

米子市市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準  
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36条第1項第3号八の規定に基づき、市街化調整区域に係る開発許可及び法第43条第1項の許可の基準について、法及び政令で定めるもののほか、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) 市街化不適當区域 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該当する土地の区域として市長が指定するものをいう。
- (2) 住宅建築禁止区域 地区計画において住宅を建築してはならないこととされている区域、特別用途地区のうち条例により住宅を建築してはならないこととされている区域、工業専用地域及び流通業務地区（流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第4条第1項に規定する流通業務地区をいう。）をいう。
- (3) 大規模連たん区域 直近にある建築物又は第1種特定工作物（以下「建築物等」という。）の敷地（建築物等が建設される土地及びその周辺の土地（当該建築物等を使用し又は管理する者が、その効用を増加させるため、所有権その他の権原に基づいて使用し又は管理するものに限る。）をいう。以下同じ。）からおおむね50メートル以内にその敷地の全部又は一部がある建築物等がおおむね50以上連たんしている区域をいう。

(4) 自己用住宅 建築主（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第16号に規定する建築主をいう。）が自己の日常生活の用に供する住宅をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、法及び政令に規定するところによる。

（市街化不適當区域の告示）

第3条 市長は、前条第1項第1号の規定により市街化不適當区域を指定したときは、その都度、その旨を告示しなければならない。告示した事項を変更したときも、同様とする。

（市街化区域と一体的な地域）

第4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、この条例の施行時における大規模連たん区域内の土地（市街化不適當区域内に所在するものを除く。）のうち、次に掲げる要件のすべてを備えた区域とする。

(1) 市街化区域（住宅建築禁止区域を除く。）と市街化調整区域（住宅建築禁止区域を含む。）との境界から1キロメートル以内にその区域の全部又は一部がある区域内に所在すること。

(2) 建築基準法第42条第1項第1号又は第2号に規定する道路に接する土地であること。ただし、区域区分に関する都市計画が決定された日（以下「区分決定日」という。）以前から宅地であった土地については、同条に規定する道路に接すれば足りる。

(3) 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第12項に規定する給水区域（同条第2項に規定する水道事業に係るものに限る。）内に所在すること。

(4) 次のいずれかに該当する区域内に所在すること。

ア 下水道法（昭和33年法律第79号）第9条第1項の規定により

排水区域（同法第2条第7号に規定する排水区域をいう。以下この号において同じ。）として公示した区域又は排水区域となることが計画されている地域として定めた区域

イ 米子市農業集落排水施設条例（平成17年米子市条例第158号）第4条の規定により、同条例第2条第1号に規定する農業集落排水施設により汚水（同号に規定する汚水をいう。）を排除すべき区域として公示した区域

（接道の幅員）

第5条 指定区域が接する道路は、建築基準法第42条第1項第1号又は第2号に規定する道路に接続しなければならない。ただし、区分決定日以前から宅地であった土地が接する道路にあつては、同条に規定する道路に接続すれば足りる。

（環境の保全上支障がある予定建築物等の用途）

第6条 法第34条第11号の条例で定める用途は、建築基準法別表第2(イ)項第1号又は第2号に掲げる建築物（地階を除く階数が、3以下の自己用住宅に限る。）以外の用途とする。

（市街化を促進しない開発行為等）

第7条 法第34条第12号の条例で定める開発行為及び政令第36条第1項第3号八の条例で定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設は、別表の左欄に掲げる目的に応じ、同表の中欄に掲げる区域において同表の右欄に掲げる用途に供するために行うものとする。

（委任）

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成21年10月1日から施行する。ただし、附則第3項の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例は、この条例の施行の日以後にその許可に係る申請を行う開発行為等について適用し、同日前にその許可に係る申請を行った開発行為等については、なお従前の例による。

(準備行為)

