

「都市計画法に基づく開発許可の基準 に関する条例」の運用ガイドライン

改正案

令和4年4月

奈良県県土マネジメント部 **建築安全推進課**

はじめに

本県においては、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観点から、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「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」が制定されました（公布日：平成16年12月16日、施行日：平成17年1月1日）。

本運用ガイドラインは、この条例及び条例施行規則に定められた区域指定等の要件の基本的な考え方やその運用方法、具体的な作業手順等をまとめたもので、市町村が区域及び建築物の用途の申出案を作成するための指針として活用できるよう作成したものです。

「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」の運用ガイドライン

目次

第1章 条例制定の趣旨と基本方針	1
1. 都市計画法改正の背景	1
2. 都市計画法第34条第11号の概要	1
3. 奈良県都市計画区域マスタープランの概要 (市街化調整区域の土地利用の方針)	1
4. 条例制定の背景	2
5. 条例の適用範囲	2
6. 条例の基本的考え方	2
(1) 指定する区域の要件の概要	3
(2) 指定区域内で立地できる建築物の用途の要件の概要	3
(3) 建築物の最低敷地面積の制限	3
(4) 区域・建築物の用途の指定の手続	3
(5) 他制度のまちづくり手法の活用	3
7. 指定区域のイメージ	4
8. 指定による効果	4
9. 指定に係るフロー	5
第2章 運用指針	6
第1節 区域の指定について	6
1 区域指定にあたっての基本方針	6
2 市街化区域との近隣接要件及び一体的要件	7
3 「連たん」要件	9
(1) 建築物の敷地相互間の考え方	9
(2) 建築物の連たん数の考え方	9
(3) 市街化区域内に存する建築物を含む場合の考え方	11
4 建築物の敷地集積要件	12
5 公共施設の要件	13
(1) 道路の要件	13
(2) 排水施設の要件	15
6 指定区域から除外すべき土地等	16
(1) 基本的な考え方	17
(2) 具体的な区域	18
(3) その他(区域を指定する際に留意すべき土地等)	20

7 区域の境界線、区域の規模の考え方	20
第2節 建築物の用途の指定について	21
1 既存集落のタイプと指定する建築物の用途の考え方について	21
(1) 既存集落のタイプについて	22
(2) 指定する建築物の用途の考え方について	22
2 指定する建築物の用途の詳細について	25
3 地域振興産業の工場について	34
4 その他	36
第3節 建築物の最低敷地面積について	37
第4節 住民等の合意形成等について	38
1 住民等の合意形成に関する基本的考え方	38
2 住民等への説明及び合意形成の手法	38
第5節 区域指定等の手続について	40
1 区域指定等の手続の基本的な考え方	41
2 区域指定等の流れ	43
(1) 下調整	43
(2) 申出素案の事前協議	43
(3) 申出案の作成	44
(4) 案の申出から指定	44
3 区域指定等の変更・廃止について	45
(1) 区域指定等の変更について	45
(2) 区域指定等の廃止について	45
第6節 区域等の指定手続における留意すべき事項について	46
1 良好な環境・景観を維持・創出するための施策	46
2 市街化調整区域の容積率・建ぺい率等の指定との調整	46
第7節 指定区域内での開発(建築)計画等について	46
1 開発(建築)行為事前協議手続	46
2 開発(建築)計画の配慮事項	46
3 区域指定図等の閲覧等	46

第1章 条例制定の趣旨と基本方針

1. 都市計画法改正の背景

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、昭和43年に公布され、翌年施行されました。その中で、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の実効性を担保する手段として開発許可制度が創設され、都市計画区域内における良好な都市環境の確保等に大きな役割を果たしてきたところです。

しかし、都市計画法施行後30余年を経過し、都市への人口集中の沈静化、地域特性に応じた個性的な都市づくりへの要請の高まりなど、都市を取り巻く社会経済状況は大きく変化していることを踏まえ、まちづくりの手段である都市計画制度について、地域の自主性を尊重し、地域特性を活かせる柔軟性を備えた制度となるよう、平成12年に都市計画法が大幅に改正され、平成13年5月18日に施行されました。

■ 平成12年の都市計画法改正の概要

- ① 都市計画に関するマスタープランをすべての都市計画区域において策定
- ② 既存宅地制度の廃止
- ③ 市街化調整区域における開発許可の立地基準の追加(都市計画法第34条第8号の3(現第34条第11号)等)
- ④ 開発行為の技術基準について、条例による強化又は緩和、最低敷地面積に関する規制の付加を可能に(都市計画法第33条第4項等)
- ⑤ 都市計画区域外における開発行為等に関する規制の導入など

2. 都市計画法第34条第11号の概要

都市計画法第34条第11号は、市街化調整区域における開発許可基準の一つとして、平成12年の都市計画法の改正により新たに追加された制度で、市街化区域に近隣接し、かつ、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成し、おおむね50以上の建築物が連たんしている一定の既存集落の区域と、その区域内で立地できる建築物の用途(周辺環境の保全上支障のない用途)を条例(条例制定権者は都道府県、中核市等)で定めれば、それに適合する開発行為等が可能となるものです。

このような既存集落の区域は、既に相当程度公共施設が整備されていることが想定されることから、開発行為等が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないとの考えで、当該規定が設けられました。

3. 奈良県都市計画区域マスタープランの概要(市街化調整区域の土地利用の方針)

奈良県都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2に基づき、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、今後10年間の都市計画の基本的な方向性を示すものとして、平成16年3月に策定、平成23年5月に変更されました。

当該都市計画区域マスタープランにおいて、今後の市街化調整区域の土地利用の方針とし

て、「良好な自然環境や歴史的風土が形成されている区域や優良な農用地の区域については、引き続きその保全を図る。その他の区域については、市街化を抑制しながら、農林漁業との調和や景観等に配慮しつつ、社会状況の変化や住民のニーズに対応した土地の有効利用を図る。既存コミュニティの維持、地場産業の育成、地域の活性化の上で必要があると認められる地域については、市街化の抑制に重点を置いたこれまでの視点に、新たに計画的視点を加え、地域の実情に応じた『保全』と『活用』のメリハリのある効果的な土地利用施策の運用を図る」ことが示されています。今後の都市計画区域における都市づくりは、当該都市計画区域マスタープランの内容に即して行われることとなります。

4. 条例制定の背景

本県の都市計画区域が昭和45年12月に市街化区域と市街化調整区域に線引きされて以来、その8割を占める市街化調整区域については、開発許可制度等により、本県の歴史的風土や自然環境の保全とともに、無秩序な市街化の防止に大きな役割を果たしてきました。一方、近年、県全体の人口が減少に転じ、特に市街化調整区域では昭和55年から人口の減少傾向が続いており、コミュニティの維持や地域の活性化などが強く求められています。

また、奈良県都市計画区域マスタープランにおいて、上記3のように今後の市街化調整区域の土地利用の方針が示されました。

このような状況を踏まえ、地域活性化等の方策の一つとして、また、当該都市計画区域マスタープランの方針を実現するための施策の一つとして、都市計画法第34条第11号の規定を活用し、市街化調整区域内の一定の既存集落に介在する空地等において、新たな住宅等の立地を認めるための条例を制定したものです。

5. 条例の適用範囲

本条例は、奈良市を除く都市計画区域内の27市町村に適用するものです。奈良市は、中核市であり独自で都市計画法第34条第11号に基づく条例の制定権を持つため、本条例の適用範囲外となります。

<対象市町村>

大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町、吉野町、大淀町、下市町

6. 条例の基本的考え方

これからのまちづくりは、地域の実情に精通している市町村が主体性を持って進めることが重要であり、本条例においても、区域や建築物の用途の指定に当たっては、市町村のまちづくりの方針や住民の意向を尊重するため、条例等の基準に基づき市町村が案を作成し県に申出を行う仕組みとしています。このため、条例においては、指定する区域の要件、指定区域内で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制限及び区域・建築物の用途の指定の手続

等を定めています。

(1) 指定する区域の要件の概要

指定する区域は、建築物が集積し、既に道路等の公共施設が整備されている一定の既存集落で、災害のおそれのある土地、優良な集団農地あるいは優れた歴史的風土や自然環境等を保全する土地を含まない区域とします。

(2) 指定区域内で立地できる建築物の用途の要件の概要

指定区域内で立地可能な建築物の用途は、周辺環境に配慮しつつ、既存集落のコミュニティを維持し、地域経済の活性化等を図るため、一戸建住宅を基本としながら、市町村がまちづくりの方針や既存集落の建築物の状況等を踏まえ、環境の保全上支障がないと認められる、小規模な店舗、工場等を選択し、申出できることとします。

(3) 建築物の最低敷地面積の制限

いわゆるミニ開発を防止し、奈良らしいゆとりある良質な住宅地の形成を図るため、建築物の最低敷地面積を200㎡以上とします(都市計画法第33条第4項の規定を活用)。

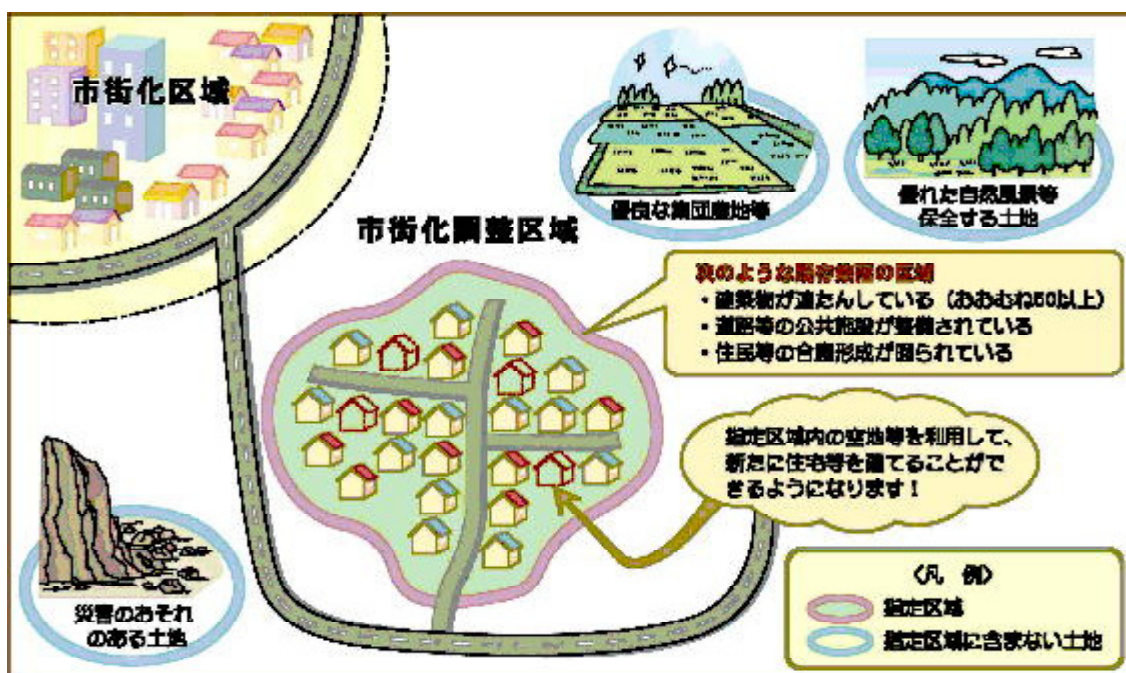
(4) 区域・建築物の用途の指定の手続

区域や建築物の用途の指定は、住民等の合意形成が図られた地区について、市町村からの申出により行うものとし、市町村から案の申出を受けた県(建築安全推進課)は、関係部局と協議・調整を行い、奈良県開発審査会の意見を聴いた上で、区域・建築物の用途の指定を行うこととします。

