと認める場合とは、次に掲げるものとする。

(1) 法第34条第1号に係る開発行為

(2) 法第34条第13号に係る開発行為

(3) 法第34条第14号に係る開発行為

(4) 平成29年4月1日以後に分合筆等を含めた区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わないもの。ただし、当該敷地面積はおおむね200平方メートル以上とする。

(土地の区域の境界に関する要件)

第7条 条例第4条第1項第6号で規定する土地の区域の境界の要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。ただし、条例第2条第2項第2号に規定する独立型集落については、次の第3号に限り適用するものとする。

(1) 指定しようとする集落の外周部における街区（道路、鉄道の線路その他の永久的な施設又は河川、水路等によって区画された最小の土地の区画をいう。以下「街区」という。）においては、少なくとも一の辺が幅員4メートル以上の道路に接していなければならない。この場合において、条例第4条第1項第6号で規定する土地の区域の境界に点で接する街区は、外周部における街区とはみなさない。

(2) 指定しようとする集落の外周部における街区においては、当該街区内の建築物の敷地面積の合計が当該街区面積の30パーセント以上でなければならない。ただし、条例第4条第1項第3号で規定する区域内の主要な道路に面する街区については、当該道路に沿った土地の過半数以上が現に建築物の敷地として利用されている場合に限り、当該道路端から50メートル以内の区域を土地の区域に含むことができる。

(3) 建築物の敷地として適当でない湿地及び斜面緑地又はがけ（おおむね5メ

一トール以上の高低差をいう。)等については、土地の区域から除外し、外周界を地類界等で設定することができる。

2 前項のほか、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街区等については、条例第4条第1項の規定により市長が指定する土地の区域とすることができる。

(土地の区域に関する図面の保管場所)

第8条 条例第4条第4項に基づき市長が告示をしたときは、次に掲げる図面等を建設部都市計画課において保管し、一般の閲覧に供するものとする。

(1) 指定した既存集落の位置を示す図面

(2) 指定した既存集落の区域を示す図面

(3) 指定した既存集落の区分一覧表

(申請に係る土地の要件)

第9条 条例第4条第4項の規定に基づき市長が告示した土地の区域において建築行為を行う場合の要件は、次のいずれにも該当することとする。

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に規定する道路に接すること。ただし、自己用住宅を除く。

(2) 排水について、原則として敷地外に放流できること。

(優良な集団農地として保全すべき土地)

第10条 条例第5条第1号に規定する優良な集団農地として保全すべき土地とは、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第6項第1号ロに掲げる農地の区域と定められた土地の区域(同条第1項本文の規定により許可を受けた土地の区域、同項ただし書きの規定により同項本文の許可を受けることを要しない土地の区域、同法第5条第1項本文の規定により許可を受けた土地の区域及び同項ただし書きの規定により同項本文の許可を受けることを要しない土地の区域を除く。)とする。

(予定建築物の用途)

第11条 条例第5条1号ア中、建築基準法別表第2(イ)項第1号(一戸建に限る。)、第2号(一戸建に限る。)及び第4号から第10号に掲げる建築物(同項第3号の建築物に付属するものを除く。)は、同一敷地内の建築物である場合は、建築基準法別表第2(イ)項第1号(一戸建に限る。)、第2号(一戸建に限る。)及び第4号から第10号に掲げる建築物(同項第3号の建築物に付属するものを除く。)の用途が複合しても支障がないものとする。

(事務所及び作業所の要件)

第12条 条例第5条第1号アで規定する事務所及び作業所並びに同第6条で規定する建築物のうち、沿道型集落及び独立型集落の事務所及び作業所の要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

(1) 当該集落を中心とした周辺地域の利便性の向上等に資する施設であること。

(2) 当該集落の住環境等を著しく阻害しない施設であること。

(3) 騒音、振動、臭気又は煤煙等の発生のおそれがある施設については、十分な環境保全対策が講じられること。

(4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の適用を受けない施設であること。

(5) 同一敷地内の建築物である場合は、建築基準法別表第2（い）項第1号（一戸建に限る。）、第2号（一戸建に限る。）及び第4号から第10号に掲げる建築物（同項第3号の建築物に付属するものを除く。）の用途と複合してはならない。ただし、複合する建築物の用途が専用住宅である場合を除く。

（指定見直しの要件）

第13条 条例第4条第6項で規定する指定した土地の区域の拡張又は縮小の要件については、都市計画の変更等により土地の区域の指定に、明らかに不整合が生じた場合とする。

