

都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例運用指針(第2条関係)

平成15年11月17日 制定

令和6年4月1日 最終改正

県土整備部都市政策課

1 運用指針の位置づけ

本運用指針は、都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（以下「基準条例」という。）第2条第1項の規定に基づく指定区域（以下「条例指定区域」という。）の指定にあたって、市町村が指定申出案を作成する際の指針を示したものである。

2 基準条例の適用対象市町村について

基準条例の適用対象市町村は、区域区分の定められた都市計画区域のうち、開発許可権限を県が持つ市町村であり、以下の市町村となる。なお、中核市である宇都宮市、開発許可事務処理市である足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、小山市、真岡市及び下野市はそれぞれ独自に都市計画法（以下「法」という。）第34条第11号に基づく条例を制定する権限がある。

上三川町、芳賀町、壬生町、野木町、高根沢町
(5町)

3 基準条例運用の基本方針

(1) 法第34条第11号及び第12号の概要

平成12年の法改正により、法第34条に第8号の3（現行第11号）と第8号の4（現行第12号）が追加され、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村：県内では宇都宮市、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、小山市、真岡市及び下野市が該当）の条例で区域、建築物の用途等を定めることにより開発行為を許可ができることとなった。

法第34条第11号は、市街化区域に隣接・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、既に相当程度公共施設が整備されている地区については、開発行為が行われたとしても新たな公共投資を要しないため、スプロール対策上支障がないとの考えで設けられた。

一方、法第34条第12号は、開発審査会の提案基準のうち定型的なものなど、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る開発行為などについては、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずに許可できるとすることで、手続きの合理化、迅速化を図るものである。

これらの法改正を受けて、本県においても、法第34条第11号に基づく条例として「都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例」を制定したが、当条例制定にあたっての基本的な考え方は以下のとおりである。なお、法第34条第12号に基

づく条例については、当条例によって開発審査会提案基準を見直す必要があることなどから、中期的な検討課題とすることとした。

(2) 本県における市街化調整区域の状況及び条例適用地域の考え方

法第34条第11号において、許可対象となる区域は「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。)が連たんしている区域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域内」と定められている。

本県内における市街化調整区域では、今なお市街化の傾向が続くと考えられる地域がある一方で、大規模な既存集落などでは人口の停滞やコミュニティの維持が困難となるなど、開発許可制度が地域の活性化を進める上で阻害要因になっている地域も見られる。このような地域では該当する開発許可基準はあるものの線引き前からの土地所有を要件とするものや分家住宅等の属人性を要件とするものが多く、積極的に地域を活性化する効果がないのが現状である。県内の市町村に対する意向調査においても、既存集落の活力低下への対応についての要望が強く、県としてもこれらの問題への対応が喫緊の課題であると認識しているところである。

また、本県では市街化区域と市街化調整区域の区域区分やそれを担保する開発許可が適切に実施され、小規模な飛び市街化区域が散在したり市街化区域の縁辺部に宅地が染み出すなどの現象は抑えられてきた。一方、道路交通網の整備が進み、自動車普及率が高い本県では、物理的な数kmの距離が日常生活の中で決して大きな重きをなさず、市街化区域からの距離で一線を画することは困難となっている。

そこで、本県では市街化区域に隣接・近接するとして条例で指定する土地の区域について、市街化区域からの具体的な距離要件を定めないこととした。

(3) 条例指定区域の指定について

基準条例は、上記のとおり市街化区域からの距離要件を外すことによって、厳しい立地基準による制限のもと地域コミュニティの維持が困難になりつつあるような集落等の活性化を図ることを主たる目的としているが、法第34条第11号は、既に相当程度の公共施設が整備された区域では、一定の開発行為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ないと考えられることを前提としている。

もとより市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされていることから積極的な都市施設の整備が期待されない区域である。よって、条例により指定されるべき区域は、既に相当程度公共施設が整備されている地域であることが前提であり、これらの施設を有効活用する範囲内において指定すべきである。なお、新たな公共施設の整備を必要とするような場合には、市街化区域への編入や地区計画などの手法の活用を検討する必要がある。