(5) 他制度のまちづくり手法の活用

本条例は、公共投資による公共施設の整備を必要としない区域において住宅等の一定の開発行為等を容認するための制度であり、公共投資による整備を図るべき区域の場合には市街化区域への編入を、また、より一層良好な環境や景観の維持・創出を目指す区域にあっては、本条例の活用に合わせて、地区計画制度や建築協定、緑地協定等の活用など、地域の状況に応じたまちづくりの手法を検討することが望まれます。

7. 指定区域のイメージ

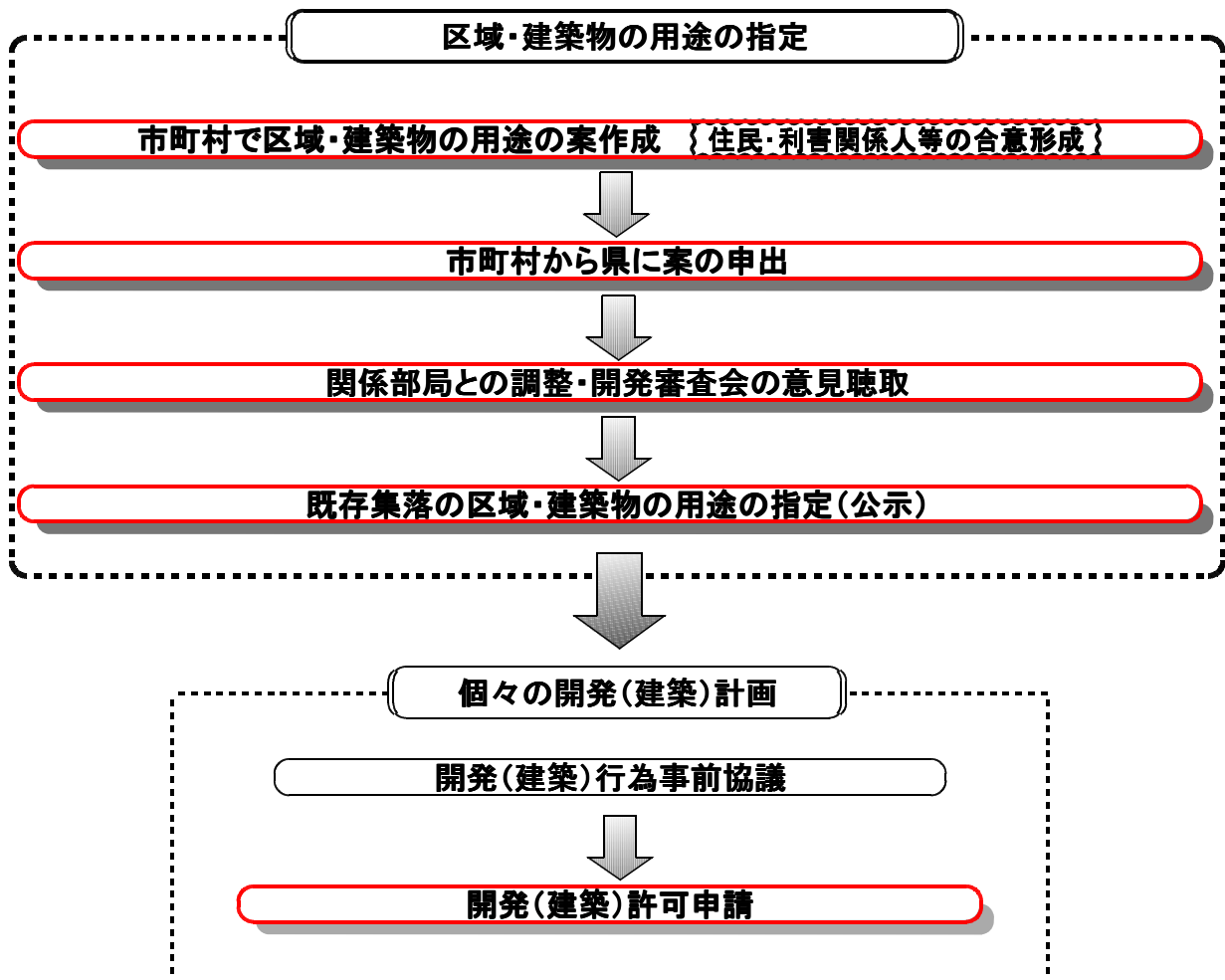


8. 指定による効果

これまで、市街化調整区域内の既存集落においては、農家住宅、レストラン等一定要件（都市計画法第29条又は第34条各号）に該当するものを除いては、住宅や工場等の立地が認められませんでした。

しかしながら、本条例を活用して区域指定を行うと、その既存集落内では、農家以外の人でも一戸建住宅の建築が可能となるほか、既存集落の状況等に応じて、地域によっては、小規模な店舗や工場等の立地も可能となり、豊かな自然環境や歴史的風土等を守りながら、地域コミュニティの維持や既存集落の活性化が期待されます。

9. 指定に係るフロー



第2章 運用指針

都市計画法第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

都市計画法施行令第29条の89

法第34条第11号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、~~第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域~~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都市計画法施行規則第27条の6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、都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定めるもの

都市計画法施行令第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

第1節 区域の指定について（条例第3条、条例施行規則第2条・第3条関係）

1 区域指定にあたっての基本方針

条例

（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、~~政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定めるものを含まないこと。次に掲げる土地の区域を含まないこと。~~

イ 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

ロ 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

ハ 急傾斜地崩壊危険区域

ニ 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

ホ 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

ヘ 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都市計画法施行規則第27条の6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

ト 前各号に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第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。

<指針>

奈良県都市計画区域マスタープラン(平成23年5月策定)では、市街化調整区域の土地利用の方針として、「既存コミュニティの維持、地場産業の育成、地域の活性化の上で必要があると認められる地域については、市街化の抑制に重点を置いたこれまでの視点に、新たに計画的視点を加え、地域の実情に応じた『保全』と『活用』のメリハリのある効果的な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、その方針を実現するための施策の一つとして、都市計画法第34条第11号の規定を活用し、住宅等の立地を認める区域を指定するための要件等を定めるものです。

本条例に基づき指定する区域は、条例第3条の各要件を満たす必要がありますが、基本的には、おおむね50以上の建築物が連たんし、道路等の公共施設が一定の水準で整備されている既存集落を想定しています。

区域の指定に当たっては、市町村のまちづくりの方針や意向を尊重することとし、市町村は、総合計画や市町村都市計画マスタープランにおける土地利用の方針や住民等の合意形成の状況を踏まえ適切な区域指定案を作成する必要があります。

2 市街化区域との近隣接要件及び一体的要件

都市計画法第34条第11号において、区域指定の要件の一つに「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」とされています。

市街化区域との近隣接要件及び一体的要件については、「開発許可制度運用指針(国土交通省)」において、「『市街化区域に隣接』する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。『市街化区域に近接』する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであること。『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』とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域」とされています。

本県の都市計画区域は、自然的社会的条件や土地利用動向等により他府県で例を見ない広域的な都市計画区域として指定され、当該区域全体で一つの都市として一体的な社会経済圏・日常生活圏を形成しています。さらに、昭和45年に最初の線引きが行われてから約45年が経過する中で、自動車保有率の増加とともにモータリゼーションが進展し、市街化区域との位置的關係による差がなくなってきました。

また、本県の市街化調整区域内の既存集落では、住民が日常生活を送るうえで利用する利便施設(大規模店舗等)、文教施設(中学、高校等)、医療施設(病院等)等を市街化区域に存する施設に依存している状況にあり、市街化区域との連携なくしては住民の日常生活は成り立たない状況にあります。

以上のことから、本県の市街化調整区域において、おおむね50以上の建築物が連たんしているような既存集落については、いずれも市街化区域に近隣接し、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判断されます。

3 「連たん」要件（条例第3条第1項第1号関係）

条例

（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。

二～五（略）

2～5（略）

<指針>

都市計画法第34条第11号において、「おおむね50以上の建築物が連たんしている区域」であることが、区域指定の要件の一つとされていますが、これは、建築物が一定程度連たんしている既存集落では既に相当の都市的土地利用がなされており、また、一般的に公共施設の整備もある程度進んでいると考えられることから、新たな公共投資を必ずしも必要としないとの考えによるものです。

この要件について、本県では、この主旨を踏まえ、国の旧通達（昭和57年7月16日付け建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長通達一平成12年4月1日、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律の施行に伴い廃止）で示された既存宅地制度の「連たん」の運用に準じて、「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おいては、そのうち、おおむね25以上が市街化調整区域にあるものに限る。）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」とします。

（1）建築物の敷地相互間の考え方

建築物の敷地相互間の距離（「原則として50メートル以内」の運用）については、一般的には建築物の敷地相互間の最短間隔が50メートル以内であることとします。

ただし、一部その間隔が50メートルを超えるような場合であっても、周辺地域における自然的条件、集落地域の形成状況等を勘案し、集落としての一体性が確保されており、やむを得ないと認められる場合には、個別に判断するものとします。

（2）建築物の連たん数の考え方

建築物の連たん数（「おおむね50以上」の運用）については、45以上を要するものとしませんが、相対的に集落戸数が少ないと認められる中山間地域等における既存集落の場合などやむを得ないと認められる場合にあっては、40以上の連たんをもって運用できるものとします。

