

□□ 都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例 抄 □□

(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1号の規定により、市街化調整区域に係る開発許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。
- (法第33条第4項に規定する敷地面積の最低限度に関する制限)
- 第2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に関する制限は、法第34条第1号に掲げる開発行為を行う場合にあっては、当該敷地面積が200平方メートル以上であることとする。
- (法第34条第1号に規定する条例で指定する土地の区域)
- 第3条 法第34条第1号に規定する条例で指定する土地の区域は、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、市町村長の申出に基づき知事が指定するものとする。
- 一 建築物の敷地相互間の距離が原則として50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域内に存する建築物を含む場合にあっては、そのうち、おおむね25以上が市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている区域（当該区域と一体的な利用に供されることが適当な土地の区域を含む。）であること。
  - 二 建築物の敷地が相当程度集積していること。
  - 三 区域内の主要な道路が、規則で定める幅員で適当に配置され、かつ、当該区域外の規則で定める幅員の道路に接続していること。
  - 四 排水路その他の排水施設が、区域内の下水を有効に排出するよう適当に配置されていること。
  - 五 原則として、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定めるものを含まないこと。
- 2 市町村長は、前項の申出をしようとするときは、規則で定める事項を記載した申出書に、規則で定める書類を添付して知事に提出するものとする。
- 3 知事は、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。）をしようとするときは、必要に応じ、奈良県開発審査会の意見を聴くものとする。
- 4 知事は、指定をしたときは、規則で定めるところにより、その旨及び当該区域を公示するものとする。
- 5 前各項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。
- (法第34条第1号に規定する条例で定める予定建築物等の用途)
- 第4条 法第34条第1号に規定す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用途として条例で定める予定建築物等の用途は、次に掲げる用途以外の用途とする。
- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2(イ)項第1号に掲げる建築物（一戸建てのものに限る。）で地階を除く階数が3以下のものの用途
  - 二 建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げる建築物（一戸建てのものに限る。）で地階を除く階数が3以下のものの用途
  - 三 前2号に掲げるもののほか、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ないとして規則で定める建築物で地階を除く階数が2以下のもののうち、市町村長の申出に基づき知事が指定する建築物の用途
- 2 前条第2項から第5項までの規定は、前項第3号の規定による指定について準用する。

□□ 都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則 抄 □□

- (条例第3条第1項第3号の規則で定める道路の幅員)
- 第2条 条例第3条第1項第3号の規則で定める区域内の主要な道路の幅員及び当該道路が接続する区域外の道路の幅員は、6メートル（災害の防止、通行の安全等に支障がないと認められる場合にあっては、おおむね4メートル）以上とする。
- (条例第3条第1項第5号の規則で定める土地の区域)
- 第3条 条例第3条第1項第5号の規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。
- 一 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
  - 二 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
  - 三 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8条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
  - 四 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第2項第1号ロに掲げる農地
  - 五 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
  - 六 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項に規定する史跡名勝天然記念物に係る地域
  - 七 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項本文又は第25条の2第1項の規定により指定された保安林（同法第30条及び第30条の2の規定により告示した保安林予定森林を含む。）の区域
  - 八 自然公園法（昭和32年法律第161号）第13条第1項の規定により指定された特別地域
  - 九 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）第6条第1項の規定により定められた歴史的風土特別保存地区（明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法（昭和55年法律第60号）第3条第1項の規定により定められた第二種歴史的風土保存地区を除く。）
  - 十 奈良県立自然公園条例（昭和41年12月奈良県条例第23号）第10条第1項の規定により指定された特別地域
  - 十一 奈良県文化財保護条例（昭和52年3月奈良県条例第26号）第38条第1項に規定する県指定史跡名勝天然記念物に係る地域
  - 十二 前各号に掲げるもののほか、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として知事が定めるもの
- (条例第4条第1項第3号の規則で定める建築物)
- 第6条 条例第4条第1項第3号の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。
- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2(ロ)項第2号に掲げる建築物
  - 二 建築基準法別表第2(ハ)項第5号及び第6号に掲げる建築物
  - 三 研究所、事務所及び倉庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの
  - 四 工場（建築基準法別表第2(ト)項第3号、(リ)項第3号及び(ぬ)項第1号に掲げるものを除く。）で床面積の合計が300平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。）
  - 五 当該地域の産業の振興に寄与するものとして知事が定める事業を営む工場で床面積の合計が300平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。）

