

○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

平成27年12月11日

条例第27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3章第1節の規定に基づき、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(法第33条第4項の規定による最低敷地面積)

第2条 市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300平方メートルとする。ただし、法第34条第13号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定める開発行為については、この限りでない。

(法第34条第11号の規定による区域の指定)

第3条 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、町長が指定する土地の区域とする。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。

- 2 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。
- 3 町長は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 4 第1項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(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)

第4条 法第34条第11号の規定により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予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物とする。ただし、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ないと認められる場合で、町長が別に指定したときは、この限りでない。

- 2 町長は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に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。
- 3 町長は、第1項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 4 第1項ただし書及び前項の規定は、第1項ただし書の規定により別に指定した予定建築物等の用途の変更又は廃止について準用する。

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

第5条 法第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相当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第29条の9各号に掲げる土地の区域（規則で定める土地の区域を除く。次条において同じ。）における本条第2号から第8号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

- (1) 法第18条の2第1項に規定する市町村の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即して町長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為
- (2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれか

に該当するもの

ア 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（以下「既存の集落」という。）に、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日（以下「区域区分日」という。）前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

イ 本町又は本町に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

ウ 本町又は本町に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

(3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

(4) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

(5) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為

(6) 建築基準法第51条ただし書（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（令第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。）又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

(7) 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

(8) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

2 町長は、第3条第1項第1号及び第4号の基準に基づき、既存の集落を指定する。

3 町長は、第1項第1号の規定により土地の区域を指定したとき、又は前項の規定により既存の集落を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

4 第1項第1号及び前項の規定は、第1項第1号の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

5 第2項及び第3項の規定は、既存の集落の変更又は廃止について準用する。

(令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等)

第6条 令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作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相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第29条の9各号に掲げる土地の区域における第2号から第4号までに掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、この限りでない。

- (1) 前条第1項第1号に掲げる開発行爲に係る建築物の新築、改築又は用途の変更
- (2) 前条第1項第2号から第7号までに掲げる開発行爲に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- (3) 1ヘクタール未満の墓地(墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第5項に規定する墓地をいう。)又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築
- (4) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない理由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更
  - ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物
  - イ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物
  - ウ 現に存する建築物が既存の集落に存する場合において、建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物

(委任)

第7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28年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に本町において効力を有する埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成13年埼玉県条例第61号）第6条第1項第1号及び同条第2項の規定により指定された区域については、それぞれ、この条例第5条第1項第1号及び同条第2項の規定により指定した区域とみなす。
- 3 この条例の施行の日前にされた開発許可等の申請に対する許可の基準については、なお従前の例による。

附 則（令和元年条例第7号）

この条例は、令和元年10月1日から施行する。

附 則（令和3年条例第21号）

この条例は、令和4年4月1日から施行する。