

神栖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19年9月27日

規則第48号

(趣旨)

第1条 この規則は、神栖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19年神栖市条例第29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。

(条例第3条の規則で定める場合)

第2条 条例第3条の規則で定める場合は、条例第4条第1項の規定による指定の日（茨城県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年茨城県条例第26号）第4条第1項の規定に基づき指定された区域については、当該指定の日）前に法令の規定に従い利用されていた建築物の敷地内において土地の形質の変更をしようとする場合その他市長が特にやむを得ないと認めた場合とする。

(条例第4条第1項第1号の規則で定める土地の区域)

第3条 条例第4条第1項第1号の規則で定める土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

(1) 工業専用地域

(2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第4項に規定する施行地区（以下「施行地区」という。）であって、その区域の全部又は一部について同法第98条第1項に規定する仮換地（以下「仮換地」という。）が指定されていないもの

(3) 施行地区であって、その区域の全部について仮換地が指定されており、かつ、いまだ一体的な日常生活圏が形成されていないもの

(条例第4条第2項各号に掲げる要件の細目)

第4条 条例第4条第2項に規定する細目のうち、同条第1項第2号に関するものは、同項第1号に該当する区域にあっては当該区域内の建築物の敷地面積の合計が当該区域の面積のおおむね40パーセント以上であること、同項第1号に該当しない区域にあっては当該区域内の建築物の敷地面積の合計が当該区域の面積の30パーセント以上であることとする。

第5条 条例第4条第2項に規定する細目のうち、同条第1項第3号に関するものは、次に掲げるものとする。

(1) 区域内の主要な道路は、車道の幅員が5.5メートル以上であること。

(2) 区域内の主要な道路に接続する区域外の相当規模の道路は、幹線道路であって、車道の幅員が5.5メートル以上であり、かつ、歩道が整備されていること。

(条例第5条第1項の規則で定める高さ)

第6条 条例第5条第1項の規則で定める高さは、10メートル（地階を除く階数が3以下であって、その高さが10メートルを超える建築物にあつては、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが1.5メートルの水平面に敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲においては3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲においては2時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さ）とする。

(条例第5条第2項の規則で定める要件)

第6条の2 条例第5条第2項の規則で定める要件は、市長が指定する有機ヒ素化合物による地下水汚染にかかる飲料自粛区域内にあつては、上水道を引き込むものとする。

(条例第6条第1号の規則で定める既存集落等)

第7条 条例第6条第1号の規則で定める既存集落は、建築物が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしており、かつ、当該建築物に原則として50戸以上の住宅が含まれているものとする。

2 条例第6条第1号の規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

(1) 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当該土地を取得した者（取得することが確実であると認められる者を含む。）

(2) 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後に土地を取得した者（取得することが確実であると認められる者を含む。）であつて、次のいずれかに該当するもの

ア 当該既存集落が存する本市の区域内の町若しくは大字の区域（以下「大字等の区域」という。）又は当該既存集落が存する本市の区域内の大字等の区域に隣接する大字等の区域（以下「当該既存集落が存する本市の区域内の大字等の区域等」という。）内に当該線引きの日前に本籍又は住所を有していた者

イ 当該既存集落が存する本市の区域内の大字等の区域等内に相当期間居住していた者

ウ アに該当する者の2親等以内の血族又は1親等の姻族

3 条例第6条第1号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

(1) 当該開発行為を行う者が勤務している場合にあつては、開発行為の対象となる土地（以下「予定地」という。）がその者の勤務地に通勤が可能な区域に存すること。

(2) 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上500平方メートル以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、500平方メートルを超えることができる。

(3) 自己用住宅の延べ面積が、おおむね200平方メートル以下であること。

(4) 自己用住宅の高さが、10メートル以下であること。

4 条例第6条第1号の開発行為に係る予定地には、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第1項の規定に適合させるため、当該予定地が存する市街化調整区域に係る線引きの日後に土地の交換又は売買により取得した最小限の土地を含むことができる。

（条例第6条第2号の規則で定める規模等）

第8条 条例第6条第2号の規則で定める規模は、市街化調整区域に係る線引きの日前から当該市街化調整区域に存する集落内に、現に6戸以上の住宅が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしていることとする。

2 条例第6条第2号の規則で定める者は、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の2親等以内の血族又は1親等の姻族であって、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。）とする。

3 前条第3項（第1号を除く。）の規定は、条例第6条第2号の規則で定める要件について、準用する。

（条例第6条第3号の規則で定める要件）

第9条 条例第6条第3号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

(1) 自己用住宅の延べ面積が、おおむね200平方メートル以下であること。

(2) 自己用住宅の高さが、10メートル以下であること。

(3) 当該開発行為を当該一戸建ての住宅の敷地に隣接する土地において行う場合にあっては、次のいずれにも該当すること。

ア 当該開発行為を行う者又はその者と同一の世帯に属する者が当該土地を所有していること（当該土地を取得することが確実であると認められることを含む。）。

イ 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上500平方メートル以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、500平方メートルを超えることができる。

（条例第6条第4号の規則で定める要件）

第10条 条例第6条第4号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

(1) 当該開発行為を行う者又はその者と同居している親族が当該開発行為に伴い拡張する敷地を所有していること（当該敷地を取得することが確実であると認められることを含む。）。

(2) 当該開発行為後の自己用住宅の敷地面積が、おおむね500平方メートル以下であること。ただし、当該自己用住宅の敷地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、この限りでない。

（条例第6条第5号の規則で定める集落等）

第11条 条例第6条第5号の規則で定める集落は、おおむね50以上の建築物が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしているものとする。

2 条例第6条第5号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

(1) 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上であること。ただし、当該道路の位置の指定を受けた時点において予定地が区画された宅地として計画されている場合は、この限りでない。

(2) 専用住宅の高さが、10メートル以下であること。

（条例第6条第6号の規則で定める要件）

第12条 条例第6条第6号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

(1) 新たに建築する建築物等は、従前の建築物等が存する区域内の自然的社会的条件からみて独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落内に建築すること。ただし、やむを得ない理由により当該集落内に建築することができない場合であって、予定地について、当該予定地の所有者、開発行為を行う者及び当該事業の施行者の三者間で売買契約を締結していること等の要件に該当するときは、本市内及び本市に隣接する市からの移転にあつては、建築することができる。

(2) 当該開発行為の許可に係る申請が、当該事業に係る補償契約の締結の日から1年（やむを得ないと認める場合にあつては、2年）以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに当該開発行為が完了するものであること。

(3) 新たに建築する建築物等の敷地面積又は延べ面積（以下「敷地面積等」という。）は、従前の建築物等の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を限度とすること。ただし、従前の建築物等が自己の居住の用に供する住宅である場合にあつては、従前の自己の居住の用に供する住宅の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を超える場合であっても500平方メートル（延べ面積にあつては、200平方メートル）以下となるときは、新たに建築する建築物等の敷地面積等は、500平方メートル（延べ面積にあつては、200平方メートル）を限度とすることができる。

(4) 新たに建築する建築物等の高さは、従前の建築物等の高さを限度とすること。ただし、従前の建築物等の高さが10メートル未満の場合であっては、10メートルを限度とすることができる。

(補則)

第13条 その他この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この規則は、平成19年10月1日から施行する。

付 則 (平成21年規則第50号)

この規則は、平成21年10月1日から施行する。

付 則 (令和4年規則第8号)

この規則は、公布の日から施行する。