

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施行規則

規則第25号

制定 平成18年 9月29日

改正 平成25年 6月28日

平成27年10月30日

平成30年 3月27日

(趣旨)

第1条 この規則は、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（平成18年条例第23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。

(用語の定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）並びに条例において使用する用語の例による。

(条例第2条第5号の規則で定める駅)

第3条 条例第2条第5号の規則で定める駅は、東日本旅客鉄道株式会社が設置する次に掲げるものとする。

- (1) 高掬駅
- (2) 乱川駅
- (3) 天童南駅

(条例第3条の規定による指定を行わない区域)

第4条 市長は、条例第3条第1項の規定による土地の区域の指定をするときは、次に掲げる区域以外の区域の中から指定するものとする。

- (1) 法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画を定めた区域
- (2) 前号に掲げる区域のほか、法令等により規制を受ける区域

(条例第4条第1項各号に掲げる予定建築物等の用途に係る要件)

第5条 条例第4条第1項各号に掲げる予定建築物等の用途の要件は、次に掲げるものとする。

- (1) 条例第4条第1項第1号及び第2号に掲げる用途に関する要件は、次のいずれにも適合するものとする。

ア 開発区域の面積が原則として200平方メートル以上500平方メートル未満であること。

イ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。

- (2) 条例第4条第1項第3号に掲げる用途に関する要件は、次のいずれにも適合するものとする。

ア 予定建築物の高さ、建築面積の敷地面積に対する割合、延べ面積の敷地面積に対する割合、斜線制限及び外壁の後退距離が第2種低層住居専用地域に

係る建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に適合すること。

イ 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。

2 条例第4条第1項第1号に掲げる用途のうち、宅地の分譲（建売分譲を含む。）を目的とした開発行為に関する要件は、前項の規定にかかわらず、次のいずれにも適合するものとする。

(1) 予定建築物の高さ、建築面積の敷地面積に対する割合、延べ面積の敷地面積に対する割合、斜線制限及び外壁の後退距離が第2種低層住居専用地域に係る建築基準法の規定に適合すること。

(2) 1区画の敷地面積が200平方メートル以上であること。

(3) 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。

（条例第5条第1項各号に規定する開発行為の用途）

第6条 条例第5条第1項の規則で定める用途は、次に掲げるものとする。

(1) 条例第5条第1項第1号に掲げる区域における予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものとする。ただし、イにおいて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含めない。

ア 一戸建の専用住宅

イ 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

(2) 条例第5条第1項第2号に掲げる区域における予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものとする。ただし、イ及びウにおいて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含めない。

ア 一戸建の専用住宅

イ 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅

ウ 共同住宅

2 前条の規定は、前項に掲げる用途に係る要件について準用する。

（条例第6条各号の規則で定める要件）

第7条 条例第6条第1号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。

(1) 開発区域の土地が法第29条第1項の許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）と同一の世帯を構成し、若しくは構成していた農家が法適用以前から所有している土地であること又は当該土地が土地改良法（昭和24年法律第195号）第2条第2項第6号の交換分合若しくは同法第54条第1項の換地処分により取得した土地若しくは土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号の一に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の代替地として取得した土地であること。

(2) 申請者と同一の世帯を構成し、又は構成していた農家が住宅を建築することの可能な土地を市街化区域内に保有していないこと。

- (3) 開発区域の面積が原則として200平方メートル以上500平方メートル未満であること。
- 2 条例第6条第2号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 建築物又は第1種特定工作物（以下「建築物等」という。）の移転の原因が次のいずれかに該当すること。
- ア 収用対象事業の施行により建築物等を移転しなければならない場合
- イ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第109条第1項に規定する減価補償金の交付を受けて移転する場合
- ウ 法第12条に規定する市街地開発事業の施行により、建築物等が法第4条第6号に規定する都市計画施設の区域に存することとなるために移転しなければならない場合
- (2) 市街化区域内に移転の適地を確保することが困難であること。
- (3) 開発区域の面積が既存の建築物等の敷地面積の1.5倍を超えないこと。ただし、移転後の敷地面積が500平方メートルを超えない場合は、この限りでない。
- (4) 予定建築物等の用途が建築基準法別表第2（に）の項第3号、同表（ほ）の項第2号及び第3号、同表（へ）の項第3号並びに同表（ち）の項第2号及び第3号に規定する建築物のいずれにも該当しないこと。
- (5) 予定建築物等の構造及び用途が従前のものとおおむね同一であり、規模は従前の延べ床面積の1.5倍を超えないこと。
- 3 条例第6条第3号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 予定建築物等の用途が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。）、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。）又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物であること。
- (2) 申請者が山形広域都市計画区域（昭和44年山形県告示第1246号）内に自己居住用住宅、自己業務用建築物又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を現に有していないこと。
- (3) 申請者が開発区域内の土地の所有権を法適用以前から有していること。
- 4 条例第6条第4号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 予定建築物が自己居住用住宅及び当該住宅の附属建築物であること。
- (2) 既存建築物の敷地を一体的土地利用の可能な隣接地以外の土地に拡張する場合の予定建築物等は、既存建築物の附属建築物であること。
- (3) 開発区域の面積が原則として500平方メートル未満であること。この場合において、既存建築物の敷地の面積は、開発区域の面積に算入するものとする。

