

○松江市開発行為等の許可の基準に関する条例

平成17年3月31日

松江市条例第334号

改正 平成19年10月17日条例第62号

平成20年6月26日条例第39号

令和2年3月26日条例第28号

令和3年12月28日条例第51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。)及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)の規定に基づき、開発行為の開発許可の基準及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 区域区分日 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、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をいう。
- (2) 連たん 建築物がおおむね50メートル以内の敷地相互間の間隔で存していることをいう。
- (3) 住宅 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号に掲げる建築物の用途をいう。
- (4) 兼用住宅 建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げる建築物の用途をいう。
- (5) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 建築基準法別表第2(イ)項第3号に掲げる建築物の用途をいう。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第3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(原則として、政令第29条の9各号に掲げる区域を除く。)のうち、規則で指定する土地の区域(以下「隣接、近接区域」という。)とする。

- (1) 市街化区域との境界からおおむね2キロメートルの範囲の市街化調整区域内の土地の区域

(2) おおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている土地の区域

(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)

第4条 法第34条第11号の条例で定め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、次に掲げる建築物の用途を除くものとする。

- (1) 住宅、兼用住宅又は共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (2) 隣接、近接区域のうち規則で定める道路の境界からおおむね50メートルの土地の区域においては、前号に掲げる用途又は規則で定める規模の店舗、事務所若しくは工場(最低敷地面積)

第5条 法第33条第4項の条例で定める最低敷地面積は、次の各号のいずれかの開発行為に係る建築物の敷地に限り、200平方メートルとする。ただし、市長が開発区域及びその周辺の地域における良好な住居等の環境の形成又は保持のために支障がないと認める場合は、この限りでない。

- (1) 隣接、近接区域内の開発行為
- (2) 市街化調整区域内の開発行為(前号に規定するものを除く。)で、次に掲げる目的以外のもの
 - ア 主として自己の居住の用に供する建築物(住宅又は兼用住宅に限る。以下同じ。)の建築の用に供する目的
 - イ 自己の居住の用に供する建築物以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第6条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。ただし、第1号から第4号までに掲げるものにあつては、原則として、政令第29条の9各号に掲げる区域を含まない区域において、第5号から第9号までに掲げるものにあつては、原則として、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を含まない区域において行うものに限る。

- (1) 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、かつ、おおむね100以上(ただし、地域の実情を勘案し、集落の一体性を確保する場合は、この限りでない。)の建築物が連たんしている区域のうち、規則で定める区域(以下「大規模既存集落」という。)において、自己の居住の用に供する建築物又は規則で定める規模

の自己の業務の用に供する店舗、事務所、工場若しくは運動・レジャー施設である建築物を建築する目的で行うもの

- (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、かつ、おおむね50以上の建築物が連たんしている区域のうち、規則で定める区域(以下「既存集落」という。)において、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行うもの
- (3) 大規模既存集落及び既存集落内で、かつ、規則で定める小学校及び中学校の周辺区域において、規則で定める規模の住宅又は兼用住宅を建築する目的で行うもの
- (4) 規則で定める鉄道駅の周辺区域において、規則で定める規模の住宅又は兼用住宅及び自己の業務の用に供する店舗を建築する目的で行うもの
- (5) 市街化調整区域内に現に居住している者(以下「現居住者」という。)の親族(民法(明治31年法律第9号)第725条に規定する親族をいう。)が、別の世帯を構成するために必要となる自己の居住の用に供する建築物を、区域区分日前から現居住者が保有している土地又は現居住者が自己の居住の用に供している建築物の敷地から連たんが確保される土地に建築する目的で行うもの
- (6) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条に規定する収用対象事業の施行により、建築物を移転し、又は除却する必要がある場合に、これに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で建築する目的で行うもの
- (7) 地区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ているものに限る。)を建築する目的で行うもの
- (8) 既存の自己の居住の用に供する建築物を増築し、又は改築する目的で行うもので、規則で定める規模の敷地拡大を伴うもの
- (9) 政令第1条第2項各号に規定する工作物のうち、その規模が1ヘクタール未満のものに併設する管理上又は利用上必要不可欠な建築物で、規則で定める規模のものを建築する目的で行うもの

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物)

第7条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、次に掲げるものとする。ただし、第1号(前条第1号から第4号までに掲げる開発行為に係るものに限る。)にあっては、原則として、その敷地を政令第29条の9各号に掲げる区域を含まないものに、第1号(前条第5号から第9号までに掲げる開発行為に係るものに限る。)、第2号及び第3号に掲げるものにあっては、原則として、その敷地を政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の

区域を含まないものに限る。

- (1) 前条各号に掲げる開発行為に係る予定建築物の要件に該当するもの
- (2) 既存の建築物を従前の敷地の範囲内で、かつ、同一の用途で増築し、又は改築するもの
- (3) 自己の居住の用に供する建築物の附属建築物で、規則で定める規模のもの

(建築物の高さの最高限度)

第8条 市街化調整区域内で、その周辺の地域における環境と調和する土地利用を保全するため、開発行為の開発許可及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可に係る建築物の高さの最高限度は、10メートルとする。ただし、法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画を定めた区域内における建築物の高さの最高限度は、当該地区計画で定められた高さとし、規則で定める建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。

(技術的細目において定められた開発区域の面積の最低限度の制限の緩和)

第9条 法第33条第3項の規定により、政令第25条第6号に規定する公園、緑地又は広場の設置が義務付けられる開発区域の面積の最低限度を、規則で定める条件を満たす場合に限り、1ヘクタールに緩和する。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成17年3月31日から施行する。

附 則(平成19年10月17日松江市条例第62号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成20年6月26日松江市条例第39号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和2年3月26日松江市条例第28号)

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和3年12月28日松江市条例第51号)

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の前日に法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定によりされ

た許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例による改正後の松江市開発行為等の許可の基準に関する条例第3条、第6条及び第7条の規定にかかわらず、令和4年6月30日までの間は、なお従前の例による。