

○藤岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

平成19年3月30日

規則第45号

改正 平成19年10月17日規則第72号

平成21年3月5日規則第4号

平成23年3月9日規則第2号

平成23年6月6日規則第35号

令和4年1月12日規則第1号

(趣旨)

第1条 この規則は、藤岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成19年条例第16号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(線引きの日前から所有する土地と同等であると認められる土地)

第3条 条例第3条第1号の規則で定める線引きの日前から所有する土地と同等であると認められる土地とは、同号に規定する土地所有者(以下「土地所有者」という。)又は土地所有者であった者が、当該線引きの日後に当該引き続いて所有していた土地との交換(原則として、当該交換により取得した土地のうち、当該交換前に所有していた土地の面積と等面積以下のものに限る。)により取得し、引き続き所有している当該市街化調整区域に存する土地とする。

(条例第3条第1号の規則で定める既存集落の周辺の地域)

第4条 条例第3条第1号の規則で定める既存集落の周辺の地域とは、既存集落に存する建築物の敷地からおおむね100メートル以内の地域とする。

(既存集落に準ずる集落)

第5条 条例第3条第1号の既存集落に準ずる集落とは、20以上の建築物(用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあつては、これらを一の建築物とする。以下同じ。)が、当該建築物が存する敷地相互の間隔がおおむね50メートル以内で連たんする集落(市街化区域にまたがって連たんする場合を含む。)とする。

(既存集落の周辺の地域にある土地と同等と認められる土地)

第6条 条例第3条第1号の規則で定める既存集落の周辺の地域にある土地と同等と認められる土地とは、前条の集落に存する建築物の敷地からおおむね50メートル以内であり、

当該土地の外周のおおむね4分の1以上が、当該土地の外周から10メートル以上の幅の農地でない土地と接している土地とする。ただし、当該土地と接している土地が道路、水路又はこれらに準ずる公共物であるものにあつては、当該公共物である土地を挟んで当該土地と向かい合っている土地を当該土地と接する土地とみなす。

(条例第3条第1号のやむを得ないと認められる場合)

第7条 条例第3条第1号のやむを得ないと認められる場合とは、次の各号のすべてに該当する場合とする。

(1) 土地所有者が、居住の用に供する専用住宅の建築が可能な土地を所有していないこと。

(2) 条例第3条第1号の親族又は直系三親等血族である土地所有者が、次のすべてに該当すること(アにあつては、当該土地所有者の配偶者及び建築しようとする建築物において同居を予定している者を含む。)

ア 自己の居住の用に供する土地又は建築物を所有していないこと。ただし、現在の自己の居住の用に供している建築物が過密若しくは狭小である場合、被災により滅失し、若しくは損壊した場合若しくは自己の居住の用に供している建築物から立ち退きを迫られている場合又はこれらに準ずる場合は、この限りでない。

イ 結婚その他の独立して世帯を構成する事情があること。

ウ 当該建築しようとする土地から通勤可能であること。

エ 当該建築に係る適切な資金計画を有していること。

(条例第3条第1号の規則で定める敷地面積の範囲)

第8条 条例第3条第1号の規則で定める敷地面積の範囲とは、原則として150平方メートル以上500平方メートル以下とする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

(条例第3条第1号、第2号及び第5号の規則で定める区域)

第8条の2 条例第3条第1号、第2号及び第5号の規則で定める区域は、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の9各号に掲げる区域とする。

2 前項の都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域のうち、同条第6号の洪水又は雨水出水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は、浸水想定区域図(水防法施行規則(平成12年建設省令第44号)第3条第1項又は第6条第1項の規定により国土交通大臣、群馬県知事又は市長が作成した図面をいう。)において、想定最大規模降雨(水防法(昭

和24年法律第193号)第14条第1項に規定する想定最大規模降雨をいう。)により浸水した場合に想定される水深が3メートル以上とされている土地の区域とする。

(条例第3条第2号の線引きの日前から宅地であると認められる土地)

