

かすみがうら市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準
を定める条例の一部を改正する条例（案）

【公表資料】

	(ページ)
1. 概 要	2
2. 条例新旧対照表	3
3. 条例（案）	6
4. 逐条解説	12

かすみがうら市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準を定める条例の一部を改正する条例（案）

【改正の概要】

かすみがうら市では、立地適正化計画に基づき持続可能なまちづくりとしてコンパクト・プラス・ネットワークを目指すため、市街化調整区域で立地を認める建築物用途の見直しを行います。

人口減少のなか、市街化区域の居住誘導区域等の人口密度の低下、また市街化調整区域の過剰な宅地化を防ぐため、市街化調整区域の区域指定制度において、主に非自己用の建築物の立地を認めないよう規制強化するものです。

【対象地域】

市内市街化調整区域のうち区域指定に該当する地域

【規制の対象となる建築物用途】

非自己用の専用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、非自己用の兼用住宅、非自己用の店舗、非自己用の事務所、非自己用の作業所

【規制の対象となりますが、他の基準により立地の可能性がある建築物用途】

認定子ども園、幼稚園、保育所、診療所、老人ホームなど

【規制の対象とならない建築物用途】

自己用の住宅、自己用の兼用住宅、自己用の店舗、自己用の事務所、作業面積が50㎡以下のパン屋、米屋、建具店、自転車店など

かすみがうら市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準を定める条例 新旧対照表

改正前	改正後
<p>(法第 34 条第 11 号の条例で定める予定建築物等の用途)</p> <p>第 5 条 法第 34 条第 11 号の規定により条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる 既存集落の区分に従い、それぞれ当該各号に定める 建築物の用途以外の用途とする。</p> <p>(1) 沿道型集落 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2(ろ)項各号に掲げる建築物並びに延べ面積が 200 平方メートル以下の事務所及び作業所</p> <p>(2) 依存型集落 建築基準法別表第 2(ろ)項各号に掲げる建築物</p>	<p>(法第 34 条第 11 号の条例で定める予定建築物等の用途)</p> <p>第 5 条 法第 34 条第 11 号の規定により条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる建築物の用途以外の用途とする。</p> <p>(1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2(い)項第 1 号に規定する建築物のうち、自己の居住の用に供する専用住宅(以下「自己用住宅」という。)</p> <p>(2) 建築基準法別表第 2(い)項第 2 号に規定する建築物のうち、自己の居住の用及び自己の業務の用に供するもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第 2(ろ)項第 2 号に規定する建築物のうち、自己の業務の用に供するもの</p> <p>(4) 延べ面積が 200 平方メートル以下の事務所又は作業所のうち、自己の業務の用に供するもの。ただし、沿道型集落に建築するものに限る。</p> <p>(5) 前各号に掲げる建築物に附属する建築物</p>
<p>(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)</p> <p>第 6 条 法第 34 条第 12 号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。</p> <p>(1) 既存集落の維持が困難となっている規則で定める要件に該当する区域内の既存集落であって、第 4 条第 1 項第 2 号から第 7 号までのいずれにも該当するもの(第 4 条第 1 項第 1 号に該当するものを除く。)の</p>	<p>(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)</p> <p>第 6 条 法第 34 条第 12 号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。</p> <p>(1) 既存集落の維持が困難となっている規則で定める要件に該当する区域内の既存集落であって、第 4 条第 1 項第 2 号から第 7 号までのいずれにも該当するもの(第 4 条第 1 項第 1 号に該当するものを除く。)の</p>

<p>うち、沿道型集落、独立型集落又はその他の集落のいずれかに該当するものとして市長が指定する土地の区域内において行われる<u>次のいずれかに該当する開発行為</u></p> <p><u>7 沿道型集落又は独立型集落において行われる開発行為であって、予定建築物の用途が建築基準法別表第 2(ろ)項各号に掲げる建築物又は延べ面積が 200 平方メートル以下の事務所若しくは作業所であり、かつ、当該予定建築物の高さが規則で定める高さを超えないもの</u></p> <p><u>イ その他の集落において行われる開発行為であって、予定建築物の用途が建築基準法別表第 2(ろ)項各号に掲げる建築物であり、かつ、その高さが規則で定める高さを超えないもの</u></p> <p>(2) 既存集落(規則で定めるものに限る。)内において、当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引日前から土地を所有する者その他規則で定める者が、<u>自己の居住の用に供する専用住宅(以下「自己用住宅」という。)</u>を必要とするやむを得ない理由により、当該土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの</p> <p>(3)～(7) (略)</p> <p>2 (略)</p>	<p>うち、沿道型集落、独立型集落又はその他の集落のいずれかに該当するものとして市長が指定する土地の区域内において行われる<u>前条各号の建築物の建築を目的とした開発行為で、予定建築物の高さが規則で定める高さを超えないもの。この場合において、前条第 4 号の規定の適用については、同号中「沿道型集落」とあるのは、「沿道型集落又は独立型集落」とする。</u></p> <p>(2) 既存集落(規則で定めるものに限る。)内において、当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引日前から土地を所有する者その他規則で定める者が、<u>自己用住宅</u>を必要とするやむを得ない理由により、当該土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの</p> <p>(3)～(7) (略)</p> <p>2 (略)</p>
	<p style="text-align: center;">附 則</p> <p style="text-align: center;">(施行期日)</p> <p>1 この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行</p>

