

○定義の取扱いについて

【条例】

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法に定めるところによるもののほか、次に掲げるとおりとする。

- (1) 既存集落 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、建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、40戸以上の住宅が連たんしているものをいう。
- (2) 線引き 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ことをいう。
- (3) 専用住宅 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。

【市規則】

※条項無し

【運用基準】

(自然的社会的条件の要件)

条例第2条第1号中「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」ことの要件は、次の各号によるものとする。

- (1) 自然的条件については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されていないこと。
- (2) 社会的条件については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する次に掲げる施設の利用形態の共通性等に照らし総合的に判断すること。
 - ア 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
 - イ 児童公園、地区集会所、郵便局等の公益的施設
 - ウ 鉄道、バス、道路等の利用交通施設

(条例第2条第1号の住宅の連たんの要件)

条例第2条第1号中「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、40戸以上の住宅が連たんしている」地域の要件は、次の各号によるものとする。

- (1) 建築物の敷地相互の間隔は、直線距離とすること。
- (2) 同一敷地内に2戸の住宅がある場合には、それぞれが専用住宅としての機能を有していれば2戸と数え、寄宿舎、下宿、寮等で世帯を構成しない建築物は、戸数に含めることができない。
- (3) 住宅としての機能を有していない建築物は連たんの戸数に数えないが、連たんの経由(申請地から最初の連たんは除く)とすることができる。ただし、次に掲げる土地の区域は、連たんの経由対象としない。
 - ア ゴルフ場、ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート、サーキット場等の大規模工作物であって、管理施設、利用施設等が存する区域(区域が明確でない場合には原則として建築物の周囲10メートル以内)を除いた区域。
 - イ 大学等の運動場、寺院等の駐車場・墓地・農業高校の農場等
 - ウ 変電施設(建築物がなくキュービクルのみ)、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場及び仮設の現場小屋の存する土地の区域
- (4) 本市の市街化区域に隣接し、当該市街化区域と一体的な日常生活圏を有する地域にあつては、本市の市街化調整区域において住宅が連たんする場合に限り、当該市街化区域に存する住宅を連たんの戸数に含めることができる。
- (5) 他市町村に存する建築物への連たんは原則として認めない。

○既存集落内の自己用住宅の取扱いについて

【条例】

(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 号に規定する開発行為は、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きの日前から土地を所有する者その他市規則で定める者が、自己の居住の用に供する専用住宅（以下この条において「自己用住宅」という。）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、市規則で定める要件に該当するもの

【市規則】

(条例第 6 条第 1 号の市規則で定める者等)

第 5 条 条例第 6 条第 1 号の市規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引きの日前に土地を所有していた親族から当該線引きの日後に相続、贈与又は売買により当該土地を取得した者（取得することが確実であると認められる者を含む。）
- (2) 当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引きの日後に土地を取得した者（取得することが確実であると認められる者を含む。）であって、次のいずれかに該当するもの
 - ア 当該既存集落が存する本市の区域内の町若しくは大字の区域（以下このアにおいて「大字等の区域」という。）又は当該既存集落が存する本市の区域内の大字等の区域に隣接する大字等の区域（イにおいてこれらを「当該既存集落が存する本市の区域内の大字等の区域等」という。）内に当該線引きの日前に本籍又は住所を有していた者
 - イ 当該既存集落が存する本市の区域内の大字等の区域等内に相当期間居住していた者
 - ウ アに該当する者の二親等以内の血族又は一親等の姻族
- 2 条例第 6 条第 1 号の市規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。
 - (1) 当該開発行為を行う者が勤務している場合にあっては、開発行為の対象となる土地（以下「予定地」という。）がその者の勤務地に通勤が可能な区域に存すること。
 - (2) 予定地の面積が、おおむね 200 平方メートル以上 500 平方メートル以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、500 平方メートルを超えることができる。
 - (3) 自己用住宅の延べ面積が、おおむね 200 平方メートル以下であること。
 - (4) 自己用住宅の高さが、10 メートル以下であること。
- 3 条例第 6 条第 1 号の開発行為に係る予定地には、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条第 1 項の規定に適合させるため、当該予定地が存する市街化調整区域に係る線引きの日後に土地の交換又は売買により取得した最小限の土地を含むことができる。

【運用基準】

(条例第 6 条第 1 号中「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」)