奈良市域については、同市が開発許可権限を有しているため、適用されません。

奈良県 土木部  
まちづくり推進局 建築課

〒630-8501 奈良市登大路町30番地  
TEL.0742-27-7562 FAX.0742-27-7790  
http://www.pref.nara.jp/kenchiku/ (平成19年11月)

# 市街化調整区域における 新たな開発許可基準の策定について



「都市計画法に基づく  
開発許可の基準に関  
する条例」の概要

奈良県において、都市計画法第34条第1号の規定に基づき、市街化調整区域における新たな開発許可の基準として、一定の既存集落において住宅等の立地を認めるための条例が制定されました。

ここでは、その概要をご紹介します。



奈良県



# 都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例

都市計画法に新たに設けられた制度(都市計画法第34条第11号)を活用して、市街化調整区域内の一定の既存集落において新たな住宅等の立地を認めるための条例が制定されました。

## 条例制定の趣旨

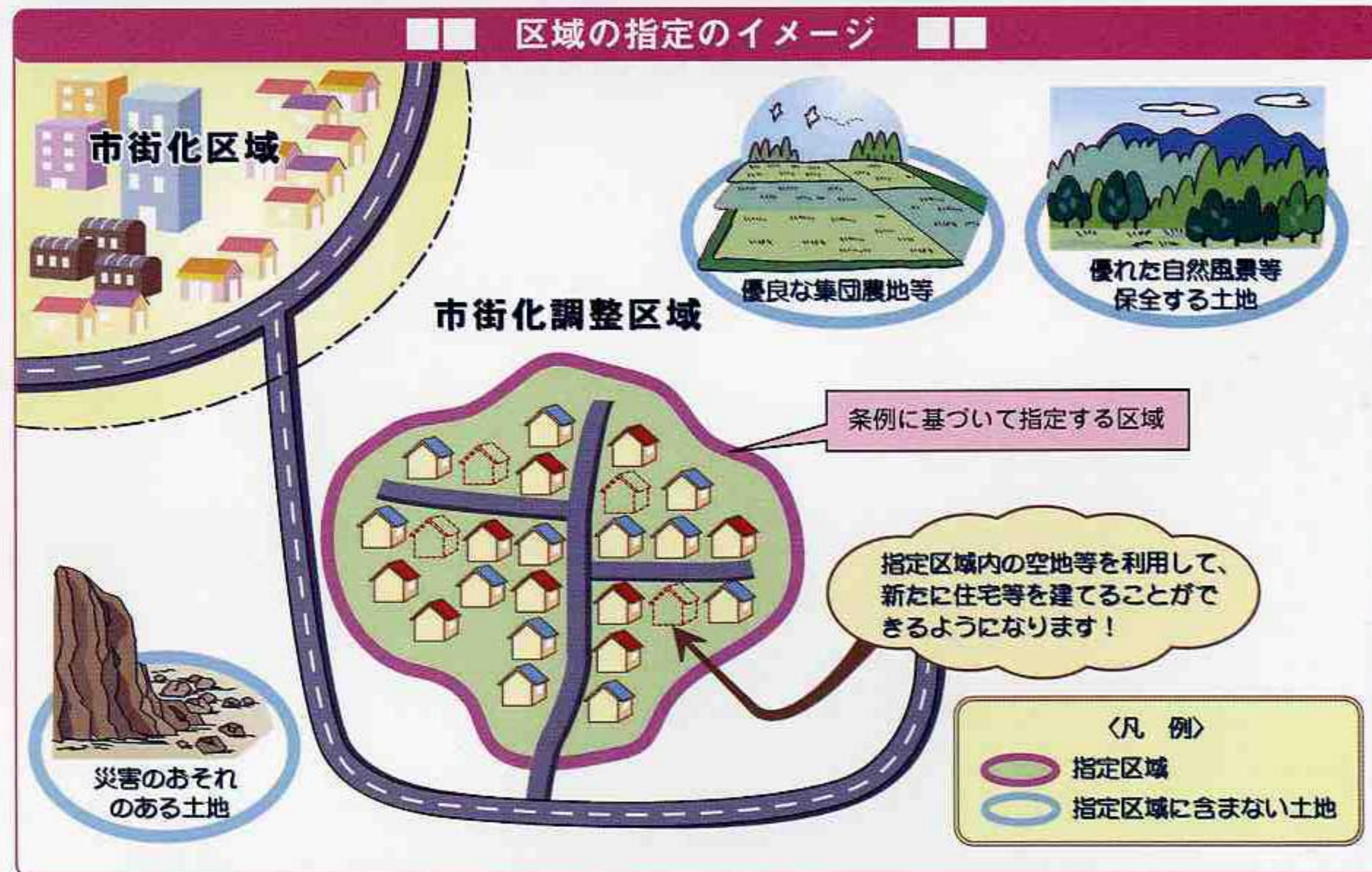
奈良県では、近年、人口が減少に転じ、特に市街化調整区域ではその傾向が顕著で、コミュニティの維持や地域の活性化などが求められています。また、「奈良県都市計画区域マスタープラン」においても、市街化調整区域の土地利用の方針として、地域の実情に応じた保全と活用のメリハリのある土地利用施策の運用を図ることが掲げられています。