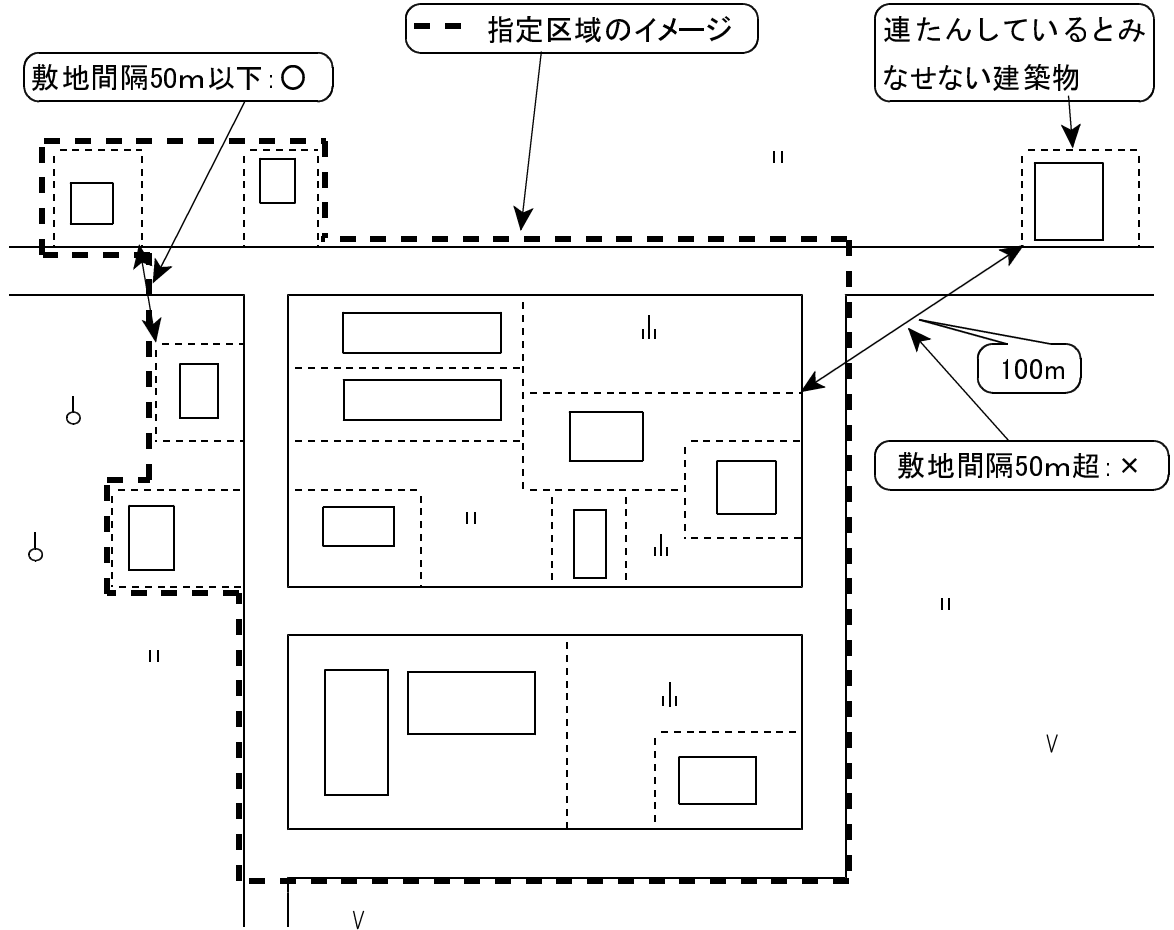
この場合において、建築物の数の算定は、原則として敷地単位で行います（1敷地を1建築

物と算定し、主たる建築物に車庫、物置その他付属する建築物がある場合でも、1とします。)

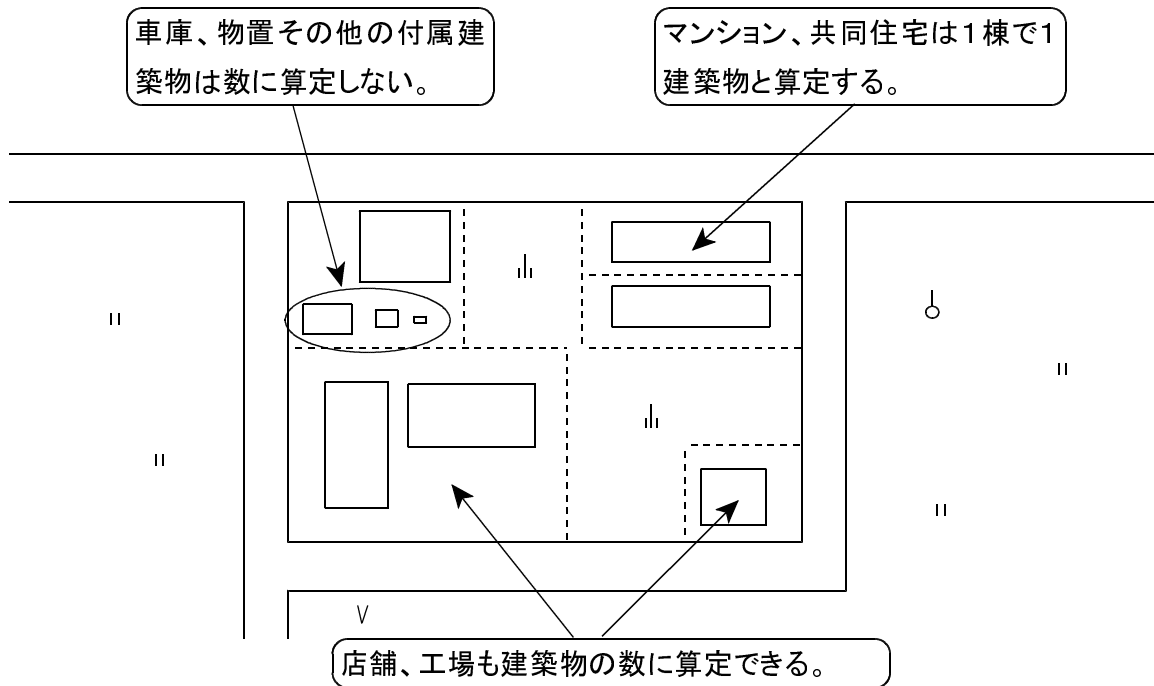
なお、独立した店舗、工場、倉庫等住宅以外の建築物についても、建築物の数に算定できません。

また、マンション、アパート等の共同住宅については、1棟をもって1建築物と算定します。

■ 建築物の連たんイメージ



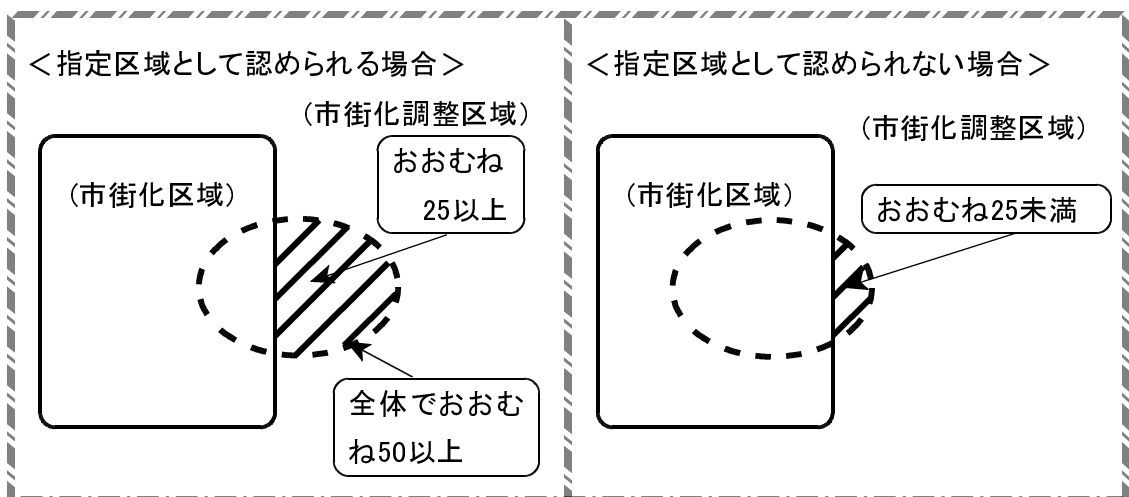
■ 建築物の数の算定イメージ



(3) 市街化区域内に存する建築物を含む場合の考え方

50以上の建築物の連たん要件については、市街化区域内に存する建築物も含めることができますが、当該要件は市街化調整区域内に一定の建築物が集積している集落を前提にしたものと考えられることから、市街化区域内の建築物を含める場合は、「市街化調整区域内におおむね25以上」あることが必要です。

■ 市街化区域内に存する建築物を含む場合の連たん数イメージ



4 建築物の敷地集積要件等（条例第3条第1項第2号関係）

条例

（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 （略）

二 建築物の敷地が相当程度集積していること。

三～五 （略）

2～5 （略）

<指針>

~~指定する区域は、区域の境界の取り方などの関係から、おおむね50以上の建築物が連たんしている区域だけに限らず、当該連たん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ことができます。ただし、この場合、農地など都市的土地利用に供されていない土地を広範囲に含むことは都市計画法第34条第11号の趣旨に合わないので、建築物の敷地の集積要件を定めるものです。~~

~~建築物の敷地の集積要件については、指定する区域内で現に建築物の敷地に供されている土地の面積の合計が、当該区域の総面積のおおむね3分の1以上であることとします。~~

指定する区域に農地など都市的土地利用に供されていない土地を広範囲に含むことは都市計画法第34条第11号の趣旨に合わないので、指定する区域の境界の設定要件及び集積要件を定めるものです。

指定する区域は現に建築物の敷地として使用されている敷地を取り囲むように設定し、既存集落（※1）の維持に必要最低限の範囲を原則とします。また、指定する区域内で現に建築物の敷地に供されている土地の面積の合計が、当該区域の総面積（道路、水路、公園その他の公共施設の面積を除く。）の少なくとも50%以上とします。

なお、既に指定している区域についても、上記の集積率要件等は適用されますので、本ガイドラインを改正する日から2年を経過する日（令和6年3月31日）までに見直しを行うことを原則とします。建築物の集積率要件については、2年の経過措置期間終了後、条例に明確に位置付ける予定です。

※1 「既存集落」とは独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ相当数の建築物が連たんしている集落をいいます。

5 公共施設の要件（条例第3条第1項第3号・第4号、条例施行規則第2条関係）

条例

（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、二 （略）

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 （略）

2～5 （略）

条例施行規則

（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。

<指針>

指定区域は、原則として公共投資による新たな公共施設の整備を必要としない地域を対象とするものであることから、既に一定水準の道路や排水施設が整備されていることを区域指定の要件とします。

