

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審査基準

(目的)

第1条 この審査基準は、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16年条例第31号。以下「条例」という。）による都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の許可に際し、必要な事項を定めるものとする。

(規則で定める土地の区域の基準)

第2条 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（平成16年規則第34号。以下、「規則」という。）第2条第2号に規定する「農用地区域から原則として50メートル以内の区域」とは、次の各号のいずれかに該当する場合を除くものとする。

- (1) 農用地区域から50メートル以内の区域で農用地と建設予定地の間に、既に建築物が存する場合
- (2) 農用地区域から50メートル以内の区域で農用地と建設予定地の間に、国道、県道の幹線道路が存する場合
- (3) 農用地区域から50メートル以内の区域で農用地と建設予定地の間に、山林、河川等の地形上の分離要素がある場合
- (4) 建設予定地から農用地区域方向の半径50mの範囲内の農地所有者の同意が得られており、やむを得ないと判断される場合

2 規則第5条第4号に規定するなお書について、「道路等の公共施設を共有する場合」とは、原則として法第4条第14項に定める公共施設のうち、道路、下水道、水路を共有する場合をいう。

(連たんしている土地の区域の基準)

第3条 条例第4条第1項第2号に規定する「おおむね50以上の建築物が集積しており、それらの敷地が、おおむね50メートル以内で規則で定める基準に従い連たんしている土地の区域」とは、原則として50以上の建築物が敷地相互間の距離50メートル以内で連たんする土地の区域とするが、「おおむね」とは、以下の基準によるものとする。

- (1) おおむね50以上の建築物が集積するとは、40以上の連たんをもって

足りるものとする。

- (2) おおむね50メートル以内で連たんするとは、敷地相互間の距離が60メートル以内とする。

(法第33条、第34条 道路及び道路に接する土地の基準)

第4条 規則第4条で定める環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がない規模及び構造の道路及びこれに接する土地の区域については、以下の基準によるものとする。

(1) 自己用住宅の建築の場合

ア 敷地の延長部分が里道等で分断される場合のみ、以下の基準に適合する幅員4メートル以上の開発道路を設けることができる。

(ア) 道路は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の技術基準に準ずるものとする。

(イ) 開発道路が接続する道路は、市道等公道からのみとする。

(ウ) 当該開発道路に接することができる開発区域の面積は、1,000平方メートル以下とする。

イ 農道その他これらに類する道路とは、以下の各号に該当する一般通行の用に供する幅員4メートル以上の道路で、行政が維持管理するもの。

(ア) 農道

(イ) 臨港道路

(ウ) 河川管理道路

(エ) 林道

(2) 非自己用住宅建築の場合

ア 分譲住宅等非自己用の開発行為については、都市計画法施行令第25条第2号項及び第4号の規定によるものとする。

イ 開発区域の面積が1,000平方メートル未満で特にやむを得ない場合は、予定建築物の敷地が接する道路の幅員は4メートル以上とすることができる。（共同住宅を併設する場合、共同住宅のみの場合を含む。）ただし、この道路を延長してのさらなる開発行為は認めない。また、この場合、開発区域内の道路が接続する道路は、原則として幅員4メートル以上の公道からの接続が必要である。

ウ 共同住宅の一棟単独での開発行為又は建築行為の場合、その敷地が接

する道路は、規則第4条第1項に該当する道路とすることができる。ただし、幅員4メートルに満たない道路では、道路に接する敷地の幅の分を、道路の反対側の境界線から4メートル以上確保すること。

(共同住宅の審査基準)

第5条 共同住宅の建築を目的とする開発行為等の場合は、次の各号に掲げる要件すべてに該当するものであること。

(1) 地元自治会等及び周辺住民と十分協議を行い調整を図ること。

ア 地元自治会等との協議議事録の提出

イ 地元との紛争等については自己の責任において対応する旨の文書提出

(2) 建築基準法第56条第3項に規定する北側斜線制限のうち、第1種及び第2種低層住居専用地域の規定を準用し、原則としてこれに適合する計画であること。

(3) 住居戸数分の駐車場を確保すること。ただし、やむを得ない場合は建設地の近隣に駐車場を確保することができる。また、戸数が6戸以上の場合は、ごみ処理収集に関する事前協議を行うこと。