本条例は、このような状況を踏まえて制定されたもので、奈良県の限られた土地資源の有効活用や既存集落の活性化などの地域の課題に対応するために活用できるひとつの方策です。

### ● 条例で定められていることから ●

- ・ 指定する既存集落の区域の要件
- ・ 立地できる建築物の用途の要件
- ・ 建築物の最低敷地面積の要件
- ・ 区域・建築物の用途の指定の手続き など

この条例を活用して、市町村は、住宅等の立地が認められる既存集落の指定を、県に申し出ることができます。



## 条例を活用して区域の指定がなされると..

区域指定された既存集落内では、農家の方だけでなく、どなたでも、一戸建住宅（一戸建兼用住宅を含む）を建てるようになります。また、地域によっては、小規模な店舗・工場等も建てるようになります。

が制定されました (平成17年1月1日施行)

### ◆◆ 根拠法令 (都市計画法抜粋) ◆◆

〔開発許可の基準〕

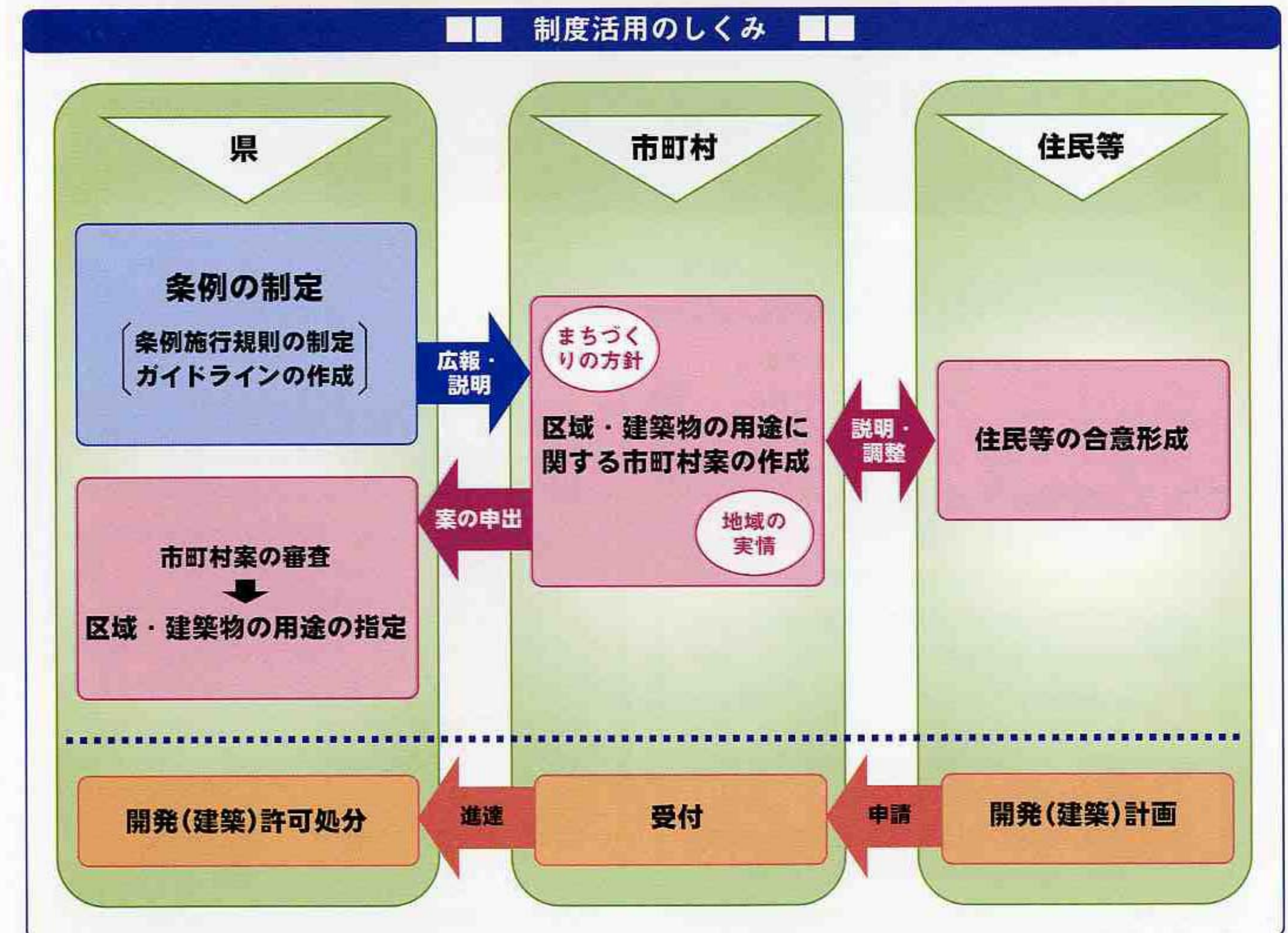
第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十 (略)

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、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あっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二～十四 (略)