具体的には以下のとおりです。

（1）道路の要件

本県の市街化調整区域における既存集落の大半は農村集落から発展しており、既存集落内外の道路は市街化区域と同等程度の整備水準にない場合が多く、これをもって区域を指定することが適切でないとするのは現実的ではありません。そのため、主要な道路が適切に配置されており、一定の開発行為を許容しても、公共投資による新たな公共施設の整備を要しない、又は、周辺の交通に多大な影響・負荷を与えることがないと判断できる場合は、指定の対象として差し支えないと考えられます。

具体的には、都市計画法施行令第25条第2号に準じて、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、原則として6メートル以上であることとします。ただし、区域の規模、周辺の土地の利用状況及び立地可能となる建築物の用途等に照らして、災害の防止上、通行の安全上、環境の保全上及び事業活動の効率上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ことができることとします。

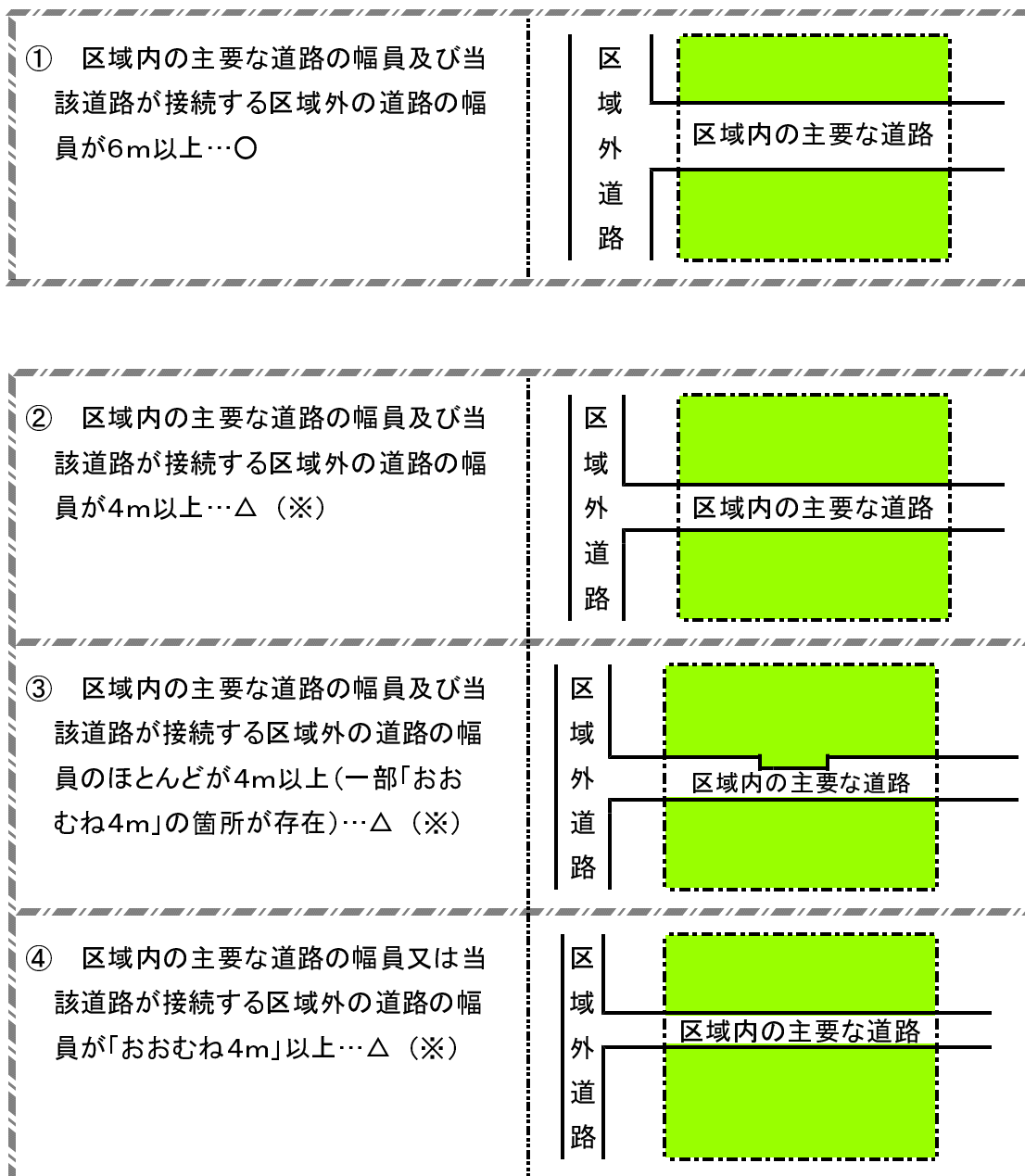
なお、「おおむね4メートル」以上とは、3.5メートル以上であることとします。

したがって、区域内の主要な道路又は当該道路が接続する区域外の道路において、その幅員が4メートルに満たない箇所が一部存在する場合であっても、災害の防止上、通行の安全上、環境の保全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合には、区域指定は可能です。

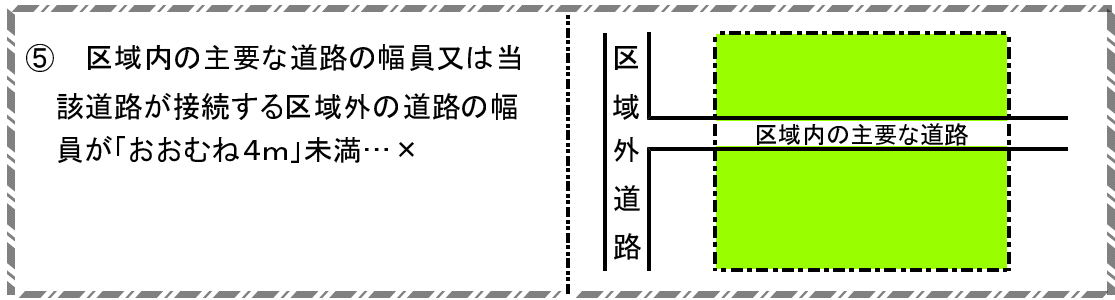
■ ケーススタディー – 指定可能となる区域のイメージ

 : 指定しようとする区域

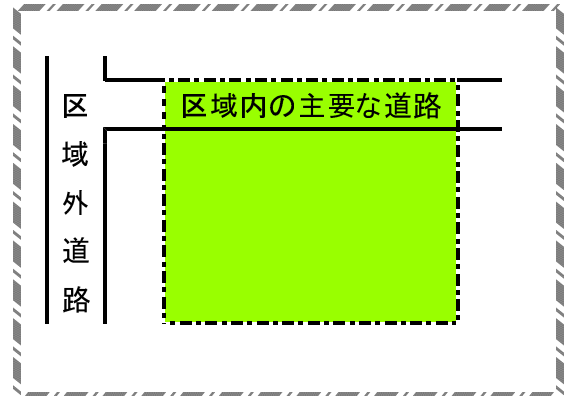
(○ : 指定可能、△ : 指定可能かどうか検討要、× : 指定不可)



(※) : 災害の防止上、通行の安全上、環境の保全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合には、区域指定は可能です。



区域内の主要な道路が右図のように指定しようとする既存集落の周辺部に位置している場合であっても差し支えありません。



なお、指定区域内の土地において、4メートル未満の建築基準法第42条第2項道路にしか接道しないような土地は、区域指定されても、自己用の住宅を除き開発許可は認められませんので留意する必要があります。このため、開発許可の道路に関する技術基準についても住民等に十分周知する必要があります。

(2) 排水施設の要件

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を要件としています。

これは、指定区域内において開発行為をする場合、都市計画法第33条第1項第3号に規定する排水施設に関する技術基準を満たす必要があるため、区域指定の申出に当たっては、排水施設の配置等を調査の上、必要に応じて排水施設の管理者と協議するなど、適切に下水を排水できることを確認するものです。

6 指定区域から除外すべき土地等（条例第3条第1項第5号、条例施行規則第3条関係）

条例

（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。

一～四（略）

五 ~~原則として、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定めるものを含まないこと。~~

原則として、次に掲げる土地の区域を含まないこと。

イ 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

ロ 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

ハ 急傾斜地崩壊危険区域

ニ 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

ホ 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

ヘ 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都市計画法施行規則第27条の6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

ト 前各号に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定めるもの

2～5（略）

条例施行規則

（条例第3条第1項第5号ト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号ト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

五二 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

- 六三 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
- 七四 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
- 六五 自然公園法(昭和32年法律第161号)第~~19~~20条第1項の規定により指定された特別地域
- 六六 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。)
- 七七 奈良県立自然公園条例(昭和41年12月奈良条例第23号)第~~10~~17条第1項の規定により指定された特別地域
- 七八 奈良県文化財保護条例(昭和52年3月奈良条例第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
- 三九 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

<指針>

(1) 基本的な考え方

~~指定区域には、都市計画法施行令第29条の8の規定により、原則として、同施行令第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めないものとされています。~~

指定区域には、都市計画法施行令第29条の9の規定により、原則として、条例第3条第1項第5号に掲げる土地の区域を含めないものとされています。

そのうち、条例第3条第1項第5号トの規定により、原則として、同施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域含めないものとされています。

したがって、

ア 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

(都市計画法施行令第8条第1項第2号ロ)

イ 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

(都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ)

ウ 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

(都市計画法施行令第8条第1項第2号ニ)

で、他法令等において、災害の防止や優良な農地、自然環境等の保全の見地から開発行為等を制限(土地利用規制)している土地の区域については、あらかじめ指定区域から除外することとします。

(2) 具体的な区域

~~具体的には、次のような区域を規則第3条で定め、原則として指定区域に含めないものとします。~~

1) 条例第3条第1項第5号ニに規定される区域

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第7条第1項の土砂災害警戒区域のうち、土砂災害特別警戒区域(土砂レッドゾーン)については指定区域に含めることができません。

なお、土砂災害警戒区域(土砂イエローゾーン)については、原則として指定区域に含めることができませんが、土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域である場合等は指定区域に含めることができます。

2) 条例第3条第1項第5号へに規定される区域

水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3.0m以上または浸水継続時間が72時間以上となる区域については指定区域に含めることができないものとします。

3) 条例第3条第1項第5号トに規定される区域

~~具体的には、次のような区域を規則第3条で定め、原則として指定区域に含めないものとします。~~

ア 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

大和川流域における総合治水の推進に関する条例(平成29年10月16日奈良県条例第13号)第20条に定める「市街化編入抑制区域」【~~第129号~~】については、指定区域に含めないものとします。

なお、既に指定した区域において市街化編入抑制区域が指定され~~た~~る場合は、区域から除外する手続きを行う必要があります。

イ 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

農地転用の許可が見込めない土地を指定区域に含めることは適切でなく、また、開発許可制度運用指針において除外区域として示されていることから、「農地法第4条第6項第1号ロに掲げる農地(いわゆる甲種農地及び第一種農地)」【~~第41号~~】及び「農用地区域」【~~第52号~~】については、指定区域に含めないものとします。