条例第 6 条第 1 号中「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成する場合
- (2) 退職又は転勤等により転居せざるを得ない場合
- (3) 現に居住している住宅が過密、狭小、被災、立ち退き又は借家等の事情がある場合。なお、過密又は狭小の事情がある場合には、必要に応じて現に居住している住宅の写真等を添付させるものとする。
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合
- (5) 帰郷等により出身地に定住する場合
- (6) 単身者が、両親若しくは兄弟姉妹の家族と同居している場合又は兄弟姉妹の婚姻等により、独立した世帯となる必要がある場合
- (7) 現に居住している住宅の存する土地が借地であって、当該住宅の改築が不可能である場合
- (8) 現に居住している住宅の存する土地が急傾斜地又はがけ地等の危険地帯にあって、危険であると判断される場合
- (9) 現に居住している住宅の存する土地の環境が、日照不良、湿地、進入路狭あい等の理由により悪い場合。ただし、環境を改善することが物理的に不可能なときは、当該住宅の除却又は物置等への合法的な転用を条件とするものとする。

(条例第 6 条第 1 号中「自己用住宅」を必要とすることを証明するための申請書添付書類)

条例第 6 条第 1 号中「自己用住宅」を必要とすることを証明するための申請書添付書類は、次に掲げるものとする。

- (1) 若年者（30 才未満の者をいう。）が婚約をもって自己用住宅を必要とする場合には、媒酌人の婚約証明書又は当事者の申立書。なお、若年及び高齢の単身者については、必要性について十分審査すること。

【次頁へつづく】

- (2) 被災、立ち退き、借家等の事情がある場合には、それぞれ罹災証明書、立ち退きを求められていることが確認できる書面、賃貸借契約書等
- (3) 現に居住している住宅が持家の場合には、当該住宅の処分についての売買契約書、専任媒介契約書等
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合には、診断書等
- (5) 転勤により転居せざるを得ない場合には、異動証明書等
- (6) 帰郷により出身地に定住する場合には、退職証明書等

(市規則第5条第1項第1号中「取得することが確実であると認められる者」の要件)

市規則第5条第1項第1号中「取得することが確実であると認められる者」の要件は、次の各号のいずれかによるものとする

- (1) 農地法第5条の許可を申請している場合には、法の許可と同時に取得できる者とする。
- (2) 相続により取得したが、所有権の移転が完了していない場合には、すべての法定相続人からの当該土地を相続する旨の証書等を取得している者とする。

(市規則第5条第1項第1号中「線引きの日前に土地を所有」)

市規則第5条第1項第1号中「線引きの日前に土地を所有」には、代々相続又は一括贈与（農業委員会等からの証明要）により受け継いで、線引きの日後に所有した場合も含む。

(市規則第5条第1項第1号の土地の範囲)

市規則第5条第1項第1号の土地には、次の各号に該当するものも含む。

- (1) 線引きの日後に親族間で相続以外の所有権の移動がある土地で、他に適地がない場合
- (2) 既存集落内に存しない場合であって、代替地として線引きの日前から所有していた者と交換した土地
- (3) 建築基準法又は農業振興地域の整備に関する法律等により建築することが事実上不可能であって、代替地として交換した土地
- (4) 収用に係る事業等（一般の公共事業を含む。）により建築することが事実上不可能となり、代替地として取得した土地

(市規則第5条第1項第2号ア中「大字等の区域」)

市規則第5条第1項第2号ア中「大字等の区域」とは、市町村合併等により大字等の区域の境界が変更となり、同一大字等の区域でなくなったが、現に自治会等が同じで実質的に同一集落である場合には、同一大字等の区域として扱うものとする。

(市規則第5条第1項第2号イ中「相当期間居住していた者」)

市規則第5条第1項第2号イ中「相当期間居住していた者」とは、法の規定に違反せず、10年以上居住していた者とする。

(市規則第5条第2項第1号中「勤務地に通勤が可能な区域」)

市規則第5条第2項第1号中「勤務地に通勤が可能な区域」とは、電車又は自動車等により、予定地から勤務地までの所要時間が2時間を超過しない区域とする。ただし、次の各号のいずれかに掲げる場合はにこの限りでない。

- (1) 現に所要時間が2時間以上の通勤をしている場合
- (2) 現に当該土地付近（実家等）に家族が居住しており、その事実を子供の在学証明書又は住民票の写し等で証明できる場合

