

○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9月27日

条例第29号

(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、第34条第11号及び同条第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つて、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 幹線道路に沿って発達した既存集落

(2) 市街化区域依存型集落 第4条第1項各号のいずれにも該当する既存集落であつて、前号に掲げる既存集落以外のもの

3 この条例において「専用住宅」とは、一戸建ての住宅であつて、人の居住の用以外の用に供する部分がないものをいう。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第3条 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項の規定により指定する土地の区域については、これらの土地の区域が第6条第1号から第6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。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第4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、次に

掲げる要件のいずれにも該当する既存集落のうち、沿道型集落又は市街化区域依存型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) 当該区域のほとんどが、本市の市街化区域（工業専用地域その他の規則で定める土地の区域を除く。）からおおむね1キロメートルの範囲内にあること。
  - (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当に配置されており、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<sup>いづ</sup>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。
  - (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各号に掲げる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、神栖市都市計画審議会の意見を聴いてしなければならない。
  - 4 市長は、指定をしたときは、土地の区域を告示しなければならない。
  - 5 市長は、指定をしたときは、指定をした土地の区域を示した図面を一般の閲覧に供するものとする。
  - 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11号の条例で定める予定建築物等の用途）

第5条 法第34条第11号の規定により条例で定める予定建築物等の用途は、

次の各号に掲げる既存集落の区分に従い、それぞれ当該各号に定める建築物の用途以外の用途とし、かつ、その高さが規則で定める高さを超えないものとする。

- (1) 沿道型集落 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項各号に掲げる建築物並びに延べ面積が200平方メートル以下の事務所及び作業所
- (2) 市街化区域依存型集落 建築基準法別表第2（ろ）項各号に掲げる建築物

2 市長は、前項に規定する用途に加えて、住環境上必要があると認めるときは、規則で定める要件を付することができる。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第6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) 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
- (2) 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号に規定する農用地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
- (3) 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

(4) 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に現に存するもの又は当該線引きの日後に法第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

(5) 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前日に建築基準法第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

(6) 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（令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等）

第7条 令第36条第1項第3号ハの規定により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8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。

付 則

（施行期日）

1 この条例は、平成19年10月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前において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項の規定により指定された本市の区域は、この条例第4条第1項の規定により指定した区域とみなす。
- 3 施行日から平成19年11月29日までの間における次の表の左欄に掲げるこの条例の規定の適用については、これらの規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の右欄に掲げる字句とする。

第1条	第34条第11号及び同条第12号	第34条第8号の3及び同条第8号の4
第4条の見出し及び同条第1項並びに第5条（見出しを含む。）	第34条第11号	第34条第8号の3
第6条（見出しを含む。）	第34条第12号	第34条第8号の4

付 則（平成21年条例第32号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成21年7月1日から施行する。
- （経過措置）
- 2 この条例の施行日前において改正前の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第4条第1項の規定により市長が指定した土地の区域は、改正後の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第4条第1項の規定による市街化区域依存型集落として市長が指定した土地の区域とみなす。

付 則（平成21年条例第37号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成21年10月1日から施行する。
- （経過措置）
- 2 この条例の規定は、この条例の施行の日以後に受理する申請から適用し、同日前までに受理したものについては、なお従前の例による。

付 則（令和4年条例第11号）

（施行期日）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第4条第1項第7号の改正規

定は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日前に都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項、第35条の2第1項又は第43条第1項の規定によりされた許可の申請であつて、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例による改正後の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第4条第1項第7号の規定にかかわらず、なお従前の例による。