

開発行為の許可の基準に関する条例改正についてお知らせ (調整区域内での開発行為及び建築行為の規制緩和)

平成12年5月に都市計画法が大幅に改正されたことに伴い、山口県では「開発行為等の許可の基準に関する条例」(以下「条例」という。)が制定され、平成14年1月に施行されました。

また、平成20年4月1日より開発行為の許可権限が山口県から周南市に全部委任され市条例による扱いを行っています。この度、改正を行いましたのでその概要をお知らせします。(平成23年4月1日施行)

1. 改正内容

平成15年4月20日における、徳山地区及び新南陽地区に係る条例第4条の立地基準について、予定建築物の用途に違いがありましたが、今回の改正により市内同一の取扱とし、面積及び建築物の高さの制限を設けています。(※₁部分)

また、条例第5条の立地基準について大津島地区の既存集落(地域社会維持区域)内における基準を新たに設けています。(※₂部分)

なお、調整区域における自己居住用住宅の建築については、接続道路の取扱いを変更して、平成16年2月1日より施行しています。(※₃部分)

2. 条例概要

(1) 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3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を定めました。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㎡
市街化調整区域のうち、つぎの(2)に該当する場合	住宅	200㎡
上記以外の場合	自己用住宅以外の住宅	200㎡

(2) 市街化調整区域における開発行為の基準 法第34条11号(条例第4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とする区域</p> <p>①市街化区域から隣接・近接の距離は、2km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4m以上の道路に接する区域等</p> <p>なお、次の区域は開発できる区域から除外する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 優良な集団農地等として保存すべき区域 ・ 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 ・ 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 ・ 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 ・ 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 ・ <u>10,000㎡を超える土地の区域(※₁)</u> ・ その他規則で定める区域
予定建築物の用途	直近市街化区域内(高さ10mを超えるものを除く。)(※ ₁)の用途。但し、住居系用途以外の用途は除く。

(3) 市街化調整区域における開発行為の基準 **法第34条12号(条例第5条、第7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ことになりました。

ア 農家等の分家住宅の建築(第1号)

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。)

※ 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㎡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㎡を超えるものを除く。)を建築する場合(※₂)

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. 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 改訂 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 (")

4. 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直接、謄本・公図等状況が確認出来る資料を持参の上協議してください。

5. 問合せ先

周南市役所 都市整備部 建築指導課 開発指導担当

TEL 0834-22-8411(直通) FAX 0834-22-3707