第9条 条例第3条第2号の線引きの日前から宅地であると認められる土地とは、次の各号のいずれかに該当する土地(当該土地が道路に接していない場合は、道路に接続するために必要な最低限の通路用地を含む。)をいう。

- (1) 線引きの際宅地として土地登記簿に登記されている土地で線引きの日以降も引き続き宅地として土地登記簿に登記されているもの
- (2) 線引きの際市固定資産税課税台帳上宅地として評価されていた土地で線引きの日以降も引き続き市固定資産税課税台帳上宅地として評価されているもの
- (3) 前2号に掲げるもののほか、線引きの際及び線引きの日以降宅地であったものと市長が認める土地
- (4) 土地改良法(昭和24年法律第195号)に基づく土地改良事業による換地処分が行われた土地で、その換地前の土地が前3号のいずれかに該当するもの

(条例第3条第2号の規則で定める既存集落の周辺の地域)

第10条 条例第3条第2号の規則で定める既存集落の周辺の地域とは、既存集落に存する建築物の敷地からおおむね50メートル以内の地域とする。

(条例第3条第2号の規則で定める規模)

第11条 条例第3条第2号の規則で定める規模とは、原則として次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規模とする。

- (1) 容積率 100パーセント
- (2) 高さ 10メートル

(条例第3条第2号の規則で定める敷地面積の限度)

第12条 条例第3条第2号の規則で定める敷地面積の限度とは、原則として150平方メートルとする。

(条例第3条第2号の規則で定める施設基準)

第13条 条例第3条第2号の規則で定める施設基準とは、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準とする。

- (1) 開発区域内において新たに造成する道路 幅員6メートル(小区間で車両の通行上支障のない場合は、5メートル)以上で、かつ、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路とほかの既存道路との接続が予定されている場合、転回広場及び避

難通路が設けられている場合又は3,000平方メートル未満の開発行為において幅員が6メートル以上の道路で当該道路の長さに応じて転回広場が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

(2) 排水施設 原則として次のすべてに該当すること。

ア 排水が地下に浸透するおそれのない構造であること。

イ 排水の適切な放流先があること。

(条例第3条第3号の隣接している土地に拡張することが困難と認められる場合)

第14条 条例第3条第3号の隣接している土地に拡張することが困難と認められる場合は、次の各号のいずれかに該当し、当該拡張に当たり当該隣接している土地の取得又は借地が不可能な場合とする。

(1) 専用住宅の敷地の周囲の土地が、既に開発されている場合(当該周囲の土地が公園、露天駐車場、露天資材置き場等である場合を含む。)

(2) 専用住宅の敷地の周囲が、道路、水路又はこれらに準ずる公共物である場合

(条例第3条第3号の隣接している土地と同等であると認められる土地)

第15条 条例第3条第3号の隣接している土地と同等であると認められる土地とは、道路、水路又はこれらに準ずる公共物である土地を挟んで当該土地と向かい合っている土地とする。

(条例第3条第3号の規則で定める面積)

第16条 条例第3条第3号の規則で定める面積とは、拡張後の敷地面積の合計が500平方メートルとする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

(条例第3条第4号の規則で定める土地)

第17条 条例第3条第4号の規則で定める土地とは、当該土地を公共事業により建築物等に移転し、又は除却する必要が生じた者(以下「移転者」という。)が取得するに当たり、当該土地の所有者、移転者及び当該公共事業の施行者の三者で契約を締結した土地(移転者が当該移転若しくは除却のために使用する土地を当該公共事業が公表される前から所有している場合は、当該土地)とする。

(条例第3条第4号の規則で定める敷地面積の範囲)

第18条 条例第3条第4号の規則で定める敷地面積の範囲とは、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める敷地面積の範囲とする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