## 市町村のまちづくりの方針を尊重して 既存集落の区域の指定を行います



## 指定する区域の要件

### 指定区域は

○ 次のすべての要件を満たす区域のうち、市町村長の申出に基づき知事が指定する区域です。

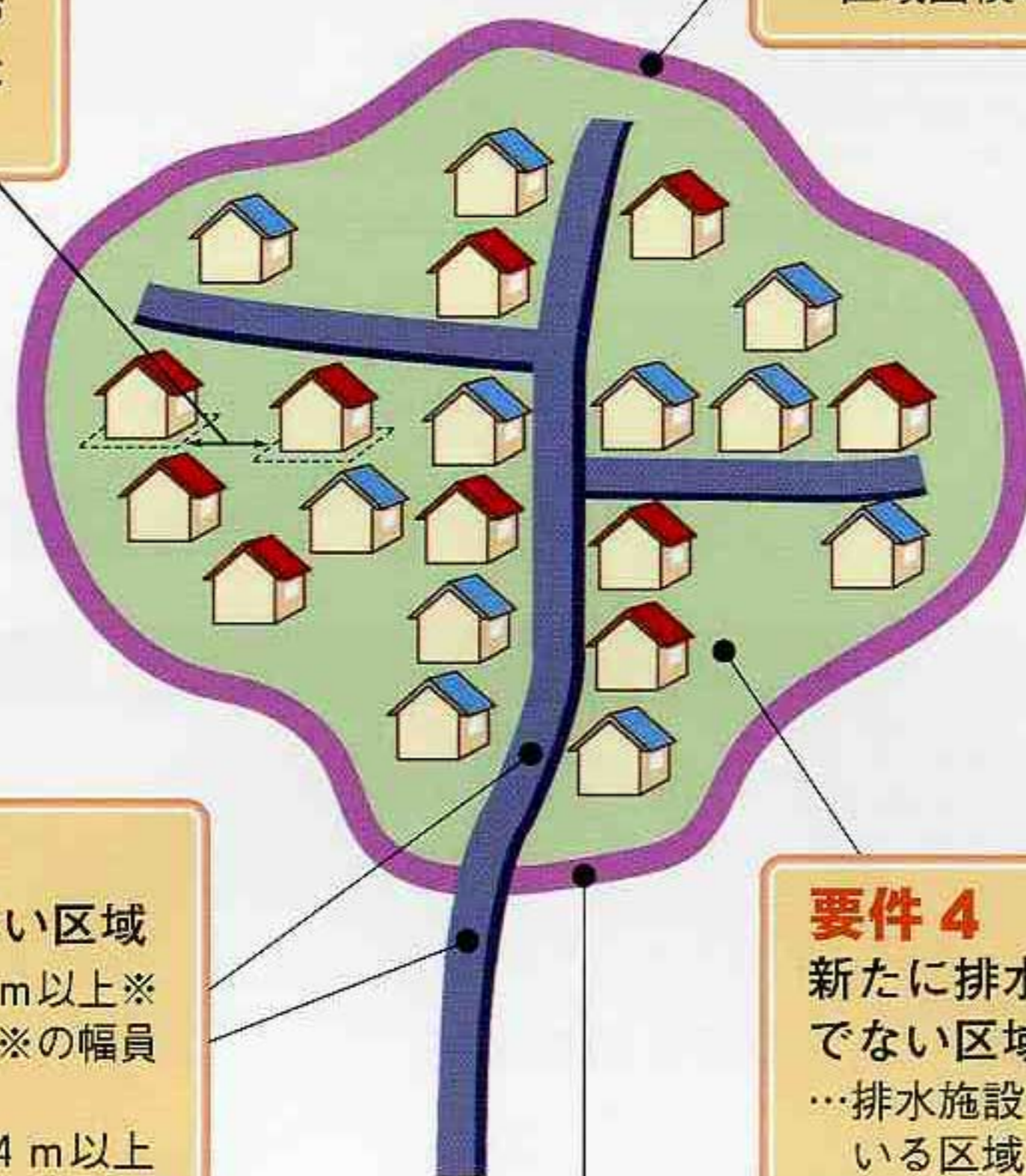
※「区域・建築物の用途の指定に際しての手続き」参照

#### 要件1

建築物の敷地相互間の距離が原則として50m以内でおおむね50以上の建築物が連たんしている区域

#### 要件2

建築物の敷地が相当程度集積している区域  
…建築物の敷地の面積の合計が区域面積のおおむね1/3以上



条例に基づいて指定する区域

#### 要件3

新たに道路の整備が必要でない区域  
・区域内の主要な道路の幅員が6m以上※  
・上記の道路が区域外の6m以上※の幅員の道路に接続  
※やむを得ない場合はおおむね4m以上

#### 要件4

新たに排水施設の整備が必要でない区域  
…排水施設が適当に配置されている区域

#### 要件5

次のような土地を含まない区域

- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・甲種農地、第一種農地
- ・農用地区域
- ・史跡、名勝又は天然記念物（大臣指定、県指定）に係る地域
- ・保安林、保安林予定森林
- ・自然公園（国立、国定、県立）の特別地域
- ・歴史的風土特別保存地区（第二種歴史的風土保存地区を除く。）
- ・その他知事が定める区域

