

市街化調整区域における開発許可制度の 運用基準の見直しについて【概要】

【目的】

- ① 都市計画法の一部改正(令和4年4月1日施行)に伴い条例を改定し、令和5年10月1日から施行するため、運用基準の改正をするもの。
- ② 都市計画法第34条第8号の2「開発不適区域内から移転する建築物」の立地の基準について改正するもの。

【見直しの主な内容】

- ① 都市計画法第34条第11号・第12号、
都市計画法施行令第36条第1項第3号ロ・ハを根拠とするすべての許可メニューについて、下記の運用を追加。

《追記》

- 申請地に災害イエローゾーン（P12参照）を含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨による想定浸水深が3m未満であり、避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。（造成等により現況地盤面の高さを変更し、造成後の地盤面での想定浸水深が3m未満となる場合を含む。）
- ※令和5年10月1日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が3m以上でも建築可能とする。
- ※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

- ② 都市計画法第34条第8号第2項・都市計画法施行令第36条第1項第3号イ『開発不適区域内から移転する建築物』について、下記のとおり修正。

<立地の基準>

《改正前》

- 市が指定する大規模既存集落内（連合自治会区が従前と異なる移転先も可）

《改正後》

- 市が指定する大規模既存集落内（連合自治会区が従前と異なる移転先も可）。ただし、建築予定地が自己所有地又は相続、贈与見込み地であり、以下のいずれかの集落地内であれば大規模既存集落外でも可とする。
 - ・建築予定地を含む、直径300m円内に「建築物」がおおむね50戸以上集積する土地であること。
 - ・敷地間距離おおむね50m間隔でおおむね50戸以上「建築物」が連続している集落

<集落基準>

本基準における集落性については、建築物の集落性を問うことから、

- ・市街化区域内の建物も含む
- ・人が常駐しない倉庫、物置、車庫、集会場、集出荷場、畜舎その他これらに類するものも含む。
- ・共同住宅、福祉施設等の入所施設については1戸として取り扱う。

【施行日】

この見直し（改正）は令和5年10月1日から施行する。