- 5 条例第6条第5号に規定する開発行為に関する要件は、申請者が地方自治法(昭和22年法律第67号)第260条の2に規定する認可を受けた地縁による団体であることとする。ただし、当該認可を受けていない町内会、自治会等の公益的団体の代表者が申請者となる場合で、当該団体等において当該建築物が運営され、かつ、適正な管理が行われるものであると認められる場合は、この限りでない。
- 6 条例第6条第6号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。この場合において、併用住宅には店舗等と住宅部分が別棟として建築されるものを含むものとする。
- (1) 申請者が開発区域外に住宅を所有していないこと。
 - (2) 予定建築物等の住宅部分が自己の居住の用に供するものであること。
 - (3) 開発区域の面積が1,000平方メートル未満であること。
 - (4) 予定建築物等の住宅以外の部分の床面積が、法第34条第1号に規定する建築物等の床面積に準じたものであること。
- 7 条例第6条第7号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 既存建築物が次のいずれにも該当しないこと。
 - ア 法第34条第1号に規定する建築物として許可を受け建築された建築物
 - イ 条例第6条第6号、第9号、第16号及び第17号に規定する建築物として許可を受け建築された建築物
 - (2) 既存建築物が法第29条第1項又は法第43条第1項の許可を受け建築された建築物である場合は、当該許可の日から3年以上経過していること。
 - (3) 開発区域の面積が既存建築物の敷地面積の3倍を超えないこと。この場合において、既存建築物の敷地を継続して使用する場合は、当該敷地面積を開発区域の面積に算入するものとする。
 - (4) 開発区域が既存建築物の敷地と同一旧町村に所在すること。
 - (5) 開発区域の隣接地の土地所有者(業務の実施により開発区域周辺の環境に影響を及ぼすおそれがある場合は、当該区域周辺の関係者を含む。)の同意を得ていること。
 - (6) 移転する場合にあっては、既存建築物が本市の市街化調整区域にあること。
- 8 条例第6条第8号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 申請者が開発区域の存する同一旧町村の市街化調整区域に10年以上生活の本拠を有した経歴が公的証明により確認できること。
 - (2) 開発区域の面積が原則として200平方メートル以上500平方メートル未満であること。
- 9 条例第6条第9号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。

- (1) 申請者が開発区域の存する既存集落に生活の本拠を有していること。
 - (2) 予定建築物等の用途が次のいずれかに該当すること。
 - ア 建築基準法施行令第130条の5の2又は第130条の5の3に規定する店舗、飲食店等
 - イ 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅
 - ウ 日本産業分類における大分類建設業のうち中分類職別工事業及び設備工事業に分類される事業の用に供する作業場及び資材倉庫
 - (3) 開発区域の面積が原則として500平方メートル未満であること。
 - (4) 第2号ア及びウに掲げる建築物にあっては、予定建築物等の床面積の合計が原則として100平方メートル以下であること。
 - (5) 予定建築物等が申請者の自己の生計を維持するために必要とする自己業務用建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から既存集落に建築することがやむを得ないと認められるものであること。
 - (6) 申請者が開発区域外に自己の業務の用に供することの可能な建築物を所有し、又は貸借していないこと。
- 10 条例第6条第10号に規定する開発行為に関する要件は、次のいずれかに該当する建築物等の移転であることとする。
- (1) がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
 - (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第1項に規定する関連事業計画による移転
 - (3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第26条第1項の勧告による移転
 - (4) 建築基準法第10条第1項の勧告による移転
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、条例、要綱又は特定の行政機関の指示による移転であって、第1号から前号までと同等と認められる移転
- 11 条例第6条第11号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 予定建築物の用途が一戸建の専用住宅であること。
 - (2) 予定建築物の高さ、建築面積の敷地面積に対する割合、延べ面積の敷地面積に対する割合及び斜線制限が第1種中高層住居専用地域に係る建築基準法の規定に適合すること。
- 12 条例第6条第12号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 予定建築物の用途が一戸建の専用住宅であること。
 - (2) 予定建築物の高さ、建築面積の敷地面積に対する割合、延べ面積の敷地面積に対する割合、斜線制限及び外壁の後退距離が第2種低層住居専用地域に係る建築基準法の規定に適合すること。