なるほど。これらの要件を満たしていることが、区域指定をするときの大前提になるのか。



## 立地できる建築物の用途の要件

### 指定区域内では

- すべての区域で、一戸建住宅、一戸建兼用住宅を建てるができます。…〔基本の用途〕
- また、すでに店舗・工場が混在している既存集落で、区域の指定にあわせて小規模な店舗・工場等を指定すれば、当該建築物を建てるができます。これらの建築物の用途は、市町村長の申出に基づき知事が指定します。…〔既存集落の建築物の状況に応じて選択・指定できる用途〕

※「区域・建築物の用途の指定に際しての手続き」参照

#### 〈既存集落の建築物の状況に応じて選択・指定できる用途〉

（面積は、建築物の延べ床面積の制限を示す）

#### 〈基本の用途〉



- ・一戸建住宅
- ・一戸建兼用住宅（注1）



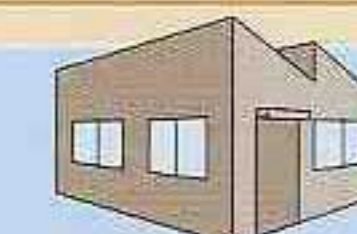
店舗(注2) (150㎡以下)  
※幹線道路沿道は500㎡以下の店舗(注3)及び車庫(300㎡以下)も選択可