する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日の前日までに、法第 32 条に規定する協議に係る事前協議書又は法第 29 条第 1 項本文、第 35 条の 2 第 1 項本文、第 42 条第 1 項ただし書若しくは第 43 条第 1 項本文の規定による許可に係る申請書が市長に提出された開発行為等については、なお従前の例による。

○かすみがうら市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準を定める条例

平成26年12月10日

条例第26号

改正 **令和2年●●月●●日条例第●●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29条第1項の規定による開発行為の許可及び法第43条第1項の規定による建築等の許可の基準に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において「線引日」とは、法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日をいう。

2 この条例において「既存集落」とは、市街化調整区域において自然的社会的条件から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以上の建築物が連たんしているものをいい、その形態により次のように区分する。

(1) 沿道型集落 幹線道路（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条に規定する高速自動車国道及び自動車のみ交通の用に供する道路を除く。）に沿って発達した既存集落

(2) 依存型集落 第4条第1項各号のいずれにも該当する既存集落であって、前号に掲げる既存集落以外のもの

(3) 独立型集落 地形、地物等の状況により集落が拡大するおそれのない既存集落であって、規則で定める要件に該当するもの

(4) その他の集落 前3号に掲げる既存集落以外の既存集落

3 この条例において「専用住宅」とは、一戸建ての住宅であって、人の居住

の用以外の用に供する部分がないものをいう。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第3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は、次条第1項の規定による市長が指定する土地の区域及び第6条第1項第1号の規定による市長が指定する土地の区域については、これらの土地の区域が同項第2号から第7号までに規定する開発行為に係る土地の区域に該当する場合その他規則で定める場合を除き、300平方メートルとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第4条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域は、次に掲げる要件のいずれにも該当する既存集落のうち、沿道型集落又は依存型集落のいずれかに該当するものとして市長が指定する土地の区域とする。

- (1) 当該区域のほとんどが、本市の市街化区域（工業専用地域その他規則で定める土地の区域を除く。）からおおむね1キロメートルの範囲内であること。
- (2) 区域内の建築物が相当程度集積していること。
- (3) 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。
- (4) 区域内の排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の区域に溢水（いっすい）等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
- (5) 水道法（昭和32年法律第177号）第6条第1項の規定による認可を受けた水道事業の給水区域であること。
- (6) 道路、鉄道、河川、がけその他の地形、地物等範囲を明示するのに適当なものにより境界を定めることができること。

- (7) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）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まないこと。
- 2 市長は、前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、かすみがうら市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 3 市長は、指定をするときは、土地の区域及び既存集落の区分を告示し、指定をする土地の区域を示した図面を一般の閲覧に供さなければならない。
- 4 前3項の規定は指定をした土地の区域の拡張について、前2項の規定は指定の解除及び指定をした土地の区域の縮小について、それぞれ準用する。

（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

第5条 法第34条第11号の規定により条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる建築物の用途以外の用途とする。

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号に規定する建築物のうち、自己の居住の用に供する専用住宅(以下「自己用住宅」という。)

(2) 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する建築物のうち、自己の居住の用及び自己の業務の用に供するもの

(3) 建築基準法別表第2(ロ)項第2号に規定する建築物のうち、自己の業務の用に供するもの

(4) 延べ面積が200平方メートル以下の事務所又は作業所のうち、自己の業務の用に供するもの。ただし、沿道型集落に建築するものに限る。

(5) 前各号に掲げる建築物に附属する建築物

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第6条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (1) 既存集落の維持が困難となっている規則で定める要件に該当する区域内の既存集落であって、第4条第1項第2号から第7号までのいずれにも該当するもの（第4条第1項第1号に該当するものを除く。）のうち、沿道型