(市規則第5条第2項第2号中「おおむね200平方メートル以上」等)

1 市規則第5条第2項第2号中「おおむね200平方メートル以上」とは、190平方メートル以上とする。

2 市規則第5条第2項第2号中「やむを得ないと認めるとき」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 予定地内に建築基準法第42条第2項の規定によるセットバックを行う土地が存する場合
- (2) 予定地内がけ地等宅地として利用できない土地が存する場合
- (3) 予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合
- (4) 予定地周辺の土地が宅地化されている、又は予定地が一筆の土地である等の理由により、500平方メートルを若干超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合
- (5) 予定地内に路地状敷地に該当する土地が存しており、路地状敷地以外の部分が前各号に該当する部分を除いて500平方メートル以下の場合

(市規則第5条第2項中「自己用住宅」の要件)

市規則第5条第2項「自己用住宅」の要件は、次の各号によるものとする。

- (1) 2以上の玄関を有し、各々の家族が個別に生活できる複数世帯住宅は含めないものとする。
- (2) 家族数又は世帯数の状況、高齢者又は身体障害者等の同居等やむを得ない事情がある場合には、延べ面積は、220平方メートルを限度とすることができるものとする。
- (3) 周辺の環境に配慮したものであるものとする。

○小規模既存集落内の自己用住宅の取扱いについて

【条例】

(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 号に規定する開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (2) 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市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きの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。）その他市規則で定める者が、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、市規則で定める要件に該当するもの

【市規則】

(条例第 6 条第 2 号の市規則で定める規模等)

第 6 条 条例第 6 条第 2 号の市規則で定める規模は、市街化調整区域に係る線引きの日前から当該市街化調整区域に存する集落内に、現に 6 戸以上の住宅が敷地相互間において 70 メートル未満の間隔で連たんしていることとする。

- 2 条例第 6 条第 2 号の市規則で定める者は、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引きの日前に本籍又は住所を有していた者の二親等以内の血族又は一親等の姻族であって、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。）とする。
- 3 前条第 2 項（第 1 号を除く。）の規定は、条例第 6 条第 2 号の市規則で定める要件について準用する。

《第 5 条第 2 項（第 1 号を除く。）》 ※第 6 条第 3 項で準用する規定

条例第 6 条第 1 号の市規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

(1) 【除外】

- (2) 予定地の面積が、おおむね 200 平方メートル以上 500 平方メートル以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、500 平方メートルを超えることができる。
- (3) 自己用住宅の延べ面積が、おおむね 200 平方メートル以下であること。
- (4) 自己用住宅の高さが、10 メートル以下であること。

【運用基準】

(条例第 6 条第 2 号中「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」)

条例第 6 条第 2 号中「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」については、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成する場合
- (2) 退職又は転勤等により転居せざるを得ない場合
- (3) 現に居住している住宅が過密、狭小、被災、立ち退き又は借家等の事情がある場合。なお、過密又は狭小の事情がある場合には、必要に応じて現に居住している住宅の写真等を添付させるものとする。
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合
- (5) 帰郷等により出身地に定住する場合
- (6) 単身者が、両親若しくは兄弟姉妹の家族と同居している場合又は兄弟姉妹の婚姻等により、独立した世帯となる必要がある場合
- (7) 現に居住している住宅の存する土地が借地であって、当該住宅の改築が不可能である場合
- (8) 現に居住している住宅の存する土地が急傾斜地又はがけ地等の危険地帯にあつて、危険であると判断される場合
- (9) 現に居住している住宅の存する土地の環境が、日照不良、湿地、進入路狭あい等の理由により悪い場合。ただし、環境を改善することが物理的に不可能なときは、当該住宅の除却又は物置等への合法的な転用を条件とするものとする。

(第 6 条第 3 項で準用する予定地の面積、自己用住宅等について)

