

天童市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例

条例第23号

制定 平成18年 9月29日

改正 平成29年12月20日

(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34条第11号及び第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、市街化調整区域に係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。

(用語の定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、法において使用する用語の例によるほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 法適用以前 法第7条第1項の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る以前をいう。
- (2) 農家 経営耕地面積が10アール以上の農業を営むもの又は農業委員会がその就農状況、営農形態等を総合的に判断し、農業者として認めたものをいう。
- (3) 同一旧町村 昭和29年9月30日における行政区域において同一の町村を構成していた土地の区域をいう。
- (4) 既存集落 法適用以前から市街化調整区域内に存する集落と自然的かつ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で、建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で50以上の建築物が連たんしている区域をいう。
- (5) 拠点集落 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業における駅のうち規則で定めるものを中心とする半径500メートルの範囲の集落の区域をいう。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第3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（以下「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうちから市長が指定するものとする。

- (1) 市街化区域（用途地域が工業専用地域、工業地域及び準工業地域である区域を除く。）に隣接し、又はおおむね500メートルの範囲内に近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と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、おおむね50メートル以内の間隔で50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている集落の区域であること。
- (2) 令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこと。

(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号に規定する農用地区域を含まない土地の区域であること。

2 市長は、原則として、道路、河川、崖その他の地形等土地の範囲を明示するのに適当なものにより指定区域の境界を定めるものとし、これにより難しい場合は、字界等により定めるものとする。

3 市長は、指定区域の指定をするときは、その旨を公示するものとする。

4 指定区域の指定は、前項の規定による公示によってその効力を生ずる。

5 前2項の規定は、指定区域の変更又は廃止について準用する。

（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

第4条 法第34条第11号の規定により条例で定める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予定建築物等の用途は、次に掲げるもの以外のものとする。

(1) 一戸建の専用住宅

(2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定する兼用住宅

(3) 共同住宅

2 市長は、予定建築物の用途が前項第2号又は第3号に掲げるものであっても、当該予定建築物の建築に係る宅地の分譲（建売分譲を含む。）を目的とした開発行為は、許可してはならない。

（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号に規定する条例で定める区域を限り定められた開発行為は、令第8条第1項第2号ロからニまでに規定する土地の区域を含まない土地の区域において、次に掲げる区域の区分に応じ、規則で定める用途のために行う開発行為とする。

(1) 既存集落のうち市長が指定する区域

(2) 拠点集落のうち市長が指定する区域

2 第3条第2項から第5項までの規定は、前項の開発行為に係る土地の区域の指定、変更又は廃止について準用する。

第6条 法第34条第12号に規定する条例で定める目的を限り定められた開発行為は、令第8条第1項第2号ロからニまでに規定する土地の区域を含まない土地の区域において、次に掲げる行為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適合するものとする。

(1) 農家と同一の世帯を構成し、又は構成していた当該農家から3親等以内の血族が行う自己の居住の用に供する住宅（以下「自己居住用住宅」という。）の建築

(2) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業その他法令の規定により当該事業に該当するとみなされる事業の施行による建築物又

は第1種特定工作物の移転

- (3) 法第34条第13号の規定による既存の権利を期限内に行使できなかった者又は届出のしなかつた者及びそれらの者から1親等以内の者が当該権利の行使のために行う建築物又は第1種特定工作物の建築又は新設
- (4) 自己居住用住宅の敷地の隣接地への拡張
- (5) 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する建築物に準ずる建築物の建築
- (6) 法第34条第1号に規定する建築物との併用住宅の建築
- (7) 法第29条第1項、法第42条第1項ただし書若しくは法第43条第1項の許可を受け建築された自己の業務の用に供する建築物（以下「自己業務用建築物」という。）若しくは法適用以前から存在する自己業務用建築物の敷地の拡張又は当該建築物の移転
- (8) 同一旧町村の既存集落における自己居住用住宅の建築
- (9) 既存集落における小規模な事業所の建築
- (10) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により指定された災害危険区域に存する建築物の移転その他法令の規定に基づく危険区域からの移転
- (11) 市街化区域からおおむね1,000メートル以内の既存集落に位置し、法適用以前から宅地であったことが公的証明により確認できる土地における自己居住用住宅の建築
- (12) 市街化区域からおおむね1,000メートル以内の既存集落に位置し、法適用以前から宅地であったことが公的証明により確認できる土地における宅地分譲
- (13) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国又は県の定める基準に適合する建築物の建築
- (14) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項第10号に掲げる第2種社会福祉事業の用に供されるものを除く。）の建築
- (15) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づいて行われる建築物の建築
- (16) 資機材置場等を管理するために最低限必要な建築物の建築
- (17) 農産物の直売所の建築
- (18) 法第29条第1項ただし書により許可不要に該当し建築された建築物及び法第43条第1項による許可を受けて建築された建築物並びに法適用以前に建築された建築物の敷地における建築物の新築、改築及び用途変更

(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号ハに規定する条例で定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設は、第5条第1項及び前条各号の規定を適用する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、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、平成18年11月1日から施行する。

(経過措置)

2 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）の施行日前にあっては、第1条及び第3条本文中「第34条第12号」を「第34条第8号の4」と、第3条第3号中「第34条第13号」を「第34条第9号」と読み替えて適用するものとする。

附 則（平成29年12月20日条例第16号）

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の天童市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後に受理する都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項及び第43条第1項に係る開発行為等の申請について適用し、同日前の開発行為等の申請については、なお従前の例による。