店舗(注2) (150㎡以下)  
※幹線道路沿道は500㎡以下の店舗(注3)及び車庫(300㎡以下)も選択可



研究所/事務所/倉庫 (300㎡以下)



工場  
〔第一種住居地域でできる工場〕  
〔地域振興産業★の工場 (300㎡以下)〕

注2) 第二種低層住居専用地域でできる店舗、注3) 第一種中高層住居専用地域でできる店舗

既存集落の建築物の状況

既存建築物のほとんどが低層住宅である一般的な既存集落

低層住宅に混在して既に相当数の店舗が立地している既存集落

低層住宅に混在して既に相当数の工場が立地している既存集落

店舗や工場を選択したいときは、その用途を指定する必要があるのね。区域指定を検討するときに、あわせて考える必要があるわね。



#### ★地域振興産業とは？

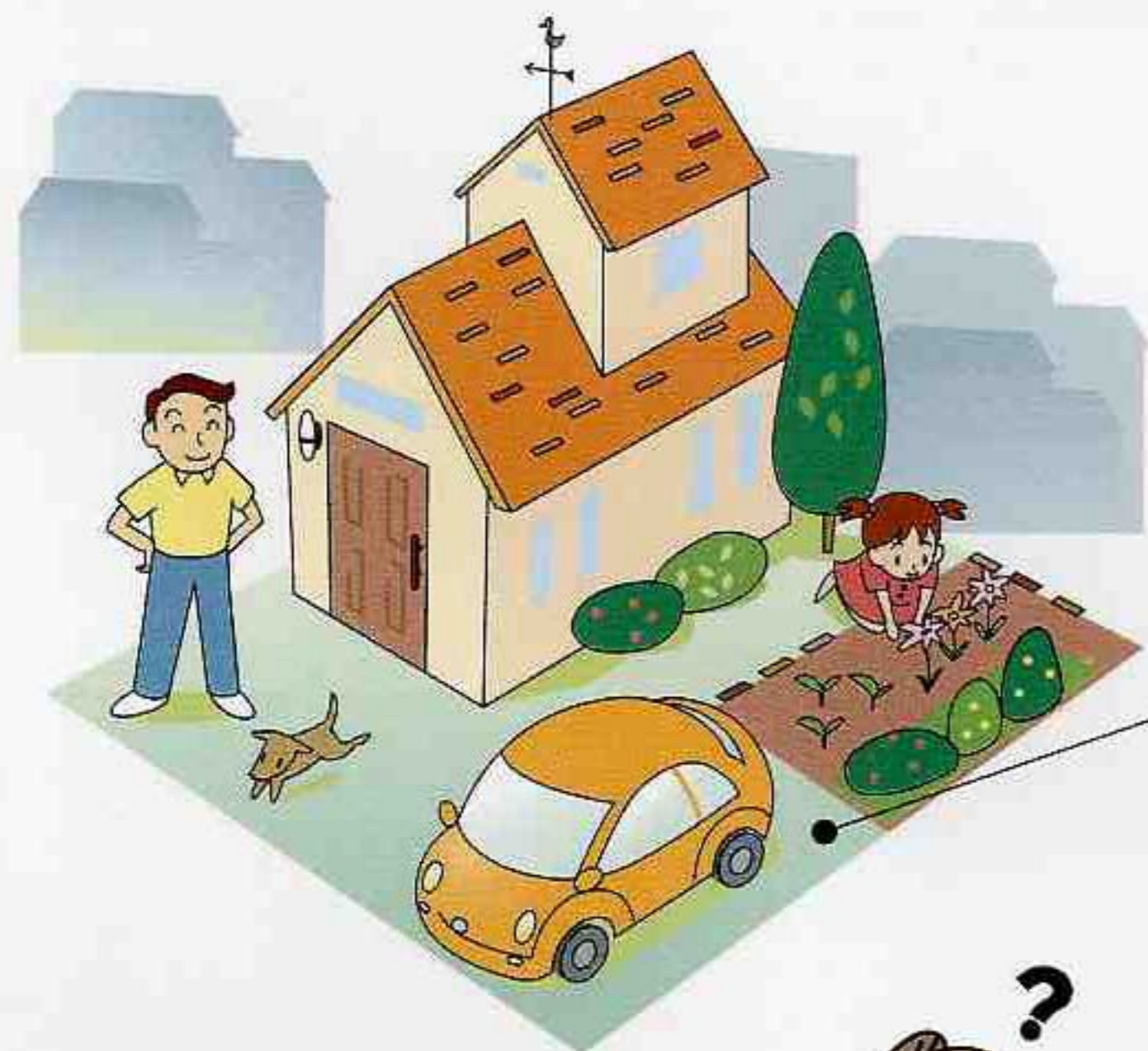
…地域振興産業とは、伝統型産業のほか地域の振興に寄与する産業として、県が定める産業です。