（土地利用計画等の要件）

第14条 規則第4条第1項に規定する土地利用計画等とは、次の各号のいずれかによるものとする。

(1) 法第18条の2に規定された市の都市計画に関する基本的な方針であること。

(2) 市議会の承認を得たものであること。

(3) 市議会に報告されたものであること。

（区域区分等の変更が生じた場合の適用）

第15条 規則第4条第2項に規定する都市計画が変更された場合の同条第1項各号の適用については、次の各号によるものとする。

(1) 直近の国勢調査が行われた年から起算して10年以内に、廃置分合又は境界の変更があつた場合は、当該国勢調査が行われた年から起算して10年前において行われた旧市の国勢調査の結果をもって比較の対象とする。

(2) 直近の国勢調査が行われた年から起算して10年以内に、区域区分に関する都市計画が変更された場合は、当該国勢調査が行われた年から起算して10年前において行われた国勢調査時点での現の市街化調整区域に相当する土地の区域を比較の対象とする。

（規則第8条第2号に規定する予定地の面積等）

第16条 規則第8条第2号に規定するやむを得ないと認めるときとは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1) 予定地内に建築基準法第42条第2項の規定によるセットバックを行う土地が存する場合

(2) 予定地内にがけ地等宅地として利用できない土地が存する場合

(3) 予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合

(4) 予定地周辺の土地が宅地化されている、予定地が一筆の土地である等の理由により、500平方メートルを若干超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合

(5) 予定地内に路地状敷地に該当する土地が存しており、路地状敷地以外の部分が前各号に該当する部分を除いて500平方メートル以下の場合

（条例第5条第2号に規定する既存集落の要件等）

第17条 条例第5条第2号に規定する既存集落にあっては、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 規則第10条第1項に規定する原則として50戸以上の住宅とは、住宅の戸数40戸を下限とする。

(2) 同一敷地内に2戸の住宅がある場合は、それぞれが専用住宅としての機能を有していれば2戸と数え、寄宿舍、下宿、寮等で世帯を構成しない建築物は、戸数に含めないものとする。

(3) 次に掲げる土地の区域は、連たんの対象としないものとする。

ア ゴルフ場、ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート、サーキット場等の大規模工作物であって、管理施設、利用施設等が存する区域(区域が明確でない場合は、原則として建築物の周囲10メートル以内)を除いた区域

イ 大学等の運動場、寺院等の駐車場、墓地、高等学校の農場等

ウ 変電施設(建築物がなくキュービクルのみ)、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場及び仮設の現場小屋の存する土地の区域

2 当該開発行為の申請に当たっては、住宅戸数を確認するため住宅地図に住宅の戸数を明示したもの及び連たん距離を確認するため縮尺2、500分の1の都市計画図を添付させるものとする。

(条例第5条第2号に規定する自己用住宅を必要とするやむを得ない理由)

第18条 条例第5条第2号に規定する自己用住宅を必要とするやむを得ない理由は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1) 婚姻等により独立した世帯を構成する場合

(2) 退職、転勤等により転居せざるを得ない場合

(3) 現に居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き又は借家等の事情がある場合。この場合において、過密又は狭小の事情があるときは、必要に応じて現に居住している住宅の写真等を添付させるものとする。

(4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合

(5) 帰郷等により出身地に定住する場合

(6) 単身者が、両親若しくは兄弟姉妹の家族と同居している場合又は兄弟姉妹の婚姻等により、独立した世帯となる必要がある場合

(7) 現に居住している住宅の存する土地が借地であって、当該住宅の改築が不可能である場合

(8) 現に居住している住宅の存する土地が急傾斜地、がけ等の危険地帯にあって、危険であると判断される場合

(9) 現に居住している住宅の存する土地の環境が、日照不良、湿地、進入路狭あい等の理由により悪い場合。ただし、環境を改善することが物理的に不可能なときは、当該住宅の除却又は物置等への合法的な転用を条件とするものとする。

(条例第5条第2号に規定する自己用住宅を必要とすることを証明するための申請書添付書類)

第19条 条例第5条第2号に規定する自己用住宅を必要とするやむを得ない理由を証明するための申請書添付書類は、次に掲げるものとする。

- (1) 若年者（30歳未満の者をいう。）が婚約をもって自己用住宅を必要とする場合は、媒酌人の婚約証明書又は当事者の申立書
  - (2) 被災、立退き、借家等の事情がある場合は、それぞれ罹災証明書、立退きを求められていることが確認できる書面、賃貸借契約書等
  - (3) 現に居住している住宅が持家の場合は、当該住宅の処分についての売買契約書、専任媒介契約書等
  - (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合は、診断書等
  - (5) 転勤により転居せざるを得ない場合は、異動証明書等
  - (6) 帰郷により出身地に定住する場合は、退職証明書等
  - (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
- （規則第10条第2項第1号に規定する土地を取得することが確実であると認められる者）

第20条 規則第10条第2項第1号に規定する当該土地を取得することが確実であると認められる者の要件は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 農地法第5条の許可を申請している場合は、同法の許可と同時に当該農地を取得できる者
  - (2) 相続により取得したが、所有権の移転が完了していない場合は、すべての法定相続人からの当該土地を相続する旨の証書等を取得している者
- （規則第10条第2項第1号に規定する線引きの日前に土地を所有）

