

○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3月23日

条例第14号

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23年那珂市条例第3号）の全部を改正する。

（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「線引き」とは、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ことをいう。

2 この条例において「既存集落」とは、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。

（1）沿道型集落 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

（2）独立型集落 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既存集落

（3）その他の集落 前各号に掲げる既存集落以外の既存集落

3 この条例において「専用住宅」とは、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3項の条例で定める技術的細目の強化及び緩和）

第3条 法第33条第3項の規定により条例で定める令第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次のとおりとする。

（1）令第29条の2第1項第5号イの規定により、主として住宅（長屋又は共同住宅を除く。）の建築の用に供する目的で行う開発行為に限り、公園とする。

（2）令第29条の2第1項第5号ロの規定により、設置すべき公園の1箇所当たりの面積の最低限度は、300平方メートルとする。

2 法第33条第3項の規定により条例で定める令第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、令第29条の2第2項第3号イの規定により、開発区域の面積の最低限度は、前項第1号に規定する開発行為に限り1ヘクタールとする。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第3条の2 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につ

いては、この土地の区域が第5条第2号から第7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。

(指定対象となる既存集落を定める要件)

第4条 次条第1号に規定する開発行為の区域は、既存集落の維持が困難となっている規則で定める要件に該当するものの区域内の既存集落であって、次に掲げる要件のいずれにも該当する既存集落のうち、沿道型集落、独立型集落又はその他の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) 当該区域が、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キロメートルを超えた範囲であること。

(2) 区域内の建築物が相当程度集積していること。

(3) 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ような規模及び構造で適宜配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。

(4) 区域内の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区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宜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第1号から第6号までに掲げる区域を含まないこと。

(8) 原則として、令第8条第1項第2号ロ及びニに掲げる土地の区域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、那珂市都市計画審議会の意見を聴いて行わなければならない。

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、指定をした土地の区域を示した図面等を一般の閲覧に供するものとする。

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12号の条例で定める開発行為)

第5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) 前条第1項の規定による市長が指定する土地の区域内において、令第8条第1項第2号ハの優良な集団農地として保全すべき土地を含まずに行われる

次のいずれかに該当する開発行為であって、かつ、規則で定める要件に該当するもの

ア 沿道型集落又は独立型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（昭和25年法律第201号）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号までに掲げる建築物（同項第3号の建築物に付属するものを除く。）又は延べ面積が200平方メートル以下の事務所若しくは作業所であり、かつ、当該予定建築物の高さが規則で定める高さを超えないもの

イ その他の集落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号までに掲げる建築物（同項第3号の建築物に付属するものを除く。）であり、かつ、当該予定建築物の高さが規則で定める高さを超えないもの

(2) 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きの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

(3) 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きの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

(4) 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きの日現に存するもの又は当該線引きの日以後に法第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

(5) 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きの日現に存するもの又は当該線引きの日以後に法第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

(6) 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きの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

(7) 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

(8) 一身専属的許可を受けて立地した住宅(規則で定めるものに限る。)のうち、10年以上経過した建築物(法に適合していない建築物及びその他の規則で定める建築物を除く。)であって、現に空き家である建築物(規則で定めるものに限る。)の敷地において、専用住宅へ用途変更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

(令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等)

第6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。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日の前日までに、この条例による改正前の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23年那珂市条例第3号)の規定によりみなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりみなされたものとみなす。

附 則(令和3年条例第28号)

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行前になされた申請に係る開発行為の許可の基準については、なお従前の例による。

附 則(令和5年条例第27号)

この条例は、令和6年4月1日から施行する。

附 則(令和 年条例第 号)

(施行期日)

1 この条例は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行前になされた申請に係る開発行為の許可の基準については、なお従前の例による。