また、条例指定区域の指定については、まちづくりの主体は市町村であるという観点から、市町村からの申出に基づき知事が指定することとしたが、市町村が条例指定区域の申出を行う際には、当該区域におけるまちづくり上の課題や地域住民の意向等

を把握するとともに、各市町村の市街化区域の整備方針と市街化調整区域のあり方、指定後の当該地域の位置づけ等について、十分に検討を行う必要がある。なお、条例指定区域案の策定に至る経過や結果等については、関係者等に広く公開し、手続きの透明性・公平性を確保するよう努めなければならない。

4 条例指定区域の基準等について

- (1) 「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」について

法第 34 条第 11 号の規定により、条例により指定できる区域は、「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」とされているが、本県の地理的特性、高い自家用自動車の普及率状況、市街化区域との社会的な一体性などに鑑み、本県においては市街化区域からの具体的な距離は定めないこととする。

- (2) 「おおむね 50 以上の建築物の連たん」について

法第 34 条第 11 号の規定により、条例により指定できる区域は、「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」であることが求められるが、条例に基づく区域指定の際の判断にあたっては、以下の基準によることを基本とする。

ア 建築物の範囲について

建築物については、居住用・非居住用を問わず、建築基準法による建築物に該当するものを対象とする。なお、おおむね 50 以上の建築物には、車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、工場、学校等住宅以外の建築物を除外するものではない。ただし、これらの非居住用の建築物にあっても、附属建築物は、おおむね 50 以上の建築物には含まれないこととなる。

建築物の敷地は、附属建築物等を伴う場合はこれらを含む全体の敷地により判断する。

イ 連たんについて

建築物の連たんの判断は、アに該当する建築物の敷地が 50m 以内の間隔で存していることを原則とする。

ウ おおむね 50 以上の建築物の連たんの判断について

条例指定区域は、50 以上の建築物が連たんする土地の区域であることを原則とする。ただし、建築物の敷地相互の間隔が 50m を超える箇所があることにより、連たんする建築物が 50 に満たない場合にあっても、近接して存する建築物が連たんする土地の区域と集落としての一体性を有すると認められる場合は、それらの連たんする土地の区域全体で条例指定区域に該当するか否かを判断して差し支えない。

なお、その際は、当該区域全体として 50 以上の建築物が存在することを原則とし、集落の一体性については、それぞれの連たんする土地の区域が自治会組織等において一体的に機能していること等を目安に地域の実情を踏まえて判断することとする。

エ 市街化区域内に存する建築物の取扱いについて

50以上の建築物の連たんしている地域の判断にあたっては、市街化区域内に存する建築物も連たんする建築物に含まれるが、連たんする建築物の大部分が市街化区域内に存し、市街化調整区域内には集落性が認められない場合（市街化調整区域内において連たんする建築物の合計が25以下である場合）は、原則として条例指定区域の指定の対象としない。

(3) 条例指定区域から除外する区域について

条例指定区域には、原則として都市計画法施行令（以下「政令」という。）第29条の9各号に掲げる区域を含まないこととされていることから、以下の区域については、条例指定区域に含めることができない。

ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

イ 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域

ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

エ 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

オ 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域

カ 水防法第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の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水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

浸水想定区域のうち、想定最大規模降雨による想定浸水深3.0m以上の区域が該当する。

キ 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

地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、砂防指定地、洪水浸水想定区域（浸水した場合に想定される水深が床下浸水にとどまる区域を除く。）が該当する。

ク 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域

農振農用地、甲種農地、一種農地が該当する。

ケ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保全し、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

国立公園及び県立自然公園の特別地域、国指定及び県指定自然環境保全地域の特別地区、文化財が良好な状態で存する土地の区域（国・県・市町村による指定地に限る。）、保安林、保安施設地区、保安林予定森林が該当する。