- (3) 1区画の敷地面積が250平方メートル以上であること。
 - (4) 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。
- 13 条例第6条第13号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸権方式とすること。
 - (2) 市街化区域内に立地することが困難である、又は市街化調整区域に立地する病院等医療及び介護機能と密接に連携しつつ立地するものであること。
 - (3) 市長が福祉施策等の観点から立地について承認したものであること。
- 14 条例第6条第14号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 協定等の締結で協力関係にある病院が開発区域の近隣に所在する場合等により介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
 - (2) 介護老人保健施設の開設の許可が確実に見込まれるものであること。
- 15 条例第6条第15号に規定する開発行為に関する要件は、開発区域の面積が3,000平方メートル未満であることとする。
- 16 条例第6条第16号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 申請者は、営業の本拠たる施設を開発区域外に有していること。この場合において、当該本拠たる施設は開発区域に隣接し、又は近接していないこと。
 - (2) 予定建築物等が管理の対象となる土地に対して1棟を超えないこと。
 - (3) 予定建築物等が設置及び撤去の容易な構造であること。
 - (4) 道路に接続するための通路部分を除いた開発区域の面積が20平方メートル以下であること。
- 17 条例第6条第17号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 申請者が農家、農家により組織された任意の団体又は農業協同組合であること。
 - (2) 予定建築物等の用途が申請者自らが生産した農産物を主として販売する自己業務用の店舗であること。
 - (3) 開発区域の面積が500平方メートル未満であること。
 - (4) 予定建築物の売場面積が100平方メートル以下であること。
- 18 条例第6条第18号に規定する開発行為に関する要件は、次の各号のいずれにも適合するものとする。
- (1) 現に適正に利用されている既存建築物であって、次のいずれかに該当するもの
 - ア 法第29条第1項ただし書の規定により開発行為の許可を要しない建築物

として建築されたもの（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）による改正前の法第29条第1項第3号の規定に該当し、開発行為の許可を要しない建築物として建築された社会福祉施設、医療施設及び学校を含む。）

イ 法第43条第1項の規定により許可を受けて建築されたもの

ウ 法第43条第1項ただし書の規定により建築行為の許可を要しない建築物として建築されたもの（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）による改正前の法第43条第1項第6号の規定による既存宅地の確認を受けることにより建築行為の許可を要しない建築物として建築されたものを含む。）

エ 法適用以前から存するもの

(2) 既存建築物の存する敷地内において、当該既存建築物の用途を変更するものであって、次のいずれかに該当するもの

ア 当該既存建築物を取得しようとする者について、当該既存建築物を自己の居住の用に供する専用住宅に用途を変更することが社会通念上、やむを得ない理由があると認められるもの又は現に当該既存建築物を利用している者について、当該既存建築物を自己の居住の用に供する専用住宅に用途を変更して引き続き利用するものであって、次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当するもの

(ア) 前号アからエまでに該当する建築物が完成した（建築途中の建築物で、当該建築物の建築について許可を受けた者（許可を要しない建築物にあつては、その建築主。以下「許可を受けた者等」という。）に過失がなく、原状に復することが著しく困難であると認められるものを含む。）後に、許可を受けた者等又はその主たる生計維持者等について、死亡、重大な疾病、破産、倒産等の理由により当該建築物の用途を変更することが真にやむを得ないと認められるもの

(イ) 前号アからエまでに掲げる建築物が完成した後、10年以上適正に利用されたもの

イ ア（ア）又は（イ）に該当する自己の居住の用に供する専用住宅について、その用途を変更するものであって、次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当するもの

(ア) 法第29条第1項第2号に規定する農業、林業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する建築物又は条例第6条第1号から第4号まで、第8号、第10号、第11号若しくは第15号の規定に該当する建築物として建築されたものを譲渡等するもの

(イ) 自己以外の居住の用に供するもの

ウ ア（ア）又は（イ）に該当する前号アからエまでに掲げる建築物について、

当該建築物の敷地を宅地として分譲するものであって、次の（ア）及び（イ）のいずれにも該当するもの

（ア） 市街化区域からおおむね1,000メートル以内に位置していること。

（イ） 第12項各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。

エ 自己居住用住宅以外の用途であって第1号アからエまでに掲げる建築物の用途を変更する場合において、用途の変更（新築、改築及び賃貸によるものを含む。）の程度を勘案して同程度のものであり、次の（ア）から（エ）までのいずれにも該当するもの

（ア） 建築物等が倒産等に起因する処分物件若しくは競売物件又はその完成後適正に10年以上利用されたものであること。

（イ） 新築又は改築後の営業活動により開発区域の周辺の環境に新たに影響を及ぼすおそれがある場合は、開発区域周辺の関係者の同意を得ていること。

（ウ） 予定建築物等の用途が建築基準法別表第2（に）の項第3号、同表（ほ）の項第2号及び第3号、同表（へ）の項第3号並びに同表（ち）の項第2号及び第3号に規定する建築物のいずれにも該当しないこと。

（エ） 条例第6条第17号に規定する建築物として許可を受けた建築物にあつては、予定建築物等の用途が農業の用に供する建築物等であること。

（平25規則24・平27規則19・一部改正）

（土地利用調整会議の設置）

第8条 第5条、第6条第2項及び前条の要件の判定を適正に行うため、天童市土地利用調整会議（以下「会議」という。）を設置する。

2 会議の組織及び開催に関する事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成18年11月1日から施行する。

附 則（平成25年6月28日規則第24号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成27年10月30日規則第19号）

この規則は、平成27年11月1日から施行する。

附 則（平成30年3月27日規則第4号）

この規則は、平成30年4月1日から施行する。