１　都市計画法第 34 条第 12 号の規定による開発許可等の基準を定める条例

（平成 13 年 12 月 28 日条例第 63 号
改正 平成 15 年 ３月 20 日条例第 18 号
改正 平成 19 年 10 月 19 日条例第 54 号
改正 平成 20 年 ７月 22 日条例第 40 号
改正 平成 22 年 ８月 ３日条例第 55 号
改正 平成 28 年 ３月 29 日条例第 47 号
改正 令和 ７年 12 月 23 日条例第 85 号）

（定義）

第１条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）　線引き　区域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ことをいう。

（２）　専用住宅　一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう。

（３）　兼用住宅　一戸建ての住宅であって、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第２(い)項第２号に規定するものをいう。

（４）　予定建築物　開発区域内において予定される建築物をいう。

（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

第２条　都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として条例で定めるものは、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第29条の９第１号から第６号までに掲げる区域及び同条第７号（政令第８条第１項第２号ロに掲げる土地の区域に係る部分に限る。）に掲げる区域のうち知事が別に定める区域（これらの区域のうち災害の防止その他の事情を考慮して安全上又は避難上支障がないと認められる区域を除く。）を除く区域における開発行為であって、次に掲げるものとする。

（１）　市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有する者（当該線引きの際に当該市街化調整区域内の土地を所有していた者の直系血族又は配偶者であって、当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継した者を含み、農家（農林業センサス規則（昭和44年農林省令第39号）第２条第３項に規定する農家をいう。以下同じ。）に属する者に限る。以下「農家に属する土地所有者」という。）の親族（農家に属する土地所有者と住居及び生計を一にしたことがある者に限る。）が、当該市街化調整区域において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由があり、当該市街化調整区域内の当該土地（以下「対象土地」という。）のうち集落内又は集落に近接する区域にあるものにおいて、自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為

（２）　前号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者（以下「農家を離れた者」という。）と住居及び生計を一にしていたことがある者（農家を離れた者の１親等の血族に限る。）が、市街化調整区域において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由があり、対象土地のうち集落内又は集落に近接する区域にある土地（農家を離れた者が承継したものに限る。）において、自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為

（３）　土地収用法（昭和26年法律第219号）第３条各号に掲げる事業の施行に伴い、当該事業を施行する者（以下「事業施行者」という。）の要請に基づき、建築物（専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅又は地区集会所（地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の２に規定する

地縁による団体の集会の用に供する建築物をいう。以下同じ。）に限る。）を移転し、又は除却して当該建築物と同一の用途の建築物を建築する必要がある場合（移転又は除却する建築物（以下「対象建築物」という。）の敷地（以下「対象敷地」という。）が市街化区域内にあるときにあっては、市街化区域内の土地に建築することにより、経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうことになると認められるときに限る。）に、対象敷地を中心とした半径５キロメートルの円で囲まれる区域その他対象敷地と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域内の土地であって、事業施行者があっせんしたものにおいて、敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物であって、次のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為

ア　専用住宅

イ　兼用住宅又は地区集会所であって、敷地が幅員４メートル以上の道路に接しているもの

ウ　長屋又は共同住宅であって、次のいずれにも該当するもの

（ア）　敷地が幅員４メートル以上の道路に接していること。

（イ）　予定戸数が対象建築物の戸数以下であること。

（４）　専用住宅又は兼用住宅（以下「専用住宅等」という。）であって、当該専用住宅等の敷地のある市街化調整区域に係る線引きの日前からあるもの又は当該線引きの日以後に法第３章第１節の規定による許可を受けて建築されたものを増築又は改築する目的で行う開発行為。ただし、予定建築物が次のいずれにも該当するものに限る。

ア　用途が増築又は改築する前の建築物と同じ用途であること。

イ　敷地面積の増加を伴わないものであること。ただし、自己の居住の用に供するものにあっては、増加後の敷地面積が300平方メートル未満である場合は、この限りでない。

（５）　半径100メートルの円内においておおむね100（市街化区域に近接する地域にあっては、おおむね50）以上の建築物がある地域又はおおむね100（市街化区域に近接する地域にあっては、おおむね50）以上の建築物が敷地相互間の間隔が50メートル（開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあっては、25メートル）以内で連たんする地域内にある土地であって、当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるものにおいて行う次に掲げる開発行為。ただし、区画の変更を伴う場合にあっては、予定建築物の敷地面積は、150平方メートル以上でなければならない。

