

「川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第1項」に係る指定運用方針（案）

令和2年 月 川島町まち整備課

区域指定の要件（都市計画法及び同法施行令）

都市計画法第34条第11号

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つておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

都市計画法施行令第29条の8

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、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とする。

都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニ

- ロ 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
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保存すべき土地の区域

区域指定の基準（川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例）

（法第34条第11号の規定による区域の指定）

条例第3条第1項第1号

区域内の建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでな

い。

同条同項第2号

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。

同条同項第3号

区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に水があふれ出ることなど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。

同条同項第4号

区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。

同条同項第5号

法第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針に基づいて、町が策定した土地利用に関する計画に位置付けられていること。

同条第2項

町長は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ川島町都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

既存の集落

町条例第5条第1項第2号アの町長が指定する土地の区域

おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、町長が指定した土地の区域

運用方針

1 区域指定基準

法第34条第11号により指定できる場所は、下記の条件に適合する必要があります。

(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

法第34条第11号の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は、町条例第5条第1項第2号アの町長が指定する土地の区域（以下「既存の集落」という。）のうち、次の区域とします。

ア 既存の集落のうち、その全部又は一部が市街化区域（工業地域及び工業専用地域を除く。）から1,000m以内の距離に存するもの。

イ ア以外の既存の集落のうち、旧町役場、現に存する公民館（町が設置するものに限る。）又は小学校（町が設置するものに限る。）からの距離が概ね500m以内の距離に存するもの。

(2) 集落性

町条例第3条第1項第1号の集落性については、既存の集落の指定基準と同様であるため、法第34条第11号の区域（以下「11号区域」という。）は、必ず既存の集落内となります。

ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りではない。

(3) 公共施設の状況

ア 道路の基準（町条例第3条第1項第2号）

11号区域内の主要な道路は、都市計画法施行令第25条第1項第2号及び町の道路状況を勘案して、幅員が5.5m以上を原則とし、これらの道路が区域外の相当規模の道路に接続しているものとし、

ただし、当該道路の位置付け、交通量等を勘案して、町が通行の安全等の観点から支障ないと判断した場合には、幅員4.5m以上とすることができます。

また、指定する区域の境界が、当該道路から概ね120m以内となるように配置

されている必要があります。

指定区域外の相当規模の道路は、都市計画法施行令第25条第1項第1号に準じて、国道、県道及び幅員12m以上の幹線町道とします。

イ 排水施設の基準（町条例第3条第1項第3号）

11号区域内の排水施設は、次の①又は②のいずれかが配置されており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排出できることが必要です。

① 公共下水道

② 指定する区域の境界から概ね120m以内となるように配置され、かつ、その流末が河川等に接続している町が管理する水路その他の排水路

なお、②の排水路のうち、農業水路については、原則として接続先の対象としません。（ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではありません。）

（４）除外すべき土地の区域

11号区域には、以下の土地は含めないこととします。

ア 農振農用地区域内の農用地、甲種・一種農地

ただし、アについては原則、文言で定めることとする。

イ 土砂災害特別警戒区域、自然公園特別地域、保安林など他法令で土地利用が規制されているような区域

ウ 原則として、1ha以上の一団の農地や森林等

エ 原則として、上記アからウに囲まれた一宅地

オ 都市計画施設の決定区域

2 区域の境界

11号区域の境界は、原則として地形・地物とする。ただし、境界とすべき位置に適当な地形・地物がない場合には、町界、字界又は筆界を境界とすることができる。その場合には、筆管理ができる書類を作成することとする。

3 予定建築物等の用途

町条例第4条第1項に規定する、環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途以外の用途（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げる建築物）とする。