ウ 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

土地利用が規制されている次のような区域については、指定区域に含めないものとします。

- ① 自然の風景を維持する観点:「自然公園特別地域」【~~第85号、第107号~~】
- ② 都市の環境を保持する観点:「歴史的風土特別保存地区(ただし、第二種歴史的風土保存地区を除く。)」【~~第96号~~】及び「史跡名勝天然記念物に係る地域」【~~第63号、第118号~~】
- ③ 水源を涵養し、土砂の流出を防備する観点:「保安林(保安林予定森林を含む)」【~~第74号~~】

■ 除外すべき土地の区域一覧表

区域名	根拠法令	図面等	県担当課
災害危険区域	建築基準法		建築安全推進課
地すべり防止区域	地すべり等防止法	区域指定図	砂防・災害対策課
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	区域指定図	砂防・災害対策課
土砂災害特別警戒区域	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		砂防・災害対策課
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法		河川整備課
想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3.0m以上または浸水継続時間が72時間以上となる区域	水防法	洪水浸水想定区域図	河川整備課
甲種農地・第一種農地	農地法	—	担い手・農地マネジメント課
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律	区域指定図	担い手・農地マネジメント課
自然公園特別地域	自然公園法 奈良県立自然公園条例	区域指定図	景観・自然環境課
歴史的風土特別保存地区(ただし、第二種歴史的風土保存地区を除く)	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法	区域指定図	景観・自然環境課
史跡名勝天然記念物に係る地域	文化財保護法 奈良県文化財保護条例	史跡台帳	文化財保存課
保安林(保安林予定森林を含む)	森林法	保安林台帳	森林整備課
市街化編入抑制区域	大和川流域における総合治水の推進に関する条例	区域指定図	河川整備課

~~これらの区域については、原則として、指定区域に含めませんが、既に都市的土地利用がなされていたり、その土地を除外することにより集落の一体性を損なう場合等、合理的な理由がある場合には、県担当課と協議し、やむを得ない、又は、支障ないと判断される場合には、指定区域に含めることができることとします。~~

これらの区域のうち、災害ハザードエリアについては災害防止の観点から、原則として、指定区域に含めることができませんが、それ以外の区域については、既に都市的土地利用がなされていたり、その土地を除外することにより集落の一体性を損なう場合等、合理的な理由がある場合には、県担当課と協議し、やむを得ない、又は、支障ないと判断される場合には、指定区域に含めることができることとします。

なお、既に指定されている区域について、今後上記の区域が追加される場合は、区域から除外する手続きを行う必要があります。

また、これらの区域については、県担当課作成の図面等により確認することとなりますが、詳細な区域境界線等については、事前に県・市町村担当課に確認することが望まれます。ただし、甲種農地及び第一種農地については、地図上に示せないため、文言により除外することとなりますので、特に留意する必要があります。このため、区域指定後、開発（建築）行為事前協議が提出された際、あるいは、それらの事前相談の段階などにおいて、協議地あるいは相談地が甲種農地又は第一種農地に該当しないかどうかについて、市町村農業委員会又は県担い手・農地マネジメント課に確認してもらう必要があるため、そのことも含めて住民等に十分周知する必要があります。

(3) その他（区域を指定する際に留意すべき土地等）

上記(2)に掲げる区域以外の区域であっても、例えば、次の①及び②の土地の区域については、指定区域に含めないことが望ましく、県及び市町村関係部局と調整を図ることとします。

- ① 大和川流域において、過去に複数回浸水実績のある区域…今後も浸水のおそれがあるので、留意する必要があります。
- ② すぐれた樹林地や池沼…本県の市街化調整区域に存する豊かな自然環境を保持し、景観を維持していくためには、保全を図っていくことが重要です。

また、土砂災害警戒区域、第二種歴史的風土保存地区、重要遺跡等については、区域指定案作成に当たって県及び市町村関係担当部局と調整することが望まれます。

7 区域の境界線、区域の規模の考え方

<指針>

区域の境界については、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、地物等により定めるものとします。ただし、地域の自然的条件、土地利用の状況等から、これにより難しい場合（建築物の敷地の近くに適当な地形、地物等がない場合等）には、地域の実情に応じて、町界、字界、筆界等により定めることができるものとします。ただし、筆界により定める場合には、筆管理できる書類をそろえておく必要があります。

区域面積については、上限値、下限値は設定していないことから、上記3～6の要件を満たす範囲内であれば、区域面積の大小にかかわらず区域指定が可能となります。また、一かたまりの既存集落について、必ずしもその全区域を一つとして区域指定を検討する必要はなく、上記3～6までに示す要件を満たすならば、既存集落の一部地域において、区域指定を検討することも可能です。

第2節 建築物の用途の指定について（条例第4条関係、条例施行規則第6条関係）

条例

（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 (略)

条例施行規則

（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(ヌ)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。)

<指針>

1 既存集落のタイプと指定する建築物の用途の考え方について

本県の市街化調整区域(都市計画区域の面積の約8割)には、多数の既存集落があります。それらの既存集落の建築物の大半は低層住宅ですが、地域によっては、店舗、工場が相当数混在しているところも存在します。また、市町村総合計画や市町村マスタープラン等において、店舗、工場の誘導方針が示されているところもあります。

したがって、予定建築物の用途の指定に当たっては、市町村のまちづくりの方針を踏まえるとともに、既存集落の建築物の状況にも配慮する必要があります。

(1) 既存集落のタイプについて

既存集落については、一般的な基本タイプとそれ以外のタイプに区分します。

ア 基本タイプ

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

イ 基本以外のタイプ

- ① 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
- ② 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

(2) 指定する建築物の用途の考え方について

本条例で開発許可等の対象とする予定建築物の用途は、既存集落のタイプに応じ、それぞれ開発区域及びその周辺の地域における環境の保全に支障がないと認められるものを適切に指定する必要があります。

本県の既存集落の建築物の大半は低層住宅であることから、既存集落のタイプにかかわらず、全ての指定区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める第一種低層住居専用地域で許容されている建築物のうち、奈良にふさわしい良質でゆとりのある住宅を誘導するため、一戸建住宅と一戸建兼用住宅(地階を除く階数が3以下のもの。)の立地を認めることとし、これらを基本用途とします。

また、既存集落のタイプに応じて、市町村は、下記①②のとおり基本用途以外の用途を選択し、県に申出できます。

- ① 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では、基本用途の他に、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める第二種低層住居専用地域で許容される建築物のうち、小規模な店舗(床面積の合計が150㎡以内で、地階を除く階数が2以下のもの。)を選択できます。ただし、幹線道路沿道地区では、当該既存集落の環境と調和を図りつつ、幹線道路沿いの土地に即した土地利用を図るために、第一種中高層住居専用地域で許容される建築物のうち、店舗(床面積の合計が500㎡以内で、地階を除く階数が2以下のもの。)及び車庫(床面積の合計が300㎡以内で、地階を除く階数が2以下のもの。)を選択できることとします。
- ② 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では、基本用途の他に、次の i)～iv)の用途を選択できます。
 - i)①の用途。
 - ii)当該既存集落の環境と調和を図るために、住居の環境を保護するため定める第一種住居地域で許容される建築物のうち、研究所・事務所・倉庫(床面積の合計が300㎡で、地階を除く階数が2以下のもの。)
 - iii)当該既存集落の環境と調和を図るために、住居の環境を保護するため定める第一種住居地域で許容される業種の工場(床面積の合計が300㎡以内、作業場の床面積の合計

が150㎡以内で、地階を除く階数が2以下のもの。)

iv) 当該既存集落の環境と調和を図りつつ、地域振興産業を振興するため、当該市町村に係る地域振興産業の工場(床面積の合計が300㎡以内、作業場の床面積の合計が150㎡以内で、地階を除く階数が2以下のもの。)

■ 留意事項

- ① 「相当数」については、区域内の建築物の全数の5%程度を目安とします。ただし、市町村がまちづくりの方針や住民等の意向を踏まえ特に必要と認める場合には、5%に満たない場合であっても該当するものとして運用できることとします。
- ② 「幹線道路」については、国道、主要県道又はこれらに準ずると認められる2車線以上の道路とします。
- ③ 「地域振興産業」については、別途県産業・雇用振興部局において、その対象業種及び対象市町村を定めており、それに該当するものが対象となります。

これらの既存集落のタイプと選択できる建築物の用途の関係を表にすると次のようになります。

■ 既存集落のタイプと選択できる建築物の用途

既存集落のタイプ	基本用途	市町村が選択し申出できる用途（複数選択可）							
1. 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 ……基本タイプの既存集落	一戸建住宅 一戸建兼用住宅 (※1)								
2. 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	一戸建住宅 一戸建兼用住宅 (※1)	店舗(※2) 150㎡以下 (注)	注) 幹線道路沿道では500㎡以下の店舗(※3)及び車庫(300㎡以下)も選択可						
3. 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	一戸建住宅 一戸建兼用住宅 (※1)	店舗(※2) 150㎡以下 (注)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 研究所 事務所 倉庫 300㎡以下 </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">工場</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 第一種住居地域で許容されるものと同業種の工場 300㎡以下 (※4) </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 地域振興産業の工場 300㎡以下 (※4) </td> </tr> </table> </td> </tr> </table> 注) 幹線道路沿道では500㎡以下の店舗(※3)及び車庫(300㎡以下)も選択可	研究所 事務所 倉庫 300㎡以下	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">工場</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 第一種住居地域で許容されるものと同業種の工場 300㎡以下 (※4) </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 地域振興産業の工場 300㎡以下 (※4) </td> </tr> </table>	工場		第一種住居地域で許容されるものと同業種の工場 300㎡以下 (※4)	地域振興産業の工場 300㎡以下 (※4)
研究所 事務所 倉庫 300㎡以下	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">工場</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 第一種住居地域で許容されるものと同業種の工場 300㎡以下 (※4) </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 地域振興産業の工場 300㎡以下 (※4) </td> </tr> </table>	工場		第一種住居地域で許容されるものと同業種の工場 300㎡以下 (※4)	地域振興産業の工場 300㎡以下 (※4)				
工場									
第一種住居地域で許容されるものと同業種の工場 300㎡以下 (※4)	地域振興産業の工場 300㎡以下 (※4)								
※1) 第一種低層住居専用地域でできるもの ※3) 第一種中高層住居専用地域でできるもの		※2) 第二種低層住居専用地域でできるもの ※4) 作業場の床面積の合計が150㎡以内であること							