- 1 第 6 条第 3 項で準用する予定地の面積の「おおむね 200 平方メートル以上」とは、190 平方メートル以上とする。
- 2 第 6 条第 3 項で準用する「やむを得ないと認めるとき」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。
 - (1) 予定地内に建築基準法第 42 条第 2 項の規定によるセットバックを行う土地が存する場合
 - (2) 予定地内がけ地等宅地として利用できない土地が存する場合
 - (3) 予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合
 - (4) 予定地周辺の土地が宅地化されている、又は予定地が一筆の土地である等の理由により、500 平方メートルを若干超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合
 - (5) 予定地内に路地状敷地に該当する土地が存しており、路地状敷地以外の部分が前各号に該当する部分を除いて 500 平方メートル以下の場合
- 3 第 6 条第 3 項で準用する「自己用住宅」の要件は、次の各号によるものとする。
 - (1) 2 以上の玄関を有し、各々の家族が個別に生活できる複数世帯住宅は含めないものとする。
 - (2) 家族数又は世帯数の状況、高齢者又は身体障害者等の同居等やむを得ない事情がある場合には、延べ面積は、220 平方メートルを限度とすることができるものとする。
 - (3) 周辺の環境に配慮したものであるものとする。

○世帯分離のための自己用住宅の取扱いについて

【条例】

(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 号に規定する開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (3) 一戸建ての住宅であって、当該一戸建ての住宅の敷地が存する市街化調整区域に係る線引きの日に現に存するもの又は当該線引きの日後に法第 29 条第 1 項に規定する開発行為の許可若しくは法第 43 条第 1 項に規定す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、当該一戸建ての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、市規則で定める要件に該当するもの

【市規則】

第 7 条 条例第 6 条第 3 号の市規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 自己用住宅の延べ面積が、おおむね 200 平方メートル以下であること。
(2) 自己用住宅の高さが、10 メートル以下であること。
(3) 当該開発行為を当該一戸建ての住宅の敷地に隣接する土地において行う場合にあっては、次のいずれにも該当すること。
ア 当該開発行為を行う者又はその者と同一の世帯に属する者が当該土地を所有していること(当該土地を取得することが確実であると認められることを含む)。
イ 予定地の面積が、おおむね 200 平方メートル以上 500 平方メートル以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、500 平方メートルを超えることができる。

【運用基準】

(市規則第 7 条の予定地の面積、自己用住宅等について)

- 市規則第 7 条第 3 号イ中「おおむね 200 平方メートル以上」とは、190 平方メートル以上とする。
- 市規則第 7 条第 3 号イ中「やむを得ないと認めるとき」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。
 - 予定地内に建築基準法第 42 条第 2 項の規定によるセットバックを行う土地が存する場合
 - 予定地内がけ地等宅地として利用できない土地が存する場合
 - 予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合
 - 予定地周辺の土地が宅地化されている、又は予定地が一筆の土地である等の理由により、500 平方メートルを若干超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合
 - 予定地内に路地状敷地に該当する土地が存しており、路地状敷地以外の部分が前各号に該当する部分を除いて 500 平方メートル以下の場合。
- 市規則第 7 条中「自己用住宅」の要件は、次の各号によるものとする。
 - 2 以上の玄関を有し、各々の家族が個別に生活できる複数世帯住宅は含めないものとする。
 - 家族数又は世帯数の状況、高齢者又は身体障害者等の同居等やむを得ない事情がある場合には、延べ面積は、220 平方メートルを限度とすることができるものとする。
 - 周辺の環境に配慮したものであるものとする。

(条例第 6 条第 3 号中「一戸建ての住宅」)

条例第 6 条第 3 号中「一戸建ての住宅」には、次の各号のいずれかに該当するものを含むものとする。

- 法第 29 条第 1 項第 2 号に該当する専用住宅
- 旧法第 43 条第 1 項第 6 号ロの既存宅地の確認による一戸建ての住宅
- 自己の業務の用に供する店舗等に併用する一戸建ての住宅

○既存建築物の建替等に係る自己用住宅の取扱いについて

【条例】

(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 号に規定する開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (4) 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きの日に現に存するもの又は当該線引きの日後に法第 29 条第 1 項に規定する開発行為の許可若しくは法第 43 条第 1 項に規定す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、市規則で定める要件に該当するもの

【市規則】

(条例第 6 条第 4 号の市規則で定める要件)

第 8 条 条例第 6 条第 4 号の市規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 当該開発行為を行う者又はその者と同居している親族が当該開発行為に伴い拡張する敷地を所有していること(当該敷地を取得することが確実であると認められることを含む)。
- (2) 当該開発行為後の自己用住宅の敷地面積が、おおむね 500 平方メートル以下であること。ただし、当該自己用住宅の敷地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、この限りでない。

