

第9節 市街化調整区域内でおおむね五十以上の建築物が連たんしている地域のうち、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為
〔法第34条第11号〕

法第34条第11号

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五十以上の建築物（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、災害の防止その他の事情を考慮して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

令第29条の9

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

令第8条第1項第2号ロからニ

- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例

〔平成16年12月16日〕
〔奈良県条例第19号〕

一部改正（平成17年11月16日条例第15号）
（平成19年10月12日条例第17号）
（令和4年3月30日条例第47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項及び第34条第11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11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11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11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、次に掲げる区域を含まないこと。
 - ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
 - イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
 - ウ 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項の急傾斜地崩壊危険区域
 - エ 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7条第1項の土砂災害警戒区域
 - オ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
 - カ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される推進その他の都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第27条の6で定める事項を勘案して、洪水又は雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

キ アからカまでに掲げる区域のほか、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規則で定めるもの

- 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11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11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。
（その他）

第5条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

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

〔平成16年12月16日〕
〔奈良県規則第23号〕

- 一部改正 （平成17年3月29日規則第38号）
- 一部改正 （平成22年3月31日規則第42号）
- 一部改正 （平成27年1月16日規則第55号）
- 一部改正 （平成29年3月31日規則第56号）
- 一部改正 （令和4年3月31日規則第58号）

（趣旨）

第1条 この規則は、都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（平成16年12月奈良県条例第19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つては、おおむね4メートル）以上とする。

（条例第3条第1項第5号キ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号キの規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- 一 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第6項第1号ロに掲げる農地
 - 二 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
 - 三 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
 - 四 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
 - 五 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定により指定された特別地域
 - 六 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。）
 - 七 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17条第1項の規定により指定された特別地域
 - 八 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
 - 九 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3条第2項の規則で定める事項等）
- 第4条 条例第3条第2項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。
- 一 土地の区域の名称
 - 二 土地の区域の町名又は字名
 - 三 土地の区域の面積
- 2 条例第3条第2項の規則で定める書類は、次に掲げるものとする。
- 一 土地の区域の位置図（縮尺20,000分の1以上のもの）
 - 二 土地の区域の区域図（縮尺5,000分の1以上のもの）
 - 三 条例第3条第1項各号のいずれにも該当することを証する書類
 - 四 前3号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類
- 3 前2項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。
（条例第3条第4項等の規定による公示の方法）
- 第5条 条例第3条第4項（条例第4条第2項において準用する場合を含む。）の規定による公示は、奈良県公報に登載して行うものとする。
- 2 知事は、前項の規定により登載したときは、次に掲げる書類を公衆の縦覧に供するものとする。
- 一 公示の内容を記載した書類
 - 二 土地の区域（建築物の用途を指定する場合にあっては、当該指定に係る土地の区域を含む。次号において同じ。）の位置図（縮尺20,000分の1以上のもの）
 - 三 土地の区域の区域図（縮尺5,000分の1以上のもの）
- 3 前2項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。
（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（ろ）項第2号に掲げる建築物
- 二 建築基準法別表第2（は）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（と）項第3号、（ぬ）項第3号及び（る）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。）

（条例第4条第2項において準用する条例第3条第2項の規則で定める事項等）

第7条 条例第4条第2項において準用する条例第3条第2項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 建築物の用途の指定に係る土地の区域の名称
- 二 建築物の用途の指定に係る土地の区域の町名又は字名
- 三 建築物の用途の指定に係る土地の区域の面積
- 四 建築物の用途

2 条例第4条第2項において準用する条例第3条第2項の規則で定める書類は、次に掲げるものとする。

- 一 建築物の用途の指定に係る土地の区域の位置図（縮尺20,000分の1以上のもの）
- 二 建築物の用途の指定に係る土地の区域の区域図（縮尺5,000分の1以上のもの）
- 三 前2号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

3 前2項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。

[審査基準 2]

法第34条第11号は、市街化調整区域において、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域内において行う一定の要件に該当する開発（建築）行為を認めるものである。本号に規定する開発（建築）行為は、次に掲げるすべての要件に該当するものであることとする。

- 1 申請地は、条例に基づき市町村長の申出を受けて知事が指定した区域（以下「指定区域」という。）内にあること。
- 2 申請に係る建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）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
 - (2) 建築基準法別表第2（い）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
 - (3) 次のア～オの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した建築物の用途
 - ア 建築基準法別表第2（ろ）項第2号に掲げる建築物

- イ 建築基準法別表第2(は)項第5号又は第6号に掲げる建築物
- ウ 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
- エ 工場（建築基準法別表第2(と)項第3号、(ぬ)項第3号及び(る)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。）
- オ 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。）

- 3 敷地面積は、200平方メートル以上であること。
- 4 当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないものであること。
- 5 工場については、騒音、振動等による環境悪化の防止のために必要な措置が講じられていること。
- 6 明日香村の区域内にあつては、申請に係る開発（建築）行為の計画が周囲の歴史的風土と著しく不調和なものでなく、かつ明日香村による景観計画に適合したものであること。

<留意事項>

- ア 指定区域について、条例施行規則第3条第4号に規定する農地（いわゆる甲種農地及び第1種農地）については、指定区域図上に文言で「指定区域に含まない」旨表示されているので、申請地が甲種農地又は第1種農地を含んでいないか、当該市町村農業委員会又は県地域農政課に確認すること。
- イ 要件2(3)の建築物の用途については、指定区域の一部について建築物の用途を指定する場合があるので、区域及び建築物の用途を確認すること。
- ウ 要件2(3)オの「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」については、申請に係る工場がこれに該当するかどうか、県産業雇用担当部局と事前に協議すること。
- エ 要件4については、地元市町村長の意見書により確認する。
- オ 要件6の「周囲の歴史的風土と著しく不調和なものでなく、」については、開発（建築）許可申請時において開発（建築）行為の計画が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）及び奈良県風致地区条例（昭和45年3月奈良県条例第43号）に基づく許可等の基準に適合するものであること。
- カ 要件6の「明日香村による景観計画に適合したものであること」及び「明日香村の景観の維持・保全に支障がないものであること」については明日香村長の意見書により確認すること。
- キ 申請に係る開発行為は、道路に関する技術基準など法第33条の開発許可の技術基準に適合すること。

附則 令和4年4月1日 一部改正

【解説P32参照】