## 建築物の 最低敷地面積 の要件

### 指定区域内では

- 奈良らしいゆとりある良質な住宅地を形成するため、**敷地面積は200㎡以上**であることが必要です。

※ 指定区域内において本制度に基づく開発行為を行う場合に適用されます。



### 建築物の敷地

指定区域内で本制度に基づく  
開発行為を行う場合

**敷地面積 200㎡以上**

### よくあるQ & A

**Q** 市街化調整区域と市街化区域の双方にまたがって50の建築物が連たんする集落において、区域指定をすることはできますか。

**A** できます。ただし、少なくとも、市街化調整区域側におおむね25以上の建築物が連たんしていることが必要です。

**Q** 指定する区域の境界は、どのようにして定めるのですか。

**A** 区域の境界は、原則として、道路、鉄道、河川、水路、その他土地の範囲を明示するのに適当な施設や地形、地物等により定めます。ただし、これらにより定めがたい場合には、町界、字界等により定めることもできます。

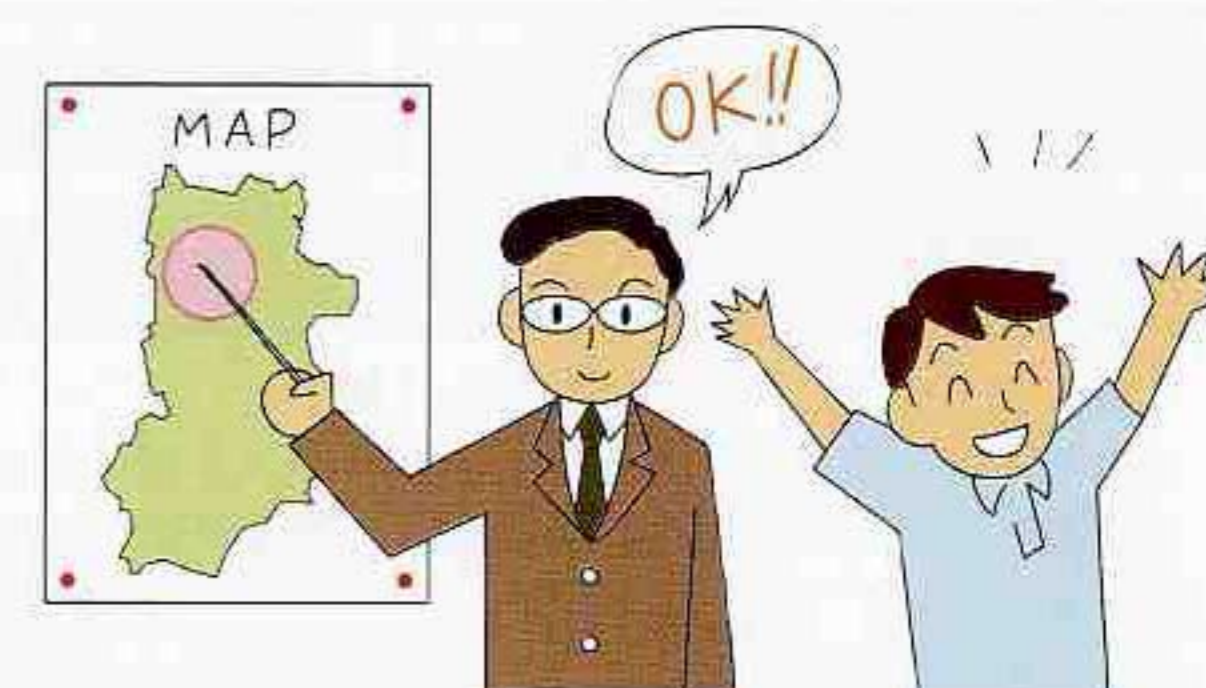
**Q** 指定する区域の規模についての制限はありますか。

**A** 区域の面積についての制限はありません。指定する区域の要件（要件1～5）を満たしていれば、区域の規模の大小にかかわらず、区域指定が可能です。また、ひとつかたまりの集落について、必ずしもひとつの区域指定をする必要はなく、要件を満たしていれば、集落の一部地域を対象に区域指定することも可能です。

**Q** 建築物の用途や敷地面積の制限に合っていない既存建築物の建替えはできなくなるのですか。

**A** 建築物の用途や敷地面積の制限は、この条例に基づいて開発行為を行う場合に適用されるもので、既存建築物の建替え等には適用されません。したがって、既存建築物の建替えはできます。

## 区域・建築物 の用途の指定 に際しての 手続き



区域・建築物の用途の案をつくる（市町村）

