

白山市開発許可等の基準に関する条例

(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、開発許可等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) 連たん 建築物が、その敷地相互間の間隔がおおむね50メートル以内の距離で連なって存していることをいう。
- (2) 線引き 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ことをいう。

(許可を要する開発行為の規模)

第3条 政令第19条第1項ただし書の規定により条例で定める市街化区域における開発行為の規模は、500平方メートルとする。

(予定建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 法第33条第4項の条例で定める開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の敷地面積の最低限度は、次の表の左欄に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる面積とする。ただし、開発区域の規模又は形状、開発区域周辺の土地利用の状況等を勘案してこれによることが適当でないとき市長が認めるときは、この限りでない。

区域	面積
市街化区域	165平方メートル
市街化調整区域	200平方メートル
市街化調整区域のうち、第10条第2項の規定により市長の認定を受けたまちづくり開発計画の区域	230平方メートル

2 前項の規定にかかわらず、本市への定住を促進するため、市街化区域のうち第1種低層住居専用地域以外の区域における予定建築物の敷地面積の最低限度は、当分の間、150平方メートルとする。ただし、当該区域における開発行為の規模が3,000平方メートル未満である場合は、全体の2分の1以上の区画にあっては、予定建築物の敷地面積の最低限度は、165平方メートルとする。

(指定区域)

第5条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域として市長が指定する土地の区域とする。

- (1) 市街化区域に隣接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している土地の区域
- (2) おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存する建築物を含む場合にあっては、市街化調整区域内に建築物の2分の1以上が存する場合に限る。）が連たんしている土地の区域
- (3) 当該土地の区域を指定区域とすることが隣接する市街化区域の計画的な市街化を図る上で支障がない土地の区域
- (4) 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土地の区域
- (5) 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に^{いっ}溢水等による被害が生じ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
- (6) 給水施設が、当該区域内において想定される給水の需要に支障が生じ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
- (7) 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上又は通行の安全上において支障がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域

2 市長は、指定区域の指定をしようとするときは、あらかじめ、白山市都市計画審議会（以下「審議会」という。）に諮らなければならない。

3 市長は、指定区域の指定をしたときは、その名称、位置及び区域を告示し

なければならない。

4 前2項の規定は、指定区域の変更及び廃止について準用する。

(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)

第6条 法第34条第11号の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予定建築物等の用途として条例で定める用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げる建築物（高さが10メートルを超えないものに限る。）以外の用途とする。

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第7条 法第34条第12号の開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として条例で定める開発行為は、次の各号に掲げるもの（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における開発行為を除く。）とする。

- (1) 第10条第2項の規定により市長の認定を受けたまちづくり開発計画に基づき、建築物を建築する目的で行うもの
- (2) 市が定める福祉に関する計画に基づく土地の区域において、地域密着型の社会福祉施設を建築する目的で行うもの
- (3) 市街化調整区域内に引き続き10年以上居住している者が、現住居について過密、狭小、被災等やむを得ない理由を有すると認められる場合に、当該居住地の隣接地又はその周辺の地域における土地（原則として、線引き前から自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）において、当該住宅の移転又は敷地を拡張する目的で行うもの
- (4) 農業を営む者又は市街化調整区域内に引き続き10年以上居住している者（現に居住している住宅を所有している者に限る。）と同居し、又は同居していた2親等内の親族が、新たに自己の居住の用に供する専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に掲げる建築物で、一戸建てのものをいう。以下同じ。）を建築することがやむを得ないと認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地（原則として、線引き前から自

ら所有し、又は相続等により承継することが确实であると認められる土地に限る。)において、当該住宅を建築する目的で行うもの

(5) 一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落として石川県知事の指定を受けた区域内に、引き続き10年以上居住している者又は引き続き10年以上居住している者と同居していた2親等内の親族が、新たに自己の居住の用に供する専用住宅を建築することがやむを得ないと認められる場合に、当該区域内において、当該住宅を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条各号に掲げるものに関する事業又はこれらに準ずる事業の施行により、市街化調整区域に存する自己の所有する建築物又は第一種特定工作物を移転し、又は除却する者が、これに代わるものとして同規模の敷地において、同一の用途の建築物又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行うもの

(7) 建築基準法第51条ただし書(同法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定による許可を受けた建築物(政令第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。)又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行うもの

(8) おおむね50以上の建築物(市街化区域内に存する建築物を含む。)が連たんしている土地の区域内にある線引き前から既に宅地であった土地において、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅(建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げる建築物のうち、兼用部分の用途が事務所以外のものをいう。)を建築する目的で行うもので、区画の変更が伴わないもの

(9) 土地区画整理事業の施行された土地の区域内において、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第9条第2項又は第21条第2項の規定による認可を受けた予定建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行うもの

(まちづくり開発協議会)

