

「周南市開発行為等の許可の基準に関する条例の一部改正（案）」（全文）

（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33条第4項並びに第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第19条第1項ただし書及び第36条第1項第3号ハの規定に基づき、開発行為等の許可の基準について定めるものとする。

（定義）

第2条 この条例において「建築物」とは、法第4条第10項に規定する建築物をいう。

2 この条例において「開発行為」とは、法第4条第12項に規定する開発行為をいう。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第3条 法第33条第4項に規定する建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、次の表の左欄に掲げる区域ごとに同表の中欄に掲げる目的又は予定される建築物の用途に応じ、それぞれ同表の右欄に定める面積とする。

区域	目的又は予定される建築物の用途	面積
市街化区域及び周南東都市計画区域	自己の居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）以外の住宅	150平方メートル
次条第1項に規定する土地の区域	自己用住宅（法第34条第11号に該当する開発行為（同条第10号、第12号又は第14号に該当するものを除く。）に係るものに限る。）	200平方メートル
	自己用住宅以外の住宅	200平方メートル
その他の区域	自己用住宅以外の住宅	200平方メートル

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域等)

第4条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域(規則で定めるものを除く。)内で10,000平方メートル未満とする。

(1) 次に掲げる区域(他の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により開
発行為に係る行為を行うことができる土地の区域を除く。)以外の土地の区域

ア 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域

イ 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)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(昭和44年法律第57号)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(平成12
年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域

オ 水防法(昭和24年法律193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、
次に掲げる事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水を
いう。)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
区域として規則で定める土地の区域

(ア) 土地利用の動向

(イ) 浸水した場合に想定される水深及び浸水継続時間

(ウ) 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の
状況

カ アからオまでに掲げる区域のほか、政令第8条第1項第2号ロからニまでに
掲げる土地の区域

(2) 市街化区域との境界から2キロメートルを超えない土地の区域

(3) 建築物の敷地相互が100メートルを超えない間隔で存することとなる区域内
に存する土地の区域

2 法第34条第11号の条例で定める用途は、別表1に掲げる用途とする。

(法第34条第12号の開発行為)

第5条 法第34条第12号の開発行為は、前条第1項第1号に掲げる土地の区域(同項
の規則で定めるものを除く。)において行う開発行為であつて、次の各号のいずれ
かに該当するものとする。

- (1) 市街化調整区域内の土地の所有者の親族が別の世帯を構成するため当該土地の区域内において自己用住宅を建築する目的で行う開発行為であって、次に掲げる場合のいずれにも該当するもの
- ア 市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）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際当該所有者又はその親族が当該土地を現に所有していた場合（当該都市計画の決定又は変更の日以後農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条の2第1項又は第2項の交換分合により取得した場合を含む。）
- イ 当該所有者が農林漁業を営む者以外の者である場合にあっては、その者が現に当該市街化調整区域内に居住している場合
- (2) 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あっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、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際現に所有していた土地（当該都市計画の決定又は変更の日以後相続により取得した土地を含む。）の区域内において自己用住宅を建築する目的で行う開発行為
- (3) 市街化調整区域に存する自己用住宅収用適格事業（土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げる事業をいう。以下同じ。）の施行に伴い移転する目的で行う開発行為であって、移転後の自己用住宅が移転前の自己用住宅と敷地面積及び床面積において同規模であるもの
- (4) 市街化区域に存する自己用住宅を収用適格事業の施行に伴い移転する目的で行う開発行為のうち、当該市街化区域内に自己用住宅を移転することができる土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者に係るものであって、移転後の自己用住宅が移転前の自己用住宅と敷地面積及び床面積において同規模であるもの
- (5) 集会所その他これに類する施設（町内会その他これに類する団体により管理運営されるものに限る。）を建築する目的で行う開発行為
- (6) 別表2に掲げる大字の区域のうち、人口の減少が著しく、集落の維持のために必要と認める区域として市長が指定する区域（以下「地域社会維持区域」とい

う。) 内において、次のいずれかに該当する建築物を建築する目的で行う開発行為

ア 転入者（新たに当該地域社会維持区域内に生活の本拠を定めた者又は定める者。以下同じ。）のための新たに必要とする自己用住宅で規則に定めるもの

イ 地域の活性化に資する建築物で規則に定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

(7) 前各号に掲げるもののほか、これらに準ずるものとして規則で定める開発行為

2 市長は、地域社会維持区域を指定したときは、その旨及びその区域を告示するとともに、関係図書を公衆の縦覧に供するものとする。

3 地域社会維持区域の指定の解除及び変更については、前項の規定を準用する。

(政令第19条第1項ただし書に規定する条例で定める規模)

第6条 政令第19条第1項ただし書に規定する条例で定める規模は、周南東都市計画区域の全域について1,000平方メートルとする。

(政令第36条第1項第3号ハの建築物の新築等)

第7条 政令第36条第1項第3号ハに規定する建築物の新築、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、第4条第1項第1号に掲げる土地の区域（他の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により開発行為に係る行為を行うことができる土地の区域を除く。）において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設であって、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 市街化調整区域内の土地の所有者の親族が別の世帯を構成するため当該土地の区域内において行う自己用住宅の新築又は改築であって、次に掲げる場合のいずれにも該当するもの

ア 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際当該所有者又はその親族が当該土地を現に所有していた場合（当該都市計画の決定又は変更の日以後農業振興地域の整備に関する法律第13条の2第1項又は第2項の交換分合により取得した場合を含む。）

イ 当該所有者が農林漁業を営む者以外の者である場合にあっては、その者が現に当該市街化調整区域内に居住している場合

- (2) 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あっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、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際現に所有していた土地（当該都市計画の決定又は変更の日以後相続により取得した土地を含む。）の区域内において行う自己用住宅の新築又は改築
- (3) 市街化調整区域に存する自己用住宅を収用適格事業の施行に伴い移転する目的で行う自己用住宅の新築又は改築であって、移転後の自己用住宅が移転前の自己用住宅と敷地面積及び床面積において同規模であるもの
- (4) 市街化区域に存する自己用住宅を収用適格事業の施行に伴い移転する目的で行う自己用住宅の新築又は改築のうち、当該市街化区域内に自己用住宅を移転することができる土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者に係るものであって、移転後の自己用住宅が移転前の自己用住宅と敷地面積及び床面積において同規模であるもの
- (5) 集会所その他これに類する施設（町内会その他これに類する団体により管理運営されるものに限る。）の新築又は改築
- (6) 地域社会維持区域内において行う建築物の新築、改築又は用途の変更であって、次に掲げる場合のいずれかに該当するもの
- ア 転入者のための新たに必要とする住宅で規則に定めるもの。ただし、新築は自己用住宅に限る。
- イ 地域の活性化に資する建築物で規則に定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの
- (7) 前各号に掲げるもののほか、これらに準ずるものとして規則で定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

附 則

この条例は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

別表 1 (第 4 条関係)

用途
市街化区域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域に指定されている土地の区域を除く。）内の土地で開発行為をしようとする土地の区域に最も近いものに係る用途地域内において建築することができる建築物（規則で定める高さを超えるものを除く。）の用途以外の用途

別表 2 (第 5 条関係)

大字の区域
大字大津島