なお、市町村のまちづくりの方針を尊重するという観点から、合理的な理由(市町村総合計画や市町村都市計画マスタープランにおいて店舗や工場の誘導方針が示されている等。)がある場合や住民等の意向を踏まえ市町村が特に必要と認める場合には、異なるタイプの既存集落で選択できる用途を申出することも可能とします。

2 指定する建築物の用途の詳細について

指定区域内において開発許可等の対象とする予定建築物の用途は、一戸建住宅（一戸建兼用住宅を含む。）を基本としますが、既存集落の特性（タイプ）に合わせ、既に相当数の店舗や工場が混在する場合には、規則第6条に掲げる小規模な店舗や工場等を別途指定することができます。その詳細は次表のとおりです。

■ 具体的な建築物の用途

基本用途			立地を認める建築物の用途
条例	規則	条文	
第4条 第1項 第1号		建築基準法別表第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	<p>一戸建住宅</p> <p>ただし、地階を除く階数が3以下のもの</p> <p>【建築基準法別表第2(い)項】</p> <p>一 住宅</p>
第4条 第1項 第2号		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	<p>下記に該当する一戸建兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築できる兼用住宅）</p> <p>ただし、地階を除く階数が3以下のもの</p> <p>【建築基準法別表第2(い)項】</p> <p>二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの</p> <p>【建築基準法施行令】</p> <p>（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）</p> <p>第130条の3 法別表第2(い)項第2号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）とする。</p> <p>一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p>

		<p>三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p>
--	--	---

市町村が申出できる用途			立地を認める建築物の用途
条例	規則	条文	
第4条 第1項 第3号	第6条 第1号	建築基準法別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物	<p>下に該当する店舗等（第二種低層住居専用地域内に建築できる店舗）ただし地階を除く階数が2以下のもの</p> <p>【建築基準法別表第2(ろ)項】</p> <p>二 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>【建築基準法施行令】</p> <p>（第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物）</p> <p>第130条の5の2 法別表第2(ろ)項第2号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>

			<p>三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p>
第4条 第1項 第3号	第6条 第2号	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	<p>下記に該当する店舗及び駐車場（第一種中高層住居専用地域内に建築できる店舗及び自動車車庫）</p> <p>ただし、地階を除く階数が2以下のもの</p> <p>【建築基準法別表第2(は)項】</p> <p>五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>【建築基準法施行令】</p> <p>（第一種中高層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物）</p> <p>第130条の5の3 法別表第2(は)項第5号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第3項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 前条第二号から第五号までに掲げるもの</p> <p>二 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店</p> <p>三 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>六 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p>
第4条 第1項 第3号	第6条 第3号	研究所、事務所及び 倉庫で床面積の合計 が300平方メート	<p>研究所、事務所及び倉庫</p> <p>ただし、規模については次のイ及びロのものに限る。</p> <p>イ 床面積の合計が300平方メートル以内</p>

		ル以内のもの	ロ 地階を除く階数が2以下のもの
第4条 第1項 第3号	第6条 第4号	工場（建築基準法別表第2（と）項第3号、（り）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。）	<p>下記以外の事業を営む工場（第一種住居地域内に建築できる工場）ただし、規模については次のイからハのものに限る。</p> <p>イ 床面積の合計が300平方メートル以内</p> <p>ロ 作業場の床面積の合計が150平方メートル以内</p> <p>ハ 地階を除く階数が2以下</p> <p>【建築基準法別表第2（と）項】</p> <p>三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場</p> <p>-----</p> <p>【建築基準法施行令】</p> <p>（準住居地域内で営むことができる特殊の方法による事業）</p> <p>第130条の8の3 法別表第2（と）項第3号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第7項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める特殊の方法による事業は、同号（十一）に掲げる事業のうち、国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定する空気圧縮機で原動機の出力の合計が7.5キロワット以下のものを使用する事業とする。</p> <p>-----</p> <p>（一） 容量10リットル以上30リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作</p> <p>（一の二） 印刷用インキの製造</p> <p>（二） 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付</p> <p>（二の二） 原動機を使用する魚肉の練製品の製造</p> <p>（三） 原動機を使用する2台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）</p> <p>（四） コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉砕若しくは乾燥研磨又は木材の粉砕で原動機を使用するもの</p> <p>（四の二） 厚さ0.5ミリメートル以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断</p> <p>（四の三） 印刷用平版の研磨</p> <p>（四の四） 糖衣機を使用する製品の製造</p> <p>（四の五） 原動機を使用するセメント製品の製造</p> <p>（四の六） ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用する</p>

もの

- (五) 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、擦糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75キロワットをこえる原動機を使用するもの
- (六) 製針又は石材の引割で出力の合計が1.5キロワットをこえる原動機を使用するもの
- (七) 出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用する製粉
- (八) 合成樹脂の射出成形加工
- (九) 出力の合計が10キロワットをこえる原動機を使用する金属の切削
- (十) めつき
- (十一) 原動機の出力の合計が1.5キロワットをこえる空気圧縮機を使用する作業
- (十二) 原動機を使用する印刷
- (十三) ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工
- (十四) タンブラーを使用する金属の加工
- (十五) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業
- (十六) (一) から (十五) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業

【建築基準法別表第2(り)項】

- 三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場
 - (一) 玩具煙火の製造
 - (二) アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
 - (三) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
 - (四) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
 - (五) 絵具又は水性塗料の製造
 - (六) 出力の合計が0.75キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付

- (七) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
- (八) 骨炭その他動物質炭の製造
- (八の二) せつけんの製造
- (八の三) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
- (八の四) 手すき紙の製造
- (九) 羽又は毛の洗淨、染色又は漂白
- (十) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗淨又は漂白
- (十一) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
- (十二) 骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
- (十三) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの
- (十三の二) レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの
- (十四) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造
- (十五) 活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が50リットルをこえないるつぼ又はかまを使用するもの
(印刷所における活字の鑄造を除く。)
- (十六) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
- (十七) ガラス製造又は砂吹
- (十七の二) 金属の溶射又は砂吹
- (十七の三) 鉄板の波付加工
- (十七の四) ドラムカンの洗淨又は再生
- (十八) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
- (十九) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワット以下の原動機を使用するもの
- (二十) (一) から (十九) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業

【建築基準法施行令】

(商業地域内で営んではならない事業)

第130条の9の3 法別表第2(り)項第3号(二十)(法第87条第2項又は第3項において法第48条第9項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める事業は、スエージングマシン又はロールを用いる金属の鍛造とする。

【建築基準法別表第2(ぬ)項】

- 一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場

【建築基準法施行令】

(準工業地域内で営むことができる特殊の方法による事業)

第130条の9の4 法別表第2(ぬ)項第1号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第10項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める特殊の方法による事業は、次に掲げるものとする。

- 一 法別表第2(ぬ)項第1号(五)に掲げる銅アンモニアレーヨンの製造のうち、液化アンモニアガス及びアンモニア濃度が30パーセントを超えるアンモニア水を用いないもの
- 二 法別表第2(ぬ)項第1号(十二)に掲げる圧縮ガスの製造のうち、次のいずれかに該当するもの
- イ 内燃機関の燃料として自転車に充てんするための圧縮天然ガスに係わるもの
- ロ 燃料電池又は内燃機関の燃料として自動車に充てんするための圧縮水素に係わるものであつて、安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する製造設備を用いるもの
- 三 法別表第2(ぬ)項第1号(十六)に掲げる合成繊維の製造のうち、国土交通大臣が安全上及び防火上支障がないと認めて定める物質を原料とするもの又は国土交通大臣が安全上及び防火上支障がないと認めて定める工程によるもの
- 四 法別表第2(ぬ)項第1号(二十八)に掲げる事業のうち、スエージングマシン又はロールを用いるもの
- 五 法別表第2(ぬ)項第1号(三十)に掲げる事業のうち、集じん装置の使用その他国土交通大臣が石綿の粉じんの飛散の防止上有効であると認めて定める方法により行われるもの

- (一) 火薬類取締法(昭和25年法律第149号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造

- (二) 消防法（昭和23年法律第186号）第2条第7項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）
- (三) マッチの製造
- (四) ニトロセルロース製品の製造
- (五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
- (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）
- (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
- (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
- (九) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）
- (十) 石炭ガス類又はコークスの製造
- (十一) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）

【建築基準法施行令】

（準工業地域内で営むことができる可燃性ガスの製造）

第130条の9の5 法別表第2(ぬ)項第1号(十一)（法第87条第2項又は第3項において法第48条第10項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める可燃性ガスの製造は、次に掲げるものとする。

- 一 アセチレンガスの製造
- 二 ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業として行われる可燃性ガスの製造

- (十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、リン酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
- (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造
- (十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品製造を除く。）
- (十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造

			<p>(十七) 肥料の製造</p> <p>(十八) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造</p> <p>(十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</p> <p>(二十) アスファルトの精製</p> <p>(二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>(二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</p> <p>(二十三) 金属の溶融又は精練（容量の合計が50リットルをこえないるつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）</p> <p>(二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕</p> <p>(二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの</p> <p>(二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>(二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワットをこえる原動機を使用するもの</p> <p>(二十八) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造</p> <p>(二十九) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕</p> <p>(三十一) (一) から (三十) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p>
<p>第4条 第1項 第3号</p>	<p>第6条 第5号</p>	<p>当該地域の産業の振興に寄与する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。）</p>	<p>当該地域の産業の振興に寄与するとして知事が定める事業を営む工場（地域振興産業の工場）</p> <p>ただし、規模については次のイからハのものに限る。</p> <p>イ 床面積の合計が300平方メートル以内</p> <p>ロ 作業場の床面積の合計が150平方メートル以内</p> <p>ハ 地階を除く階数が2以下</p>

3 地域振興産業の工場について

本条例で開発許可等の対象とする地域振興産業の工場は、次表のとおり23業種、27市町村とします(対象業種及び対象市町村については県産業・雇用振興部で定めています。)