ア　次のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為（開発区域の面積が3,000平方メートル未満であるものに限る。）

（ア）　専用住宅

（イ）　長屋又は共同住宅であって、次のいずれにも該当するもの

ａ　敷地が幅員４メートル以上の道路に接していること又は開発行為等により敷地が幅員４メートル以上の道路に接することが明らかであると認められること。

ｂ　各戸の床面積（バルコニーの床面積を除く。）が50平方メートル以上であること。

ｃ　樹木等の保全、適切な植栽等が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が、100分の10以上であると認められること。

ｄ　開発区域内に、予定戸数以上の区画数の駐車場が確保されていること。

イ　建築基準法別表第２(ろ)項に掲げる建築物（専用住宅、長屋及び共同住宅を除く。）を建築することを目的として行う開発行為（開発区域の面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。）

（政令第19条第１項ただし書の規定による開発行為の規模）

第３条　政令第19条第１項ただし書の規定により、条例で定める区域区分が定められていない都市計画区域内における開発行為の規模は、1,000平方メートルとする。

（政令第36条第１項第３号ハの規定による法第43条第１項の許可の基準）

第４条　政令第36条第１項第３号ハの規定により、建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる

建築物として条例で定めるものは、政令第29条の９第１号から第６号までに掲げる区域及び同条第７号（政令第８条第１項第２号ロに掲げる土地の区域に係る部分に限る。）に掲げる区域のうち知事が別に定める区域（これらの区域のうち災害の防止その他の事情を考慮して安全上又は避難上支障がないと認められる区域を除く。）を除く区域における建築物であって、次に掲げるものとする。

（１） 第２条第１号から第３号までに規定する予定建築物の要件に該当する建築物

（２） 第２条第４号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物（改築するものに限る。）

（３） 第２条第５号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物（同号ア(ア)又は(イ)に該当するものにあっては敷地面積が3,000平方メートル未満であるものに限り、同号イに規定する建築物にあっては敷地面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。）

附　則

（施行期日）

1　この条例は、平成 14 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（以下「施行日」という。）前に都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号）第１条の規定による改正前の法第 34 条第 10 号ロに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る開発行為が第２条第１号に掲げる基準に該当するときは、同条第２号の規定の適用については、同条第１号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

3　施行日前に政令第 36 条第１項第３号ホに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る建築物（新築するものに限る。）が第２条第１号に規定する予定建築物の要件に該当するときは、同条第２号の規定の適用については、同条第１号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

4　都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号。以下「法律第 73 号」という。）による改正前の法第 43 条第１項第６号ロの規定（法律第 73 号附則第６条第１項の規定によりなおその効力を有することとされる場合を含む。）により確認を受けて建築された建築物は、第２条第４号の規定の適用については、法第３章第１節の規定による許可を受けて建築されたものとみなす。

（検討）

5　知事は、平成 21 年４月１日から起算して５年を経過するごとに、この条例の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附　則（平成 15 年３月 20 日条例第 18 号）

この条例は、平成 15 年４月１日から施行する。

附　則（平成 19 年 10 月 19 日条例第 54 号）

この条例は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附　則（平成 20 年７月 22 日条例第 40 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成 22 年８月３日条例第 55 号）

1　この条例は、平成 23 年４月１日から施行する。ただし、附則第５項の改正規定は、公布の日から施行する。

2　改正後の第２条第５号並びに第４条第１号及び第３号の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第１項の許可及び同法第 43 条第１項の許可（以下「開発許可等」という。）の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。

附　則（平成 28 年３月 29 日条例第 47 号）

この条例は、平成 28 年６月１日から施行する。

附　則（令和７年 12 月 23 日条例第 85 号）

1　この条例は、令和８年４月１日から施行する。ただし、第２条第１号の改正規定は、公布の日から施行する。

2　改正後の第２条及び第４条の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第１項の許可及び同法第 43 条第１項の許可（以下「開発許可等」という。）の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。