集落、独立型集落又はその他の集落のいずれかに該当するものとして市長が指定する土地の区域内において行われる前条各号の建築物の建築を目的とした開発行為で、予定建築物の高さが規則で定める高さを超えないもの。
この場合において、前条第4号の規定の適用については、同号中「沿道型集落」とあるのは、「沿道型集落又は独立型集落」とする。

- (2) 既存集落（規則で定めるものに限る。）内において、当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引日前から土地を所有する者その他規則で定める者が、自己用住宅を必要とするやむを得ない理由により、当該土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの
- (3) 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に囲まれていることその他の理由により市街地が無秩序に拡大するおそれがないと認められる規則で定める規模の集落内において、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引日前に本籍又は住所を有していた者であって、当該集落内に土地を所有するもの（当該土地を取得することが確実であると認められる者を含む。）その他規則で定める者が、自己用住宅を必要とするやむを得ない理由により、当該土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの
- (4) 専用住宅であって、当該専用住宅の敷地が存する市街化調整区域に係る線引日に現に存するもの又は当該線引日後に法第29条第1項の規定による開発行為の許可若しくは法第43条第1項の規定による建築等の許可を受けて建築されたものの世帯主と住居及び生計を一にする親族（過去において、当該世帯主と住居及び生計を一にしていた親族を含む。）が、当該専用住宅の敷地又は当該専用住宅の敷地に隣接する土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの
- (5) 自己用住宅であって、当該自己用住宅の敷地が存する市街化調整区域に

係る線引日に現に存するもの又は当該線引日後に法第29条第1項の規定による開発行為の許可若しくは法第43条第1項の規定による建築等の許可を受けて建築されたものの改築又は増築をしようとする場合（当該改築又は増築が当該自己用住宅の敷地の拡張を伴う場合に限る。）において、当該改築又は増築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

(6) 規則で定める集落内に存し、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引日前に建築基準法第42条第1項第5号による道路の位置の指定を受けた区域内において、専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

(7) 土地収用法（昭和26年法律第219号）その他の法令により土地を収用することができる事業の施行により、建築物又は第1種特定工作物（以下「建築物等」という。）を当該建築物等が存する当該事業の施行に係る区域から移転し、又は除却する必要がある場合において、当該建築物等の敷地面積と同程度の面積の敷地に、同一の用途及び同程度の規模の建築物等の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

2 第4条第2項から第4項までの規定は、前項第1号の規定による土地の区域の指定について準用する。

（令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等）

第7条 令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物等は、前条第1項各号に規定する開発行為に係る建築物等の要件に該当する建築物等とする。

（委任）

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成27年10月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この条例の施行日前において、茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例(平成14年茨城県条例第26号)第4条第1項又は第6条第1項第1号の規定により知事が指定した土地の区域は、それぞれ、第4条第1項又は第6条第1項第1号の規定により市長が指定した土地の区域とみなす。この場合において、「第1種集落」とあるのは「沿道型集落」と、「第3種集落」とあるのは「依存型集落」と、「第4種集落」とあるのは「独立型集落」と、「第6種集落」とあるのは「その他の集落」と読み替える。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。**

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日の前日までに、法第32条に規定する協議に係る事前協議書又は法第29条第1項本文、第35条の2第1項本文、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項本文の規定による許可に係る申請書が市長に提出された開発行為等については、なお従前の例による。**

かすみがうら市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準を定める条例
逐条解説

条 文	解 説
<p>(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)</p> <p>第5条 法第34条第11号の規定により条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる建築物の用途以外の用途とする。</p> <p>(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号に規定する建築物のうち、自己の居住の用に供する専用住宅(以下「自己用住宅」という。)</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する建築物のうち、自己の居住の用及び自己の業務の用に供するもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第2(ロ)項第2号に規定する建築物のうち、自己の業務の用に供するもの</p> <p>(4) 延べ面積が200平方メートル以下の事務所又は作業所のうち、自己の業務の用に供するもの。ただし、沿道型集落に建築するものに限る。</p> <p>(5) 前各号に掲げる建築物に附属する建築物</p>	<p>市街化調整区域のうち、市街化区域に近接した指定区域にどのような建築物の立地を認めるか定めています。改正前(現行)の規定では、市街化区域の第二種低層住居専用地域で認める建築物に加え、事務所と作業所の立地を認めていますが、今後、市として長期的な視野で市街化区域の一部(居住誘導区域)へ居住の誘導を図っていくことから、市街化調整区域での過剰な立地を抑止するために、自己用住宅、兼用住宅(自己用)、店舗(自己用)、事務所(自己用)、作業所(自己用)に許可対象を限定するものです。</p>
<p>(法第34条第12号の条例で定める開発行為)</p> <p>第6条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。</p> <p>(1) 既存集落の維持が困難となっている規則で定める要件に該当する区域内の既存集落であって、第4条第1項第2号から第7号までのいずれにも該当するもの(第4条第1項第1号に該当するものを除く。)のうち、沿道型集落、独立型集落又はその他の集落のいずれか</p>	<p>第6条は、第5条と同じ内容となりますが、対象地域が市街化区域に近接していないという点で異なります。</p>

