

第1章 条例・規則等

第1節 都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

この条例は、福島市が処理する都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の事務の執行に関し、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めたものです。

都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

○都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

平成15年3月28日

条例第24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「令」という。）に定めるもののほか、開発行為の許可の基準等に関し必要な事項を定めるものとする。

（工事着手届）

第2条 法第29条第1項及び第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）、第42条第1項ただし書及び第43条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る工事又は建築等に着手するときは、規則で定めるところにより、当該着手しようとする日の2週間前に、その旨を市長に届け出なければならない。

（開発標識の掲示）

第3条 法第29条第1項及び第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）、第42条第1項ただし書及び第43条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る工事又は建築等に着手する時から完了するまでの間、当該行為を行う区域内の見やすい場所に、当該許可内容を表示した標識を掲示しておかななければならない。

（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号の規定により条例で指定する土地の区域並びに当該区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものは、次に掲げる土地の区域において市長が指定するものとする。

- (1) 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として規則で定める土地の区域を除く区域
- (2) 市街化区域（工業地域及び工業専用地域を除く。）から4メートル以上の道路を経由しておおむね1キロメートル以内の土地の区域
- (3) 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。）が集積しており、それらの敷地がおおむね50メートル以内で連たんしている土地の区域
- (4) 排水路その他の排水施設が、区域内の下水を有効に排出するよう適当に配置されている土地の区域

(5) 給水施設が、当該区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域

2 前項の規定により指定された区域内で行う開発行為は、次に掲げるものでなければならない。

(1) 法第 34 条第 11 号の規定による用途は、次のいずれかに該当する建築物の用途とする。

ア 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（イ）項第 1 号に規定する建築物（長屋を除く）

イ 建築基準法別表第二（イ）項第 2 号に規定する建築物

ウ 建築基準法別表第二（ロ）項第 2 号に規定する建築物

エ 前ア、イ又はウのいずれかに掲げる建築物に附属する建築物（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 各号に規定するものを除く）

(2) 区域指定に係る土地の区域ごとに市長が特に指定する用途

(3) 当該区域内の道路が、環境の保全上、災害の防止上又は通行の安全上支障がないものとして規則で定める要件に適合すること。

(4) 開発区域内に設けられる令第 25 条第 6 号に定める一箇所当たりの公園、緑地又は広場の面積の最低限度は、150 平方メートルとする。

(5) 予定建築物の規模及び予定建築物の高さが、規則で定める要件に適合すること。

（法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為）

第 5 条 法第 34 条第 12 号の規定により区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、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土地の区域における開発行為で、次の各号に掲げるものとする。

(1) 市街化調整区域にあって、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とき（以下「市街化調整区域の決定」という。）以前から当該市街化調整区域内に土地を所有する者（当該土地の上に建築した住宅に居住する者に限る。）が市街化調整区域の決定以前から所有する当該市街化調整区域内の土地を規則で定める親族（以下「親族」という。）に譲渡した場合における当該譲渡を受けた土地での当該譲渡を受けた親族が自己の居住の用に供する住宅の建築（婚姻等を原因とする住宅の建築に限る。）であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

(2) 市街化調整区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「建築部等」という。）について所有権は又は賃借権（一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者が土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条各号に掲げる事業その他規則で定める事業の施行に伴い当該建築物等を除却し、又は移転する場合における当該市街化調整区域内での当該建築物等と同一の用途の建築物等を除却し、又は移転する場合における当該市街化調整区域内での当該建築物等と同一の用途の建築物等の建築又は建設の用に供する開発行為

(3) 市街化調整区域内における当該市街化調整区域内に居住する住民の共同の福祉又は利便のため必要な集会所その他の建築物の建築の用に供する開発行為であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

(4) 既存集落（市街化調整区域にあって、市街化調整区域の決定以前から市街化調整区域内で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（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域として市長が指定した区域をいう。以下同じ。）内における次のいずれかに掲げる開発行為

ア 既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって

以降、生活の本拠を有する者（本拠を有する者から権利を相続した者を含む。次号アにおいて同じ。）が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合で、現在居住している住居が過密、狭小、立退き、借家等やむを得ない事情により、当該既存集落内又はその辺縁部に存する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