(1) 当該既存建築物が住宅である場合 500平方メートル以内。ただし、既存の敷地が

500平方メートルを超えている場合は、当該既存の敷地面積と等面積以下とする。

(2) 前号以外の場合 次のいずれかの敷地面積の範囲

ア 公共事業により買収される敷地の面積の2倍(土地利用上必要と認められる場合は、3倍)以内(公共事業用地として公共事業の施行者に買収された後の残地に隣接する土地に拡張する場合は、当該残地の敷地面積に敷地の買収面積の2倍(土地利用上必要と認められる場合は、3倍)以内を加えた面積)

イ 既存敷地面積の1.5倍以内

ウ 500平方メートル以内

(条例第3条第5号の規則で定める大規模指定既存集落の周辺の区域)

第19条 条例第3条第5号の規則で定める大規模指定既存集落の周辺の区域とは、次の各号のいずれかに該当する区域とする。ただし、区域指定日の前日より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8条第2項第1号に規定する農用地区域内にある農用地等(区域指定日の前日以後、除外されたものを含む。)は、除く。

(1) 大規模指定既存集落の区域と当該土地を含む半径100メートルの円の区域内に、おおむね30の建築物の敷地が存する区域

(2) 大規模指定既存集落の区域と当該土地を含む短辺100メートル、長辺300メートルの矩形の区域内に、おおむね30の建築物の敷地が存する区域

(条例第3条第5号のやむを得ないと認められる場合)

第20条 条例第3条第5号のやむを得ないと認められる場合とは、当該自己の居住の用に供する専用住宅を建築しようとする者が、次の各号のすべてに該当する場合とする。

(1) 自己の居住の用に供する土地、建築物を所有していないこと。ただし、現在の自己の居住の用に供している建築物が過密若しくは狭小である場合、被災により滅失し、若しくは損壊した場合若しくは自己の居住の用に供している建築物から立ち退きを迫られている場合又はこれらに準ずる場合は、この限りでない。

(2) 当該建築しようとする土地から通勤可能であること。

(条例第3条第5号の規則で定める敷地面積の範囲)

第21条 条例第3条第5号の規則で定める敷地面積の範囲とは、原則として150平方メートル以上500平方メートル以下とする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

(条例第3条第6号のやむを得ないと認められる場合)

第22条 条例第3条第6号のやむを得ないと認められる場合とは、次に掲げる場合とする。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を受けるに当たり、特定の個人又は法人に属する要件を満たすことが必要とされるもので当該許可を受けて建築又は用途を変更した建築物から他人が使用する同一用途又は使用者を特定しない住宅(以下「一般住宅」という。)への用途の変更
- (2) 法第29条第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を受けた店舗併用住宅から一般住宅への用途の変更
- (3) 当該市街化調整区域に係る線引きの日後に新たに建築された法第29条第1項第2号の規定により開発行為を行った者の居住の用に供する住宅から一般住宅への用途の変更
- (4) 前3号に準ずる変更
(条例第3条第6号の規則で定める規模)

第23条 条例第3条第6号の規則で定める規模とは、原則として次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規模とする。

- (1) 容積率 100パーセント
- (2) 高さ 10メートル

(条例第4条の規則で定める基準)

第24条 条例第4条の規則で定める基準とは、敷地の規模が1,000平方メートル以上である場合に次に掲げる規定に定める基準を勘案して支障ないと認められる施設が設けられていることとする。

- (1) 敷地が主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供するもの以外である場合には、法第33条第1項第2号の規定
- (2) 法第33条第1項第3号の規定

附 則

この規則は、平成19年4月1日から施行する。

附 則(平成19年規則第72号)

この規則は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成21年規則第4号)

この規則は、平成21年4月1日から施行する。

附 則(平成23年規則第2号)

この規則は、平成23年4月1日から施行する。

附 則(平成23年規則第35号)

この規則は、平成23年7月1日から施行する。

附 則(令和4年規則第1号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。