第8条 地域住民は、地域の計画的なまちづくりを目的とした活動を行う団体として、まちづくり開発協議会を組織することができる。

2 地域住民は、まちづくり開発協議会を組織しようとするときは、規則で定

めるところにより市長の認定を受けなければならない。

3 まちづくり開発協議会に関し必要な事項は、規則で定める。

(まちづくり開発協議会による指定区域の指定の申出)

第9条 指定区域の指定を受けようとするまちづくり開発協議会は、その活動する土地の区域が第5条第1項各号に掲げるいずれの要件にも該当するときは、当該土地の区域を指定区域として指定するよう市長に申し出なければならない。

2 市長は、前項の申出があったときは、その旨を公告し、当該申出に係る指定区域の原案を当該公告の日から起算して2週間一般の縦覧に供しなければならない。

3 前項の規定による公告があったときは、縦覧に供された当該区域の住民及び利害関係人は、当該指定区域の原案について、縦覧期間満了の日までに市長に意見書を提出することができる。

4 前2項の規定は、まちづくり開発協議会による指定区域の指定の変更及び廃止の申出について準用する。

5 まちづくり開発協議会による指定区域の指定の申出に関し必要な事項は、規則で定める。

(まちづくり開発計画の認定)

第10条 まちづくり開発協議会は、その活動する土地の区域に係るまちづくりに関する方針及び土地利用計画を定めたもの（以下「まちづくり開発計画」という。）を策定し、市長に認定の申請をすることができる。

2 市長は、前項の規定による申請があった場合において、当該計画が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該計画を市の都市計画に関する基本的な方針に即したものとして認定することができる。

(1) 当該計画が地域の活力維持を目的としたもので、当該計画に基づく開発行為が開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。

(2) 当該計画に基づく開発行為に係る予定建築物の用途が、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ないと認められるものであるこ

と。

(3) 当該計画の認定の申請が地域住民の総意に基づくものであること。

(4) 当該計画が利害関係人の同意を得て策定されたものであること。

(5) 当該計画の区域が政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地を含まない土地の区域であること。

3 まちづくり開発計画には、次の表の左欄に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物の用途を定めた土地利用計画を定めなければならない。

土地利用の区分	計画することができる建築物の用途
既存住宅地区域（既存の住宅地の良好な生活環境を保全する区域）	建築基準法別表第2（い）項第1号（長屋住宅を除く。）又は第2号に掲げる建築物で、その高さが10メートルを超えないもの
新規住宅地区域（地域の活力維持を目的とした新規居住者の定住を認める区域）	建築基準法別表第2（い）項第1号から第3号までに掲げる建築物で、その高さが10メートルを超えないもの
生活利便施設区域（地域住民の日常生活に必要な生活利便施設の立地を認める区域）	建築基準法別表第2（ろ）項第2号に掲げる建築物で、その高さが10メートルを超えないもの

4 市長は、第1項の申請があったときは、その旨を公告し、当該申請に係るまちづくり開発計画の原案を当該公告の日から起算して2週間一般の縦覧に供しなければならない。

5 前項の規定による公告があったときは、縦覧に供されたまちづくり開発計画に係る区域の住民及び利害関係人は、当該まちづくり開発計画の原案について、縦覧期間満了の日までに市長に意見書を提出することができる。

6 市長は、まちづくり開発計画を認定しようとするときは、あらかじめ、審議会に諮らなければならない。

7 市長は、まちづくり開発計画の認定の可否を決定したときは、理由を付してその旨を当該計画の認定の申請をしたものに通知するものとする。

8 市長は、まちづくり開発計画を認定したときは、その内容及び区域を告示しなければならない。

9 第4項から前項までの規定は、まちづくり開発計画の変更及び廃止（軽微な変更と認められるものを除く。）について準用する。

10 まちづくり開発計画に関し必要な事項は、規則で定める。

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物の新築等）

第11条 政令第36条第1項第3号ハの規定により周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として条例で定めるものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 第7条第1号から第8号までに掲げる要件に該当するもの

(2) 線引き時点で既に開発行為の工事に着手していた一団の土地の区域で、規則で定める区域内において、その開発の目的が当初の開発目的と同一又は類似するものとして規則で定める建築物

(3) 線引き後に適法に建築され、引き続きおおむね10年以上適正に利用された建築物について、破産手続の開始の決定その他やむを得ない理由により、現に存する建築物と用途が同一又は類似するものとして規則で定める建築物

2 前項各号に規定するものの敷地面積の最低限度は、第4条の表の規定を適用する。

（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

（施行期日）

1 この条例は、平成23年10月1日から施行する。

（白山市開発行為の規模を定める条例の廃止）

2 白山市開発行為の規模を定める条例（平成19年白山市条例第7号）は、廃止する。