第21条 規則第10条第2項第1号に規定する線引きの日前に土地を所有には、代々相続又は一括贈与（農業委員会等からの証明を要する。）により受け継いで、線引きの日後に所有した場合も含むものとする。

（規則第10条第2項第1号に規定する線引きの日前に土地を所有していた親族から当該線引きの日後に相続、贈与又は売買により取得した土地）

第22条 規則第10条第2項第1号に規定する線引きの日前に土地を所有していた親族から当該線引きの日後に相続、贈与又は売買により取得した土地（取得することが確実であると認められる土地を含む。）には、線引きの日後に親族間で相続以外の所有権の移動があるものについても、他に適地がない場合は、これを含むものとする。

（規則第10条第2項第1号において予定地とすることができる土地）

第23条 規則第10条第2項第1号において予定地とすることができる土地は、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、第2号又は第3号が適用になる場合は、従前の土地がおおむね50戸以上（40戸を下限とする。）が連たんしている集落内に存していなければならない。

- (1) 既存集落内に存しない場合であって、代替地として線引きの日前から所有していた者と交換した土地
- (2) 建築基準法又は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）等により建築することが事実上不可能であって、代替地として交換した

## 土地

(3) 収用に係る事業等（一般の公共事業を含む。）により建築することが事実上不可能となり、代替地として取得した土地

（規則第10条第2項第2号に規定する大字等の区域）

第24条 規則第10条第2項第2号に規定する大字等の区域については、土地区画整理事業等により大字等の区域の境界が変更となり同一の大字等の区域でなくなったが実質的に従前の大字等の区域と同一集落である場合においては、同一の大字等の区域として取扱うものとする。

（規則第10条第2項第2号イに規定する相当期間居住していた者）

第25条 規則第10条第2項第2号イに規定する相当期間居住していた者とは、法の規定に違反せず、10年以上居住していた者とする。

（規則第10条第3項第1号に規定する勤務地に通勤が可能な区域）

第26条 規則第10条第3項第1号に規定する勤務地に通勤が可能な区域とは、電車又は自動車等により、予定地から勤務地までの所要時間が2時間を超過しない区域とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 現に所要時間が2時間以上の通勤をしている場合

(2) 現に当該土地付近（実家等）に家族が居住しており、その事実を子供の在学証明書又は住民票の写し等で証明できる場合

（規則第10条第3項第2号に規定する予定地の面積等）

第27条 規則第10条第3項第2号に規定するおおむね200平方メートル以上とは、190平方メートル以上とする。

2 規則第10条第3項第2号に規定するやむを得ないと認めるときとは、第16条の規定を準用する。

（規則第10条第3項に規定する自己用住宅の要件）

第28条 規則第10条第3項に規定する自己用住宅の要件は、次に掲げるものとする。

(1) 2以上の玄関を有し、各々の家族が個別に生活できる複数世帯住宅は含めないものとする。

(2) 家族数又は世帯数の状況、高齢者又は身体障害者等の同居等やむを得ない事情がある場合は、延べ面積は220平方メートルを限度とすることができるものとする。

(3) 周辺の環境に配慮したものであること。

（条例第5条第3号に規定する自己用住宅を必要とするやむを得ない理由）

第29条 条例第5条第3号に規定する自己用住宅を必要とするやむを得ない理由については、第18条の規定を準用する。

（規則第11条第3項に規定する規則で定める要件）

第30条 規則第11条第3項に規定する規則で定める要件による予定地の面積、自己用住宅等については、第27条及び第28条の規定を準用する。

（条例第5条第4号に規定する専用住宅）

第31条 条例第5条第4号に規定する専用住宅には、法第29条第1項第2号に

該当する専用住宅及び都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の都市計画法（以下「旧法」という。）第43条第1項第6号ロの既存宅地の確認による専用住宅を含むものとする。

（規則第12条に規定する自己用住宅の要件）

第32条 規則第12条に規定する自己用住宅の要件については、第28条の規定を準用する。

（規則第12条第3号イに規定する予定地の面積等）

第33条 規則第12条第3号イに規定するおおむね200平方メートル以上については、第27条第1項の規定を準用する。

2 規則第12条第3号イに規定するやむを得ないと認めるときについては、第27条第2項の規定を準用する。

（条例第5条第5号に規定する自己用住宅）

第34条 条例第5条第5号に規定する自己用住宅には、法第29条第1項第2号に該当する自己用住宅及び旧法第43条第1項第6号ロの既存宅地の確認による自己用住宅を含むものとする。