イ 既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者（以下この号及び次号イにおいて「いわゆる本家」という。）の世帯構成員（民法（明治31年法律第9号）第725条第1号に規定する親族（いわゆる本家からみて尊属を除く。）に限る。以下同じ。）が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合で、当該既存集落の区域内又はその辺縁部にいわゆる本家が所有する土地（いわゆる本家から相続又は贈与により所有した土地を含む。）において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

(5) 大規模既存集落（市街化調整区域にあつて、市街化調整区域の決定以前から当該市街化調整区域内に大規模な集落が形成されていた地域として市長が指定した区域をいう。以下同じ。）内における次のいずれかに掲げる開発行為

ア 大規模既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合で、現在居住している住宅が過密、狭小、立退き、借家等やむを得ない事情により、当該大規模既存集落内又はその辺縁部に在する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

イ 大規模既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、いわゆる本家の世帯構成員が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合で、当該大規模既存集落の区域内又はその辺縁部にいわゆる本家が所有する土地（いわゆる本家から相続又は贈与により所有した土地を含む。）において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

ウ 大規模既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者が、退職等やむを得ない事情により自己の生計を維持するために必要な事業の用に供するための建築物であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

(6) 大規模流通業務施設区域（四車線以上の国道、県道若しくは市道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であつて、大規模な流通業務施設を立地することが土地利用上やむを得ないとして市長が指定した区域をいう。）内における開発行為で、次に掲げる要件を満たすもの

ア 開発区域は、幅員12メートル以上の道路に接していること。

イ 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設若しくは倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する倉庫又は当該区域内において現に行われている一般貨物運送事業若しくは倉庫業の用に供されている施設と密接な関連を有する事業の用に供するものとして規則で定める建築物若しくは工作物の建築又は建設を目的とすること。

(令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物)

第6条 令第36条第1項第3号ハの規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(以下「新築等」という。)は、当該新築等に係る土地の区域に第4条第1項第1号に規定する土地の区域が含まれていない場合に限り、第5条に規定する開発行為に係る新築等とする。

(敷地面積の最低限度)

第7条 第4条第2項の規定により指定された区域内で行う開発行為の開発区域内において行う予定建築物の敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、当該開発区域の第4条の区域等の指定の告示の日前から一筆が200平方メートル未満の土地については、この限りでない。

(第4条の区域等及び第5条の区域を定める案の作成)

第8条 市長は、第4条の区域等及び第5条の区域を定める案を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会等により、その案に係る区域内の土地の所有者その他規則で定める利害関係を有する者(以下「土地所有者等」という。)の意見を求めなければならない。第4条の区域等及び第5条の区域を変更し、又は廃止するときも、同様とする。

(第4条の区域等及び第5条の区域を定める案の縦覧等)

第9条 市長は、第4条の区域等及び第5条の区域を定める案を決定しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該公告の日の翌日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。第4条の区域及び第5条の区域を変更し、又は廃止するときも、同様とする。

2 住民(福島市の区域内に生活の本拠を有する者をいう。)及び土地所有者等は、前項の規定により縦覧に供された案について意見を提出しようとするときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、規則で定めるところにより、意見書を市長に提出しなければならない。

(第4条の区域及び第5条の区域の決定)

第10条 市長は、第4条の区域等及び第5条の区域を定める案を決定しようとするときは、あらかじめ、福島市都市計画審議会条例(平成12年条例第20号)に定める福島市都市計画審議会(以下「都市計画審議会」という。)の意見を聴かななければならない。

2 市長は、前項の規定により第4条の区域等及び第5条の区域を定める案を都市計画審議会に付議しようとするときは、前条第2項の規定により提出された意見書の要旨を都市計画審議会に提出しなければならない。

(第4条の区域等及び第5条の区域の告示等)

第11条 市長は、第4条の区域等及び第5条の区域を決定したときは、規則で定めるところにより、その旨を告示しなければならない。

(委任)

第12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15年4月1日から施行する。

附 則(平成19年条例第16号)

この条例は、平成19年4月1日から施行する。

附 則(平成19年条例第24号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成21年条例第10号)

この条例は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。