(建築物の形態及び設備に関する制限)

第6条 条例第4条第2項に定める用途に係る建築物は、以下に定める形態及び設備に関する基準に適合するものであること。

(1) 条例第4条第2項に定める用途に係る建築物は、別表に掲げる基準に適合する建築物とする。ただし、政令第36条第1項第3号ハの規定による場合の建築物の敷地面積の最低限度については、周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らしてこれによることが著しく困難と認められる場合はこの限りではない。

(2) 汚水処理については、原則として建築基準法施行令第32条及び浄化槽法に基づく合併処理浄化槽とする。

(浸水想定区域のうち洪水等により住人等の生命等に危害が生じる恐れがある区域)

第7条 条例第4条第1項第1号に規定する政令第29条の9第6号の区域は、次のいずれかに該当する土地の区域とする。

(1) 水防法施行規則(平成12年建設省令第44号)第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深(想定

最大規模降雨による水深をいう。なお、想定最大規模降雨による想定がなされていない場合は計画降雨による水深をいう。)が3メートル以上の土地の区域。

(2) 水防法施行規則第2条第3号、第5条第3号又は第8条第3号に規定する浸水継続時間(想定最大規模降雨による時間をいう。なお、想定最大規模降雨による想定がなされていない場合は計画降雨による時間をいう。)が72時間以上の土地の区域。

(3) 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると市長が認める土地の区域。

(災害の発生の防止又は被害の軽減のために適切な措置が講じられている区域として市長が認める土地の区域)

第8条 条例第4条第1項第1号に規定する政令第29条の9各号の区域のうち、災害発生の防止又は被害の軽減のために適切な措置が講じられている区域として市長が認める区域は、次のとおりとする。

(1) 災害危険区域

次のいずれかに該当する土地の区域とする。

ア 指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域。

イ アと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域。

(2) 地すべり防止区域

次のいずれかに該当する土地の区域とする。

ア 指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域。

イ アと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域。

(3) 急傾斜地崩壊危険区域

次のいずれかに該当する土地の区域とする。

ア 指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域。

イ アと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域。

(4) 土砂災害警戒区域(土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。)

次のいずれかに該当する土地の区域とする。

ア 指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域。

イ アと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域。

ウ 土砂災害が発生した場合に、土砂災害警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。

エ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域。

オ ウ又はエと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域。

(5) 浸水想定区域のうち洪水等により住人等の生命等に危害が生じる恐れがある区域。

次のいずれかに該当する土地の区域とする。

ア 洪水等が発生した場合に水防法（昭和24年法律第193号）第15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。

イ アと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域。

ウ 開発許可又は法第43条第1項の許可に際し、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けることが設計に定められている土地の区域。

(6) 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。

次のいずれかに該当する土地の区域とする。

ア 指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域。

イ アと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域。

（条例第4条第1項第2号により指定した土地の区域）

第9条 条例第4条第1項第2号で規定する「おおむね50以上の建築物が集積しており、それらの敷地が、おおむね50メートル以内で規則で定める基準に従い連たんしている土地の区域のうち、既存集落の計画的な整備が必要な区域としてあらかじめ市長が指定した土地の区域」（以下、「条例区

域」という。)における開発行為等を行う開発区域、建築物を行う敷地は、
 全て条例区域に存すること。

(附 則)

この許可基準は、平成17年1月1日から施行する。

この許可基準は、平成29年6月22日から施行する。

この許可基準は、令和4年1月24日から施行する。

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

別表 (第6条関係)

| | 予定建築物 | 建ぺい率 (%) | 容積率 (%) | 建築物の最高 の 高さ (m) | 敷地面積 の 範囲 (㎡) | 設備の制限 |
|-------------------------|--------------|-------------|------------|--------------------------|------------------------|-------------|
| 条例第4条 第2項に指 定する用途 | 専用住宅 兼用住宅 | 60 以下 | 100 以下 | 10 以下 | 200~ 500 | 合併処理 浄化槽 |
| 条例第4条 第2項に指 定する用途 | 共同住宅 | 60 以下 | 100 以下 | 10 以下 | 200~ 1,000 | 合併処理 浄化槽 |