■ 対象業種及び対象市町村一覧

◎ 伝統型産業

対象業種	業 種 の 内 容	対 象 市 町 村
製材	・製材業、木製品製造業のうち一般製材業	天理市、橿原市、桜井市、五條市、宇陀市、吉野町、大淀町
集成材	・造作材・合板・建築用組立材料製造業のうち集成材製造業	桜井市、五條市、吉野町、大淀町、下市町
靴下	・その他の衣服・繊維製身の回り品製造業のうち靴下製造業	大和高田市、御所市、香芝市、葛城市、広陵町
靴下仕上	・染色整理業のうち靴下仕上業	大和高田市、香芝市、広陵町
織物	・織物業	広陵町
ニット	・ニット生地製造業	大和高田市、橿原市
	・ニット製外衣・シャツ製造業	大和高田市、大和郡山市、橿原市、御所市、葛城市、広陵町
	・下着類製造業及びその他の衣服・繊維製身の回り品製造業のうちニット製下着製造業、ニット製寝着類製造業、補整着製造業、手袋製造業	橿原市、田原本町
縫製	・織物製（不織布製及びレース製を含む）外衣・シャツ製造業（和式を除く）	大和郡山市、橿原市、田原本町
	・下着類製造業のうち織物製下着製造業、織物製寝着類製造業	橿原市、田原本町
紳士靴	・革製履物製造業のうち紳士靴及び婦人靴製造業	大和郡山市
製薬	・医薬品製造業	橿原市、御所市、高取町
プラスチック	・プラスチックフィルム・シート・床材合成皮革製造業	橿原市
	・工業用プラスチック製品製造業及びその他のプラスチック製品製造業	大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、五條市、御所市、香芝市、葛城市、三宅町、田原本町、広陵町
皮卸・服飾品	・装身具・装飾品・ボタン・同関連品製造業のうちボタン製造業及び服飾品製造業	大和高田市、橿原市、桜井市、生駒市、川西町
素麺	・その他の食料品製造業のうちそうめん製造業	桜井市

金剛砂・研磨布紙	・研磨材・同製品製造業	香芝市
箸	・その他の木製品製造業のうち箸製造業	吉野町、下市町
セーム皮・毛皮	・その他の衣服・繊維製身の回り品製造業、なめし革製造業、革製手袋製造業、かばん製造業、袋物製造業、毛皮製造業及びその他のなめし革製品製造業のうち鞣し革製造業、毛皮製造業、毛皮革製品、同材料及び付属品製造業	宇陀市
スポーツシューズ	・ゴム製・プラスチック製履物・同付属品製造業及び革製履物製造業のうちスポーツシューズ製造業及び同付属品製造業	三宅町
グローブ・ミット	・がん具・運動用具製造業及び革製手袋製造業のうち野球用グローブ・ミット等製造業及び同付属品製造業	桜井市、三宅町、河合町
ハップサンダル	・ゴム製・プラスチック製履物・同付属品製造業及び革製履物製造業のうちゴム製靴製造業、サンダル製造業及び同付属品製造業	御所市、三郷町、上牧町
軽装履	・ゴム製・プラスチック製履物・同付属品製造業のうち軽装履製造業及び同付属品製造業	三郷町
竹製品（茶釜、茶道具、編み針）	・その他の木製品製造業のうち茶釜、茶道具、編み針製造業	生駒市

◎ 地域産業

対象業種	業 種 の 内 容	対 象 市 町 村
機械金属	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄鋼業 ・非鉄金属製造業 ・金属製品製造業 ・一般機械器具製造業 ・電気機械器具製造業 ・情報通信機械器具製造業 ・電子部品・デバイス製造業 ・輸送用機械器具製造業 ・精密機械器具製造業 	大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、上牧町、王寺町、広陵町

注)業種の内容については、日本標準産業分類 平成14年3月改訂版によります。

また、指定する区域内で立地できる建築物の用途として地域振興産業の工場を申出する場合には、事前に県建築課の他に県産業・雇用振興部(窓口は企業立地推進課)との協議が必要となります。

4 その他

指定区域内にある既存建築物が、本条例で立地が認められる用途に該当しない場合であっても、従前の敷地内において行われる既存建築物の同一規模・用途の建替は、本条例の適用の対象外となるため可能です。

また、本条例はあくまで、都市計画法第34条第11号の規定に基づく開発許可等の対象とする建築物の用途を定めるものであり、同条各号(第11号を除く。)に基づく開発許可等に係る建築物の用途を制限するものではありません。

第3節 建築物の最低敷地面積について（条例第2条関係）

条例

（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。

<指針>

本条例は、良好な自然的環境を形成している本県の市街化調整区域内の既存集落を対象に、一定の開発行為を許容するものであることから、いわゆるミニ開発を防止し、奈良らしいゆとりある良質な住宅地の形成を誘導するため、都市計画法第33条第4項を活用し、指定区域内において、同法第34条第11号の規定に基づき開発許可を行う場合には、敷地面積の最低限度を200㎡以上とします。また、指定区域内において、同法施行令第36条第1項第3号ロ（同法第34条第11号相当条文）に該当するものとして同法第43条第1項の建築許可を行う場合についても、開発許可との整合を図るため、本規定を準用し、敷地面積の最低限度を200㎡以上とします。

ただし、指定区域内において、例えば、同法第34条第1号に該当する店舗を立地するための開発許可の場合や敷地面積が200㎡未満である既存建築物の同一規模・用途の建替等の場合には、この敷地面積の最低限度は適用されません。

第4節 住民等の合意形成等について

<指針>

市町村は、指定する区域及び建築物の用途の申出案(以下「案」という。)の作成段階において、当該区域に関係する住民、土地の所有者等の利害関係人(以下「住民等」という。)に対し案の説明等を行うとともに、住民等の合意形成を図るものとし、合意形成が図られた案でもって、県に申出を行うものとします。これは、案の作成の段階で住民等の意見をできるだけ反映させようという趣旨です。

1 住民等の合意形成に関する基本的考え方

住民等の合意形成を図るには、住民等に案の説明等を行い、住民等の意見を反映するための手続が講じられることが必要です。すなわち、住民等に対して本制度の目的、内容等を周知するとともに、案作成等の段階において、必要な情報を提供しながら、住民等の意向を把握し、その反映に努める必要があります。

このような考え方にに基づき、①住民等に案の説明等を行い、それに対して住民等が意見を提出又は陳述するための機会が確保されており、②意見が出された場合には、市町村はまちづくりの方針等に照らして案の検証(必要に応じ修正等)を行い、③その案について住民等の理解が得られているものについては、「合意形成が図られた案」と考えられます。

2 住民等への説明及び合意形成の手法

住民等の合意形成のための具体的手続については、上記1で示した基本的考え方に沿って、各市町村が地域の実情を踏まえて決定するものとしますが、基本的には、各市町村が、住民等に案の説明等を行った上で、一定期間(一般的には2週間)公衆の縦覧に供し、案について住民等が意見書を提出できる機会を確保することが適切と考えられます。また、案及び提出された意見書の要旨について市町村都市計画審議会の議を経ることが適切と考えられます。

また、説明会を開催する場合は、住民等からの質問又は意見の陳述の機会が十分に確保されるように努める必要があります。

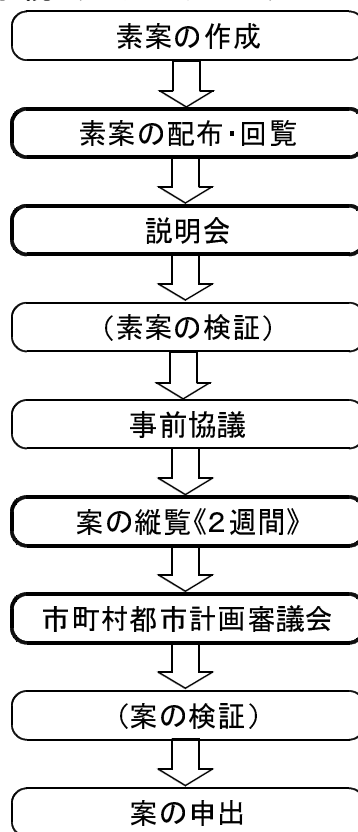
なお、案の縦覧や説明会の開催に当たっては、案の縦覧場所及び縦覧期間、説明会の開催日時、開催場所、案の内容等について住民等への事前の広報等に十分配慮する必要があります。

なお、広報等の手法としては、次のようなものが考えられます。

- ① 印刷物の配布又は回覧
- ② 市町村の広報誌への掲載
- ③ 開発行政(都市計画)担当課その他適当な場所における印刷物の備え付け
- ④ ホームページへの掲載
- ⑤ その他

以下に、住民等の合意形成を図るための手続について、モデルケースを示します。

■ 住民等の合意形成手続（モデルケース）



第5節 区域指定等の手続について（条例第3条第2項～第5項・第4条第2項、条例施行規則第4条・第5条・第7条関係）

条例

（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（略）

- 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（略）

- 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。

条例施行規則

（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。

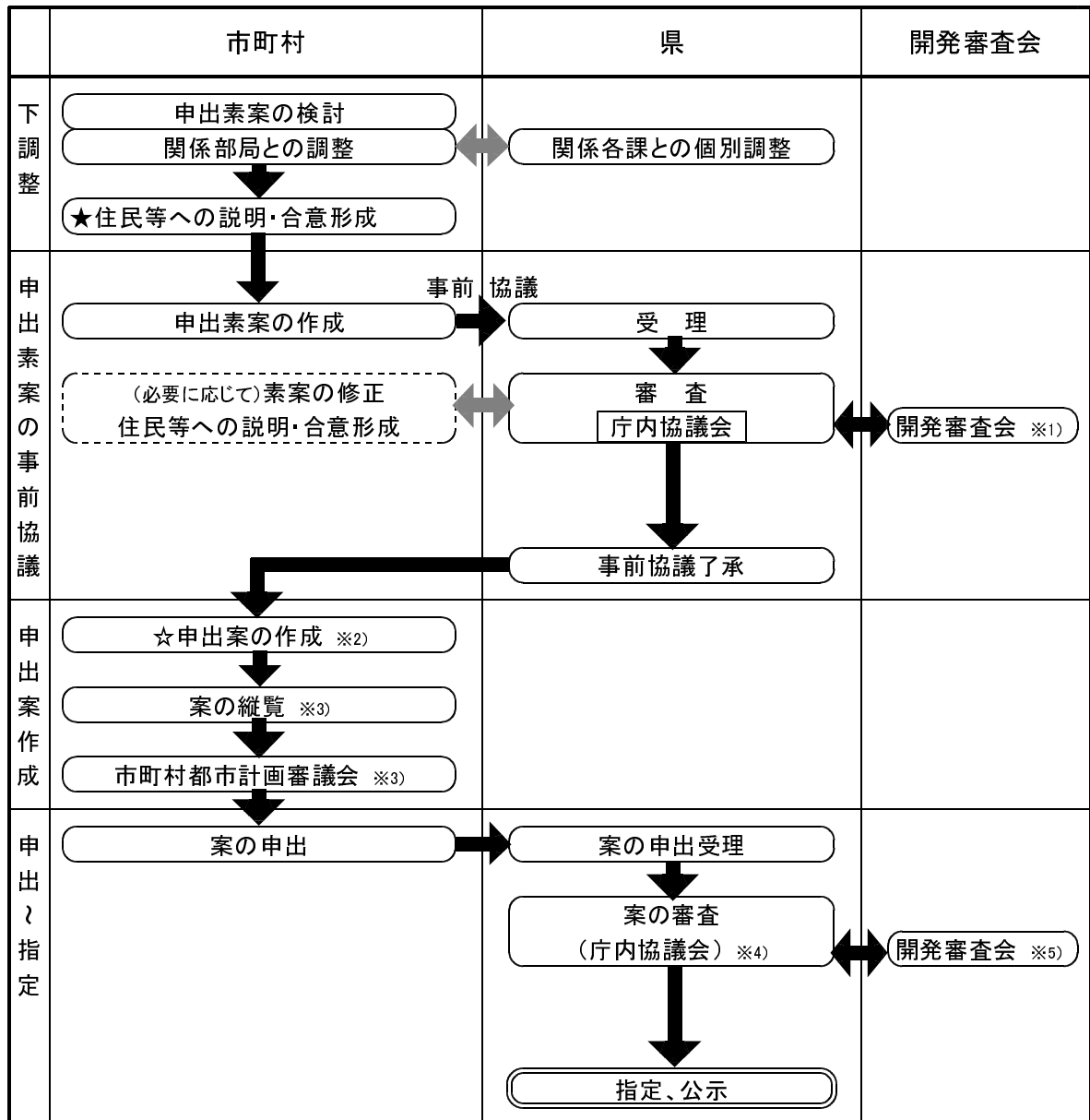
<指針>

1 区域指定等の手続の基本的な考え方

区域・建築物の用途の指定は、市町村のまちづくりの方針や意向を尊重するため、地域の実情に精通している市町村から案の申出を受けて行うこととし、市町村から申出のあった案について県が関係部局と調整を図り、奈良県開発審査会の意見を聴いた上で行うこととします。

