

都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号の概要について

1 概要

(1) 市街化調整区域における開発行為の基準 法第 34 条第 11 号 (条例第 5 条関係)

下表の要件に該当する区域内の開発行為が許可対象です。

(周南市基準)

対象となる区域	<p>市街化区域に隣接・近接する区域のうち、おおむね 50 以上の建築物が連たんする区域</p> <p>① 市街化区域から隣接・近接の距離は、2 km 以内とする。</p> <p>② 建築物の連たんについての敷地間の間隔は 100m 以内とする。</p> <p>③ 建築基準法 42 条 1 項に規定する 4 m 以上の道路に接する区域等</p> <p>なお、次に掲げる区域を含まないこととする。</p> <p>イ) 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>ロ) 地すべり防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>ハ) 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</p> <p>ニ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防災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</p> <p>ホ) 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及び浸水継続時間、過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その浸水その他の状況を勘案して、洪水、雨水出水 (同法第二条第一項の雨水出水をいう。) 又は高潮が発生した場合は建築物が損壊し、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恐れがあると認められる土地の区域 (想定される水深が 3 メートル以上の区域)</p> <p>ヘ) 溢水、湛水、津波、高潮等により災害発生のおそれのある区域</p> <p>ト) 優良な集団農地等として保存すべき区域</p> <p>チ) すぐ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全すべき区域</p> <p>リ) 農業振興地域整備計画で定められた農業施設の用に供する土地の区域</p> <p>ヌ) 都市計画で定められた都市計画施設の用に供する土地の区域</p> <p>ル) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において計画的な市街地整備の見通しがあるものとして定められた土地の区域</p> <p>ヲ) その他規則で定める区域</p> <p>ワ) 10,000 m²を超える土地の区域</p>
予定建築物の用途	<p>直近市街化区域内 (高さ 10m を超えるものを除く。) の用途。ただし、住居系用途以外の用途は除く。</p>

(2) 市街化調整区域における開発行為の基準 法第 34 条第 12 号 (条例第 6 条、第 8 条)

従来、市街化調整区域において行うことがやむを得ないものとして、開発審査会において個別案件ごとに審査の上、開発許可又は建築許可を行っていたもののうち、定型的に処理できるもの (下表に該当するもの) について開発審査会の議を経ることなく許可できるものです。

なお、(1) ③のイからルに掲げる区域を含まないこととします。

<p>ア 農家等の分家住宅の建築 (第 1 号)</p> <p>農家等が市街化調整区域の決定以前から保有している土地に、当該土地の所有者の親族が分家するために自己用住宅を建築する場合 (農林漁業者以外の土地所有者から分家する場合は、当該所有者が現に市街化調整区域に居住していること。)</p>
--

※ 親族とは、民法 725 条に規定する親族（6 親等内の血族、配偶者及び 3 親等内の姻族）をいいます。

イ 既存集落における住宅の建築（第 2 号）

自然的社会的諸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おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地区において、市街化調整区域が決定される前から保有していた土地（相続により取得した場合も含む。）に自己用住宅を建築する場合

ウ 収用適格事業の施行に伴う代替住宅の建築（第 3 号）

収用適格事業（土地収用法第 3 条に掲げる事業）の施行により、市街化調整区域にある自己用住宅を移転しなければならない場合において、従前と同規模の敷地に従前と同規模の自己用住宅を建築する場合

エ 収用適格事業の施行に伴う代替住宅の建築（第 4 号）

収用適格事業により、市街化区域にある自己用住宅を移転しなければならない場合において、従前と同規模の敷地に従前と同規模の自己用住宅を建築する場合（市街化区域内に移転するための土地を保有していないこと等の理由があること。）

オ 地区集会所等の建築（第 5 号）

町内会等により管理運営される集会所その他これに類する施設を建築する場合

カ 大津島既存集落（地域社会維持区域）内の建築（第 6 号）

転入者の自己用住宅（高さ 10m 及び敷地面積 500 m² を超えるものを除く。）、転入者への既存住宅の用途変更、地域活性化に資する建築物（敷地面積 1,000 m² を超えるものを除く。）を建築する場合

キ 神社、寺院等の建築（第 7 号、施行規則）

神社、寺院等の建築物で、周辺地域の風俗慣習と結びついて伝統的、文化的意義を有するものを建築する場合

注) 上記に該当しないものは、従来どおり開発審査会の議を経て許可を受けることとなります。

(3) 建築物の敷地面積の最低限度に関する技術基準 法第 33 条第 4 項（条例第 4 条関係）

開発区域内において予定される建築物の敷地面積について最低限度が定められています。敷地面積は下表の面積以上でなければなりません。

区 域	用途・目的	敷地の最低面積
市街化区域及び周南東都市計画区域	自己用住宅以外の住宅	150 m ²
市街化調整区域のうち、上記の（1）に該当する場合	住宅	200 m ²
上記以外の場合	自己用住宅以外の住宅	200 m ²

2 施行日

施行 平成 15 年 4 月 21 日（県条例）

改訂 平成 16 年 2 月 1 日、平成 19 年 11 月 30 日

施行 平成 20 年 4 月 1 日（市条例）

改訂 平成 23 年 4 月 1 日、令和 4 年 4 月 1 日、令和 6 年 4 月 1 日

3 審査について

案件により条件等が異なりますので詳細については、登記簿や公図等状況が確認できる資料を持参のうえ、協議してください。

4 問合せ先

周南市都市整備部建築指導課 開発指導担当

TEL 0834-22-8411 FAX 0834-22-3707