に該当するものとして市長が指定する土地の区域内において行われる前条各号の建築物の建築を目的とした開発行為で、予定建築物の高さが規則で定める高さを超えないもの。この場合において、前条第4号の規定の適用については、同号中「沿道型集落」とあるのは、「沿道型集落又は独立型集落」とする。

(2) 既存集落（規則で定めるものに限る。）内において、当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引日前から土地を所有する者その他規則で定める者が、自己用住宅を必要とするやむを得ない理由により、当該土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

(3) 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に囲まれていることその他の理由により市街地が無秩序に拡大するおそれがないと認められる規則で定める規模の集落内において、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引日前に本籍又は住所を有していた者であって、当該集落内に土地を所有するもの（当該土地を取得することが確実であると認められる者を含む。）その他規則で定める者が、自己用住宅を必要とするやむを得ない理由により、当該土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

(4) 専用住宅であって、当該専用住宅の敷地が存する市街化調整区域に係る線引日に現に存するもの又は当該線引日

後に法第29条第1項の規定による開発行為の許可若しくは法第43条第1項の規定による建築等の許可を受けて建築されたものの世帯主と住居及び生計を一にする親族（過去において、当該世帯主と住居及び生計を一にしていた親族を含む。）が、当該専用住宅の敷地又は当該専用住宅の敷地に隣接する土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

(5) 自己用住宅であって、当該自己用住宅の敷地が存する市街化調整区域に係る線引日に現に存するもの又は当該線引日後に法第29条第1項の規定による開発行為の許可若しくは法第43条第1項の規定による建築等の許可を受けて建築されたものの改築又は増築をしようとする場合（当該改築又は増築が当該自己用住宅の敷地の拡張を伴う場合に限る。）において、当該改築又は増築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

(6) 規則で定める集落内に存し、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引日前に建築基準法第42条第1項第5号による道路の位置の指定を受けた区域内において、専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

(7) 土地収用法（昭和26年法律第219号）その他の法令により土地を収用することができる事業の施行により、建築物又は第1種特定工作物（以下「建築物等」という。）を当該建築物等が存する当該事業の施行に係る区域から移転し、又は

<p>除却する必要がある場合において、当該建築物等の敷地面積と同程度の面積の敷地に、同一の用途及び同程度の規模の建築物等の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの</p> <p>2 第4条第2項から第4項までの規定は、前項第1号の規定による土地の区域の指定について準用する。</p>	
<p>附 則 (施行期日)</p> <p>1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。</p> <p>(経過措置)</p> <p>2 この条例の施行の日の前日までに、法第32条に規定する協議に係る事前協議書又は法第29条第1項本文、第35条の2第1項本文、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項本文の規定による許可に係る申請書が市長に提出された開発行為等については、なお従前の例による。</p>	<p>今回の条例改正は、都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画による今後の市全体のまちづくりの方針に従って、区域指定の制度を見直すものです。立地適正化計画の公表は令和2年度中を予定しており、それ以前にも十分な周知を図っていきませんが、市民のなかで現行規定に則った土地利用を計画している方に十分配慮する形で、令和4年3月31日まで猶予を持たせたものです。</p> <p>また、条例改正の施行日前に開発行為の事前協議や実際に許可申請手続きが提出されている事案については、改正前の規定を適用する旨を規定しています。</p>

条例改正による市街化調整区域での立地可能建築物比較表(案)

改正前 (第二種低層住居専用地域並み)	改正後	他の要件での立地可能性
自己用住宅	自己用住宅	あり
専用住宅(非自己用)、共同住宅、寄宿舍、下宿	—	なし
兼用住宅(自己用)	兼用住宅(自己用)	あり
兼用住宅(非自己用)	—	なし
店舗(自己用)	店舗(自己用)	あり
店舗(非自己用)	—	なし
事務所(自己用)	事務所(自己用)	あり
事務所(非自己用)	—	なし
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	—	あり
神社、寺院、教会等	—	あり
診療所	—	あり
保育所	—	あり
老人ホーム	—	あり
身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設	—	あり
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業の面積が50㎡以下	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業の面積が50㎡以下	あり
作業場(自己用)	作業場(自己用)	あり
作業場(非自己用)	—	なし