具体的な区域・建築物の用途の指定手続は、次のとおりです。

■ 区域(及び建築物の用途)指定に係る手続フロー (モデルケース)



※1) 区域(用途)指定申出案、住民の合意形成状況等

※2) 地元住民等に説明した案から修正が生じている場合には、再度地元住民等への説明等を行います

※3) 案を修正する必要がある場合には、★印(または☆印)へ戻ります(ただし軽易な修正は除きます。)

※4) 事前協議時に庁内協議会において審査した案から修正が生じている場合のみ

※5) 区域(用途)指定案、縦覧・市町村都計審結果報告等

2 区域指定等の流れ

(1) 下調整

ア 申出素案の検討

市町村は、次のような事項について検討等を行い、区域指定の候補地を選定します。

- ① まちづくりの方針等の整理・検討
- ② 指定対象となる既存集落の概況把握、課題等の整理
- ③ 市町村土地利用計画等との整合性の検討(齟齬を生じないかの検討)

イ 関係部局との下調整

区域指定の候補地について、市町村担当課は、次の事項について確認や調整等を行うとともに、必要に応じて、県関係課と個別調整を行います。

- ① 連たん要件等の確認
指定要件である建築物の連たん数や公共施設の整備状況等について確認します。
- ② 除外区域等の確認
除外区域等が含まれていないか(あるいは含んで申出することが可能か)について確認します。
- ③ 地域振興産業の確認
地域振興産業に係る工場の用途を申出しようとする場合には、対象業種及び対象市町村について確認します(確認窓口:企業立地推進課)。

- ④ その他必要事項の確認

ウ 住民等への説明・合意形成

区域指定の候補地について、関係部局と下調整を行った後、申出予定の案に関する内容を住民等に説明し、合意形成を図ります。

(2) 申出素案の事前協議

ア 申出素案の作成

市町村は上記(1)の下調整を行った後、申出素案を作成します。その場合には下記の点について、再確認します。

- ① 市町村のまちづくりの方針を反映しているか。
- ② 市町村土地利用計画等と整合しているか。
- ③ 指定要件を満足しているか。
- ④ 住民等の意向を反映しているか。

イ 事前協議書の提出

市町村は、県建築課に事前協議書(位置図等の添付図書を含む。)を提出します。

■ 添付図書一覧表

添付図書	内 容
1 位置図	原則として1/10,000の都市計画図(用途地域の入ったもの)に区域の位置を記入

2	区域図	原則として1/2,500の都市計画図(白図)に区域を記入
3	区域調書	
①	指定要件適合チェック表	区域が指定要件を備えているかどうか等を記入
②	区域の概況調書	区域の現況等各種状況を整理した内容を記入
③	関係部局調整結果表	関係部局との調整状況(意見)等を記入
④	住民合意形成状況表	住民の合意形成の状況等を記入
⑤	区域検討図	原則として1/2,500の都市計画図(白図)を使用
	i) 連たん状況図	集落の連たん状況を表示
	ii) 建築物集積度状況図	建築物の敷地の集積度状況を表示
	iii) 道路状況図	道路の状況を表示
	iv) 排水施設状況図	排水施設の状況を表示
	v) 土地利用規制状況図	土地利用規制状況を表示
	vi) 建築用途別現況図	建築用途別現況を表示
⑥	その他	別に知事が必要と認めるもの (例)地番一覧表、公図……………(保安林の関係)

ウ 申出素案の受理、審査

県建築課は、事前協議書を受理・審査し、必要に応じて市町村と調整を図ります。

・県関係部局との調整

県建築課は申出素案が指定要件等を満足すると判断した場合には、庁内協議会に諮り調整します。

・奈良県開発審査会の意見聴取

県建築課は、庁内協議会で調整された申出素案について、奈良県開発審査会に説明を行い、意見を聴きます。

・事前協議了承

(3) 申出案の作成

市町村は、事前協議了承後、案の縦覧・市町村都市計画審議会等の手続を経て、申出案を決定します。

(4) 案の申出から指定

ア 市町村からの案の申出

市町村長は、知事に区域・建築物の用途の案の申出を行います。申出の際には、申出書に位置図等の図書を添付し、知事に提出します。

■ 添付図書一覧表

	添付図書	内 容
1	位置図	原則として1/10,000の都市計画図(用途地域の入ったもの)に区域の位置を記入
2	区域図	原則として1/2,500の都市計画図(白図)に区域を記入

3 区域調書	
① 指定要件適合チェック表	区域が指定要件を備えているかどうか等を記入
② 区域の概況調書	区域の現況等各種状況を整理した内容を記入
③ 関係部局調整結果表	関係部局との調整状況(意見)等を記入
④ 区域検討図	原則として1/2,500の都市計画図(白図)を使用
i) 連たん状況図	集落の連たん状況を表示
ii) 建築物集積度状況図	建築物の敷地の集積度状況を表示
iii) 道路状況図	道路の状況を表示
iv) 排水施設状況図	排水施設の状況を表示
v) 土地利用規制状況図	土地利用規制状況を表示
vi) 建築用途別現況図	建築用途別現況を表示
⑤ 住民合意形成状況表	案の縦覧や市町村都市計画審議会への付議状況など、住民の合意形成状況を記入
⑥ その他	別に知事が必要と認めるもの (例)公図、境界確定書……………(区域境界が地番界の場合)

イ 案の審査、奈良県開発審査会の意見聴取

知事は、市町村長から申出のあった区域・建築物の用途の案を審査し、内容が適切と認められるものについて、必要に応じて奈良県開発審査会の意見を聴きます。

ウ 区域・建築物の用途の指定、公示

知事は、奈良県開発審査会に意見を聴いた後、区域・建築物の用途を指定し、奈良県公報で公示します。なお、市町村においては、必要に応じ、市町村広報紙等で区域・建築物の用途の指定について広報することとします。

3 区域指定等の変更・廃止について

(1) 区域指定等の変更について

区域指定を行った後、土地利用状況の変化などで区域を拡張又は縮小する必要がある場合、区域の指定を変更することができます。その場合は、区域指定の手順に準じて、市町村長からの申出に基づき審査・協議等を行った上で、指定を変更し、奈良県公報に公示します。また、区域内で建築できる建築物の用途を変更する場合も同様とします。

(2) 区域指定等の廃止について

区域指定を行った後、市街化区域への編入や、地区計画等他の整備手法に切り替えるなど、本条例での区域指定の必要性が失われた場合、区域の指定を廃止をすることとします。その場合も、区域指定の手順に準じて、市町村長からの申出に基づき、審査・協議等を行った上で、指定を廃止し、奈良県公報に公示します。また、区域内で建築できる建築物の用途の指定を廃止する場合も同様とします。

第6節 区域等の指定手続における留意すべき事項について

<指針>

1 良好な環境・景観を維持・創出するための施策

区域指定にあたっては、良好な環境・景観の維持・創出を図るため、地域の特性に合わせ、必要に応じ、地区計画の設定、建築協定や緑地協定の締結又は景観計画の策定等を検討することが望まれます。

2 市街化調整区域の容積率・建ぺい率等の指定との調整

区域指定にあわせ、市街化調整区域の容積率・建ぺい率等の見直しについても検討する必要があります。指定区域内の既存建築物の用途や立地できる建築物の用途等を勘案して、より適切な容積率・建ぺい率等に変更する場合には、その内容、時期等について特定行政庁と調整する必要があります。

第7節 指定区域内での開発(建築)計画等について

<指針>

1 開発(建築)行為事前協議手続

区域・建築物の用途の指定後において、当該区域内で当該建築物の用途に適合する開発行為又は建築行為を行おうとする場合は、開発(建築)許可申請に先立ち、当該開発(建築)行為が許可基準に適合するかどうかを確認するため、開発(建築)行為事前協議制度に基づく事前協議を行うこととします。

ただし、予定建築物の用途が一戸建専用住宅で、農地転用許可申請の必要がないものについては、事前協議の対象とせず、直接、開発(建築)許可申請書を提出するものとします。この場合、開発(建築)許可申請時に~~審査基準に適合することがわかる書面(配置図、建物平面図、建物立面図(着色)等)~~開発(建築)行為事前協議書の添付図書のうち、「オ 土地利用計画図(配置図)」及び「ク 建物平面図 建物立面図」を添付し、立地に関する審査を受けてください。

2 開発(建築)計画の配慮事項

開発計画又は建築計画にあたっては、周辺地域の環境に配慮した土地利用計画及び勾配屋根や落ち着いた色彩など、周辺地域の景観と調和した建築計画とすることが重要です。

このため、建築協定や地区計画などの活用も検討することが望まれます。

3 区域・建築物の用途の指定図の閲覧等

区域・建築物の用途の指定後は、市町村開発行政(都市計画)担当課、所管する土木事務所及び県建築課において、それらの指定図を備え付け、一般の閲覧に供することとします。

この場合、指定区域から除外することとなる甲種農地及び第一種農地については、図面上から除外されていないことから、文言表示による除外となっているので、開発(建築)行為事前協議(又は事前相談)の際には、協議地(相談地)が甲種農地又は第一種農地を含まないものであることを市町村農業委員会又は県担い手・農地マネジメント課に確認する必要があります。