（条例第5条第5号に規定する敷地の拡張を伴う場合）

第35条 条例第5条第5号に規定する敷地の拡張を伴う場合とは、自己用住宅又は車庫若しくは物置等の附属建築物の建築等を計画するに当たり、従前の敷地が狭小なため駐車場の確保が困難である場合又は建築基準法その他法令に抵触する場合等をいう。

（規則第13条第2号に規定するやむを得ないと認めるとき）

第36条 規則第13条第2号に規定するやむを得ないと認めるときについては、第27条第2項の規定を準用する。この場合における予定地は、従前の敷地及び改築又は増築に伴い拡張する敷地とする。

（条例第5条第6号に規定する道路の位置の指定を受けた区域）

第37条 条例第5条第6号に規定する道路の位置の指定を受けた区域とは、当該道路の位置の指定（以下「道路位置指定」という。）に係る区域内に予定地が存在することが当該道路位置指定の申請図により明らかとなっているものとする。ただし、当該道路部分が明確に区画されていない場合は、許可の対象としないものとする。

（規則第14条第1項に規定するおおむね50以上の建築物）

第38条 規則第14条第1項に規定するおおむね50以上の建築物には、専用住宅以外の建築物を含めることができるものとする。ただし、同一敷地内に存する附属建築物については連たんの数に含めないものとする。

（規則第14条第2項第1号に規定する予定地の面積）

第39条 規則第14条第2項第1号に規定するおおむね200平方メートル以上については、第27条第1項の規定を準用する。

（条例第5条第7号に規定する開発行為の許可の判断）

第40条 条例第5条第7号に規定する開発行為の許可については、次に掲げる事項により判断するものとする。



- (1) 収用に係る事業の施行者と建設部建築課との事前協議が整い、速やかに開発行為の許可の申請がなされているものであること。
- (2) 条例第5条第7号に規定する開発行為の許可は、生活又は営業の補償であることから、申請者の営業又は居住の事実があることを要件とする。
- (3) 次のいずれかに該当する場合は、許可の対象としないものとする。
  - ア 当該開発行為の申請者が借家人である場合。ただし、借地であっても建築物等の所有権を有している場合は、対象とする。
  - イ 他県で行われる収用に係る事業による移転の場合。ただし、やむを得ない場合は、この限りでない。
  - ウ 収用に係る事業の施行者が、移転者に対して営業廃止で補償した場合
  - エ 従前の建築物等が存しない場合又は建築物等の一部しか存しておらず営業や居住の事実がない場合。ただし、貸家等の場合で、一時的に空き家になっている場合は、この限りでない。
  - オ 従前の建築物等が廃屋又は未完了建築物等である場合
  - カ 遊技場から他の遊技場への変更や事務所から住宅への変更等、用途変更  
に該当する場合
- (4) 移転及び除却の判断に当たっては、収用に係る事業の施行者と協議し、物件補償契約書の物件調査表等により補償内容を確認するものとする。この場合において、構外再築でなければ許可の対象としないものとし、申請には移転補償契約書の原本を添付させ、公共移転証明書による申請は認めないものとする。
- (5) 建築物等が収用に係る事業の対象とはならないが、駐車場等が収用に係る事業の対象となり当該建築物等に重大な支障が出る等の理由により、収用に係る事業の施行者が構外再築として補償した場合は、許可の対象とするものとする。
- (6) 集落性については、適宜判断するものとする。
- (7) 従前の建築物等と新たに建築する建築物等に建築構造の違いがあっても許可の対象とするものとする。
- (8) 新たに建築する建築物の階数は、従前の階数かつ従前の高さまでとする。ただし、当該建築物の高さが10メートル以下の場合は、この限りでない。
- (9) 複数の一戸建ての貸家を賃貸の共同住宅にすることは許可の対象とするものとする。この場合において、賃貸の共同住宅の規模は、次のいずれかに該当するものとする。
  - ア 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数の1.5倍の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値を限度とする。
  - イ 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値の1.5倍の延べ面積を限度とする。
- (10) 賃貸の共同住宅を複数の一戸建ての貸家にすることは許可の対象としな

いものとする。

(1 1) 区分所有されている建築物が別々に移転する場合は、当該建築物の使用実態等に応じて判断するものとする。ただし、共用されている建築物を個別に移転することは許可の対象としないものとする。

(1 2) 従前の建築物等が複合用途の場合は、当該建築物等の使用実態等に応じて判断するものとする。

(1 3) 従前の建築物等が法に適合していない場合の取扱いは、当該建築物等の敷地面積及び延べ面積を限度として移転を認めるものとする。ただし、建ぺい率違反となる場合にあっては、最小限の敷地の拡張を認めるものとする。

(規則第15条第4号に規定する自己の居住の用に供する住宅)

第41条 規則第15条第4号に規定する自己の居住の用に供する住宅には、併用住宅を含むものとする。

#### 附 則

この基準は、公布の日から施行する。