【運用基準】

(条例第 6 条第 4 号中「敷地の拡張を伴う場合」)

条例第 6 条第 4 号中「敷地の拡張を伴う場合」は、自己用住宅又は車庫若しくは物置等の附属建築物の建築等を計画するに当たり、従前の敷地が狭小なため駐車場の確保が困難である場合又は建築基準法その他法令に抵触する場合等をいう。

(市規則第 8 条第 2 号中「やむを得ないと認めるとき」)

市規則第 8 条第 2 号中「やむを得ないと認めるとき」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。この場合にあつては、予定地は、従前の敷地及び改築又は増築に伴い拡張する敷地とする。

- (1) 予定地内に建築基準法第 42 条第 2 項の規定によるセットバックを行う土地が存する場合
- (2) 予定地内にながけ地等宅地として利用できない土地が存する場合
- (3) 予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合
- (4) 予定地周辺の土地が宅地化されている、又は予定地が一筆の土地である等の理由により、500 平方メートルを若干超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合
- (5) 予定地内に路地状敷地に該当する土地が存しており、路地状敷地以外の部分が前各号に該当する部分を除いて 500 平方メートル以下の場合

(条例第 6 条第 4 号中「自己用住宅」)

条例第 6 条第 4 号中「自己用住宅」には、法第 29 条第 1 項第 2 号に該当する自己用住宅及び旧法第 43 条第 1 項第 6 号ロの既存宅地の確認による自己用住宅を含むものとする。

○道路の位置の指定を受けた造成区域内における住宅等の取扱いについて

【条例】

(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 号に規定する開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (5) 市規則で定める集落内に存する区域であって、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引きの日前に建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に規定す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、市規則で定める要件に該当するもの

【市規則】

(条例第 6 条第 5 号の市規則で定める集落等)

第 9 条 条例第 6 条第 5 号の市規則で定める集落は、おおむね 50 以上の建築物が敷地相互間において 70 メートル未満の間隔で連たんしているものとする。

2 条例第 6 条第 5 号の市規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 予定地の面積が、おおむね 200 平方メートル以上であること。ただし、当該道路の位置の指定を受けた時点において予定地が区画された宅地として計画されている場合は、この限りでない。
(2) 専用住宅の高さが、10 メートル以下であること。

【運用基準】

(条例第 6 条第 5 号中「道路の位置の指定を受けた区域」)

条例第 6 条第 5 号中「道路の位置の指定を受けた区域」とは、当該道路の位置の指定（以下「道路位置指定」という。）に係る区域内に予定地が存することが当該道路位置指定の申請図により明らかとなっているものとする。ただし、当該道路部分が明確に区画されていない場合には、許可の対象としないものとする。

(市規則第 9 条第 1 項中「建築物」)

市規則第 9 条第 1 項中「建築物」には、専用住宅以外の建築物を含めることができるものとする。ただし、同一敷地内に存する附属建築物については連たんの数に含めないものとする。

(市規則第 9 条第 2 項第 1 号中「おおむね 200 平方メートル以上」)

市規則第 9 条第 2 項第 1 号中「おおむね 200 平方メートル以上」とは、190 平方メートル以上とする。

○収容対象事業の施行により市街化調整区域内に移転する場合の取扱いについて

【条例】

(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 号に規定する開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (6) 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（以下この号及び次条において「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、市規則で定める要件に該当するもの

【市規則】

(条例第 6 条第 6 号の市規則で定める要件)

第 10 条 条例第 6 条第 6 号の市規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 新たに建築する建築物等は、従前の建築物等が存する本市の区域内の自然的社会的条件からみて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る集落内に建築すること。ただし、やむを得ない理由により当該集落内に建築することができない場合であって、予定地について、当該予定地の所有者、開発行為を行う者及び当該事業の施行者の三者間で売買契約を締結していること等の要件に該当するときは、本市に隣接する市町の区域内又は従前の建築物等が存する本市の区域が含まれる都市計画区域と同一の都市計画区域内において、建築することができる。
- (2) 当該開発行為の許可に係る申請が、当該事業に係る補償契約の締結の日から 1 年（やむを得ないと認める場合にあつては、2 年）以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに当該開発行為が完了するものであること。
- (3) 新たに建築する建築物等の敷地面積又は延べ面積（以下この号において「敷地面積等」という。）は、従前の建築物等の敷地面積等の 1.5 倍に相当する敷地面積等を限度とすること。ただし、従前の建築物等が自己の居住の用に供する住宅である場合にあつては、従前の自己の居住の用に供する住宅の敷地面積等の 1.5 倍に相当する敷地面積等を超える場合であっても 500 平方メートル（延べ面積にあつては、200 平方メートル）以下となるときは、新たに建築する建築物等の敷地面積等は、500 平方メートル（延べ面積にあつては、200 平方メートル）を限度とすることができる。
- (4) 新たに建築する建築物等の高さは、従前の建築物等の高さを限度とすること。ただし、従前の建築物等の高さが 10 メートル未満の場合にあつては、10 メートルを限度とすることができる。