なお、これら以外の区域を条例指定区域から除外することを妨げるものではない。

(4) 区域内の道路・排水等の基準

基準条例第2条第1項第2号の規定では、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、当該区域外の相当規模の道路と接続していること」が必要とされるが、区域内の主要な道路は、政令第 25 条第 2 号の例に従い、幅員 6 m 以上の道路とし、これによりがたい場合で、環境の保全上、災害の防止上、通行の安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は、幅員 4 m 以上の道路とできるものとする。

また、区域外の道路の規模については、政令第 25 条第 4 号の例に従い、幅員 6.5 m 以上とし、区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路とすることができるものとする。なお、区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないか否か、区域外の道路が、車両の通行に支障がないか否かの判断については、条例指定区域の規模、当該道路の車両の通行状況等を総合的に勘案した上で判断することとする。

基準条例で新たに認められる開発行為は、既に整備されている公共施設を有効活用することが原則であることから、新たな公共施設の整備を前提として区域指定を行うことはせず、市町村において市街化調整区域内での公共施設の整備計画等がある場合は、当該整備が完了した後に条例指定区域の指定若しくは変更を行うこととする。

なお、条例指定区域内において、法第 34 条第 11 号の規定に基づき開発許可を受ける際には、全ての案件について法第 33 条の規定に基づく技術基準を満たす必要があることから、区域内の土地の相当部分が幅員 4 m 以上の道路に接している土地の区域を条例指定区域の対象とし、幅員 4 m 以上の道路がほとんどなく、新たな開発行為等が行われた場合に周辺環境に悪影響を与える可能性が高い地域については、条例指定区域から原則として除外することとする。

ただし、道路幅員が 4 m に満たない道路を周辺道路とした開発許可等を拒むものではなく、開発行為に伴い申請者がいわゆる「関する工事」を行い周辺道路の幅員を確保することにより許可を受けることができるものとする。

排水施設については、条例指定区域指定の際の条件とはしていないが、開発区域内の雨水・汚水・雑排水等の下水（下水道法第 2 条第 1 号に規定する下水をいう。）については、法第 33 条の規定により開発区域外に適切に排除することが求められることから、公共下水道や集落排水施設等への接続若しくは合併浄化槽で処理した上での放流等が必要であるほか、敷地の規模等に応じ、雨水の処理を行う必要があることを考慮に入れた上で条例指定区域の指定を行うこととする。

(5) 条例指定区域の境界について

条例指定区域の指定を行う際には、建築物の連たんの条件等を満たす土地の区域を対象に、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等を基本として条例指定区域の境界を定めることとするが、それによりがたい場合は次の基準によることができる。

ア 政令により除外すべき土地（農振農用地等）等他法令の区域界がある場合は、当該区域界をもって境界とすることができる。

イ 連たんする建築物の外縁部に位置する建築物の敷地からの距離要件等により、地

形地物、他法令の区域界で条例指定区域の境界を定めることができない場合は、宇界、筆界等を条例指定区域の境界とすることもできるものとする。

(6) 連たんする建築物の敷地と条例指定区域の境界の関係について

条例指定区域は、建築物の敷地が連たんする土地の区域を対象に地形、地物等を境界として指定することとなるが、連たんする建築物の外縁部に位置する建築物の敷地と条例指定区域の境界の関係は以下の基準によることとする。

ア 外縁部に位置する建築物の敷地から 50mの範囲内に条例指定区域の境界を設定することを原則とするが、50m以内に適当な地形、地物、他法令の区域界がなく、おおむね 100m以内に条例指定区域の境界として適当な地形、地物、他法令の区域界がある場合はその地形、地物、他法令の区域界をもって条例指定区域の境界とすることができる。

イ 建築物が連たんする区域の内部に建築物の連たんの条件を満たさない区域が生じた場合については、当該区域の面積がおおむね 1 ha 未満であれば条例指定区域に含めることができるとし、1 ha 以上の面積の場合は、当該区域を条例指定区域から除外することを原則とする。