住民等の合意形成

市町村から県に案の申し出

案の審査（県）

奈良県開発審査会の意見を聴く

区域・建築物の用途の指定（公示）

申請に対する開発（建築）許可処分

区域のエリアとそこで立地できる建築物の用途を検討します。

区域・建築物の用途の案の作成段階で、当該区域に関係する住民、土地の所有者等の利害関係人との調整を行い、案について合意形成を図ります。

案がまとまれば、市町村から県に、案の申し出がされます。

市町村から申し出された案について、その内容が条例・規則等の要件に適合しているかを審査します。

区域、建築物の用途を指定し、公示します。

公示後、その内容に適合する開発・建築行為が、新たに可能になります。

指定区域内において、開発・建築行為を行う場合には、開発・建築許可が必要です。

### よくあるQ & A

**Q** 区域指定されると、許可を受けなくても開発行為ができるのですか。

**A** 区域指定されても、市街化調整区域であることには変わりはありませんので、開発行為（土地の区画・形質の変更）を行う場合には、開発許可が必要です。また、開発行為を伴わない建築行為を行う場合には、建築許可が必要です。

**Q** 一度指定した区域や建築物の用途を、変更したり廃止したりすることはできますか。

**A** できます。区域や建築物の用途を変更したり廃止したりするときも、それらを指定するときと同様の手続きを行います。

**Q** 区域指定を住民から市町村に発案することはできますか。

**A** できます。ただし、案の申し出は市町村が行うこととなりますので、市町村と十分に協議する必要があります。