【運用基準】

(市規則第 10 条第 1 号のただし書き)

市規則第 10 条第 1 号ただし書きを適用する場合には、予定地が存する市町村長の同意が得られた土地であるものとする。

(条例第 6 条第 6 号に規定する開発行為の許可の判断)

条例第 6 条第 6 号に規定する開発行為の許可については、次の各号により判断するものとする。

- (1) 収用に係る事業の施行者と本市都市産業部建築指導課の事前協議が整い、速やかに開発行為の許可の申請がなされるものとする。
- (2) 条例第 6 条第 6 号に規定する開発行為の許可は、生活又は営業の補償であることから、申請者の営業又は居住の事実があることを要件とする。
- (3) 次のいずれかに該当する場合には、許可の対象としないものとする。
- ア 当該開発行為の申請者が借家人である場合。ただし、借地であっても、建築物等の所有権を有している場合には対象とする。
- イ 他市町村で行われる収用に係る事業による移転の場合。ただし、やむを得ない場合はこの限りでない。
- ウ 収用に係る事業の施行者が、移転者に対して営業廃止で補償した場合
- エ 従前の建築物等が存しない場合又は建築物等の一部しか存しておらず営業や居住の事実がない場合。ただし、貸家などの場合で、一時的に空家になっている場合はこの限りでない。
- オ 従前の建築物等が廃屋又は未完了建築物等である場合
- カ 遊技場から他の遊技場への変更や事務所から住宅への変更等、用途変更に該当する場合
- (4) 移転及び除却の判断にあたっては収用に係る事業の施行者と協議し、物件補償契約書の物件調査表等により補償内容を確認するものとする。ただし、この場合には、構外再築でなければ許可の対象としないものとする。なお、移転補償契約書は、原本を添付するものとし、公共移転証明書は認めないものとする。
- (5) 建築物等が収用に係る事業の対象とはならないが、駐車場等が収用に係る事業の対象となり当該建築物等に重大な支障が出る等の理由により、収用に係る事業の施行者が「構外再築」で補償した場合には許可の対象とするものとする。

【次頁に続く】

- (6) 集落性については、適宜判断するものとする。
- (7) 従前の建築物等と新たに建築する建築物等に建築構造の違いがあっても許可の対象とするものとする。
- (8) 新たに建築する建築物の階数は、従前の階数かつ従前の高さまでとする。ただし、当該建築物の高さが10メートル以下の場合はこの限りでない。
- (9) 複数の一戸建ての貸家を賃貸の共同住宅にすることは許可の対象とするものとする。この場合にあつては、賃貸の共同住宅の規模は、次のいずれかに該当するものとする。
 - ア 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数の1.5倍の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値を限度とする。
 - イ 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数を限度とし、かつ延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値の1.5倍の延べ面積を限度とする。
- (10) 賃貸の共同住宅を複数の一戸建ての貸家にすることは許可の対象としないものとする。
- (11) 区分所有されている建築物が別々に移転する場合には、当該建築物の使用実態等に応じて判断する。ただし、共用されている建築物を個別に移転することは許可の対象としないものとする。
- (12) 従前の建築物等が複合用途の場合には、当該建築物等の使用実態等に応じて判断するものとする。
- (13) 従前の建築物等が法に適合していない場合の取扱いは、当該建築物等の敷地面積及び延べ面積を限度として移転を認めるものとする。ただし、建ぺい率違反となる場合にあつては、最小限の敷地の拡張を認めるものとする。

(市規則第10条第3号中「自己の居住の用に供する住宅」)

市規則第10条第3号中「自己の居住の用に供する住宅」には、併用住宅を含むものとする。