ウ 宅地と農地が混在し、これらの農地が農振農用地等に指定されている場合において、建築物の敷地が連たんの条件を満たす場合にあっては、農振農用地等の中に島状に存在する区域についても条例指定区域とすることができることとする。その際は、地形、地物等を境界として区域指定を行い、農振農用地等を区域から除外する旨を明記する方法によることとする。

5 条例指定区域内で許可される予定建築物の用途について

条例指定区域内で許可される予定建築物の用途は、建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物、すなわち第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物とする。なお、この予定建築物の用途は、法第 34 条第 11 号に基づく許可対象の建築物の用途であり、他の基準に基づく開発許可、建築許可の際の予定建築物等の用途を制限するものではない。

6 条例指定区域の指定手続き

条例指定区域の指定は、市町村長の申出により知事が指定することとしたが、これは、市街化調整区域における活力低下等の問題への対応や各市町村内のまちづくりの推進の手段として各市町村が活用できるようにするためである。よって、市町村において条例指定区域の指定の申出案を作成する際には、指定しようとする地域の現状を十分に把握し、当該地域の活性化の方法等について、地元住民と十分意見交換を行った上で行う必要がある。

県では、市町村からの条例指定区域案の申出を受けた際には、開発審査会の意見を聴いて条例指定区域を指定するが、具体的な諸手続については以下のとおりである。

なお、条例指定区域の指定の効力は、県公報で告示することによってその効果を生ずる。

(1) 条例指定区域の指定時期等について

条例指定区域の指定手続きは、開発審査会の開催に合わせ随時実施する。なお、条例指定区域の見直しについても市町村が必要性を認めた場合には随時受け付けることとする。

(2) 手続き

ア 市町村は、法、政令、基準条例及び本運用指針をもとに、指定対象地域の意向等を踏まえ、条例指定区域案を作成する。なお、条例指定区域案を作成するには、以下に注意を払う必要がある。

- ・ 住民アンケートや説明会の開催等を行うなど、地域の意向を十分に反映できるよう努めるとともに、作成した条例指定区域案については地域住民に十分周知を図ること。

併せて、条例指定区域内においても開発許可が必要であることや道路要件等法第33条の技術基準を満たさない場合は許可にならないこと、農地転用等の他法令に基づく許可等が別途必要であること等、法、基準条例の内容を十分に周知すること。

- ・ 具体的な条例指定区域の境界の決定にあたっては、地域の現況を十分に調査した上で、基準条例、本運用指針に基づき地形、地物、他法令の区域界等により条例指定区域境界案を作成すること。
- ・ 上位の土地利用計画等との整合を十分に図ること。
- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制する区域であることを踏まえた上で、集落活性化等、基準条例の趣旨に沿った案の作成を行うこと。

イ 条例指定区域案を作成した市町村は、知事に対し条例指定区域の指定を申し出る。なお、申出にあたっての提出資料等については、下記のとおりとする。

(条例指定区域の指定申出の際の添付資料等)

- ・ 申出書（別記1）
- ・ 条例指定区域に関する調書（別記2）
- ・ 条例指定区域位置図（25,000分の1）
- ・ 条例指定区域図（2,500分の1）
- ・ 条例指定区域内土地利用現況図（2,500分の1）
- ・ 条例指定区域検討図（2,500分の1）等

ウ 県は、申出を受けた条例指定区域案が法令、基準条例及び運用指針の要件を満たすものであるかどうかを確認し、修正等が必要な場合は、関係市町村と協議を行う。なお、県は、法令、基準条例及び運用指針の要件等を満たさない場合を除き、市町村の意向を尊重するものとする。

エ 協議が整った条例指定区域案について、開発審査会の意見を聴く。

オ 条例指定区域案について開発審査会の了解が得られた場合は、知事が条例指定区域を指定し、県公報で告示する。

カ 条例指定区域の指定後は、都市政策課及び各市町村に条例指定区域図を備え、縦覧できるようにするものとする。

(3) 条例指定区域の変更等の手続き

条例指定区域の指定の解除及びその区域の変更については、条例指定区域の指定の手続きに準ずる。