3 第2条第1項第1号に規定する市街化不適當区域の指定に関し必要な行為は、この条例の施行の日前においても、行うことができる。

別表（第7条関係）

<p>1 市街化調整区域（区域区分に関する都市計画が決定されたことにより市街化区域と市街化調整区域とに分断された町等の市街化区域内の部分を含む。）内に継続所有地（区分決定日以前から所有している土地（区分決定日以前から所有していた土地との交換分合（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他の法令の規定に基づく交換分合をいう。以下同じ。）により区分決定日以後に取得したもの及び区分決定日以前に所有していた者から区分決定日以後に相続により取得したものを含む。）をいう。以下同じ。）を有し、当該継続所有地に建設された自己用住宅に居住している者（法令の規定に基づいて区分決定日以後に市街化調整区域内に自己用住宅を建設し、これに居住している者を含む。以下「本家者」という。）と同居し、又は同居していた二親等以内の親族であって、次の各号のいずれかの事由により現在居住している住宅に引き続き居住することが困難なもの（本家者と同居することが困難な者に限る。以下「継続居住困難者」という。）が、自己用住宅を建設する目的（当該継続居住困難者、その同居者又はその本家者が、市内に他に当該継続居住困難者の自己用住宅とすることができる建築物を所有しておらず、かつ、本市の市街化区域内にその建設が可能な土地も所有していない場合に限る。）</p> <p>(1) 婚姻、出産等による同居者の増加</p> <p>(2) 独立して生活することが適当と認められる世帯の分離</p> <p>(3) 家業、同居者の介護等のためにより広い居住空間の確保</p> <p>(4) 災害による住宅の損壊、家主からの退去要請その他やむを得ない事情</p>	<p>その本家者の継続所有地又は区分決定日以前から宅地であった土地（いずれも、本家者の居住する町等の区域又はこれに隣接する町等の区域内に所在するものに限る。）の区域</p>	<p>建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる建築物</p>
---	--	--------------------------------

<p>2 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号のいずれかに該当するものに関する事業の施行のため自己の所有する建築物等を移転し、又は除却する必要のある者が、当該建築物等（以下「移転等に係る建築物等」という。）に代わる建築物等（その者の所有する一団の土地の一部が当該事業の用地となった場合にあっては、その残地に建設することができないものに限る。以下「代替建築物等」という。）を建設する目的（その者又はその同居者（以下「移転者」という。）が、当該事業が施行される本市の区域内に他に代替建築物等とすることができる建築物等を所有しておらず、かつ、本市の市街化区域内にその建設が可能な土地も所有していない場合に限る。）</p>	<p>当該事業が施行される本市の区域（移転等に係る建築物等が市街化区域内に所在する場合にあっては、当該事業に係る土地収用法第16条の規定による事業の認定の日以前から移転者が所有している土地（当該認定の日以前から所有していた土地との交換分合により当該認定の日以後に取得したもの及び当該認定の日以前に所有していた者から当該認定の日以後に相続により取得したものを含む。）又は当該事業の起業者が代替建築物等の用地としてあつせんする土地の区域に限る。）</p>	<p>移転等に係る建築物等と同一の用途の建築物（敷地の面積及び延床面積が、移転等に係る建築物等の敷地の面積及び延床面積の、それぞれ1.5倍を超えないものに限る。）</p>
<p>3 大規模連たん区域において、次の各号のいずれかに該当する継続居住困難者が、自己用住宅を建設する目的（当該継続居住困難者、その同居者又はその本家者が、市内に他に当該継続居住困難者の自己用住宅とすることができる建築物を所有しておらず、かつ、本市の市街化区域内にその建設が可能な土地も所有していない場合に限る。）</p> <p>(1) 当該大規模連たん区域内に継続所有地のある者</p> <p>(2) 当該大規模連たん区域内に10年以上継続して居住している者</p> <p>(3) 区分決定日以後に当該大規模連たん区域内に移転等に係る建築物等に代わるものとして自己用住宅を建設し、これに居住している者</p> <p>(4) 本家者と同居し、又は同居していた二親等以内の親族</p>	<p>大規模連たん区域（左欄第1号に掲げる者については、その継続所有地の区域に限る。）</p>	<p>建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げる建築物</p>

<p>4 大規模連たん区域において、次の各号のいずれかに該当する者が、自己の業務の用に供する工場、事務所又は店舗（以下「自己の工場等」という。）を建設する目的</p> <p>(1) 区分決定日以前から当該大規模連たん区域内に居住している者の世帯に属する者</p> <p>(2) 前項第3号に掲げる者</p>	<p>大規模連たん区域</p>	<p>自己の工場等（敷地の面積が1,000平方メートルを超えず、かつ、店舗にあっては延床面積が500平方メートルを超えないものに限る。）</p>
<p>5 集会所その他これに類する施設（次に掲げる要件のすべてを備えたものに限る。以下「集会所等」という。）を建設する目的</p> <p>(1) 当該集会所等が建設される町等に居住する者（以下「周辺住民」という。）が主として利用することになると見込まれること。</p> <p>(2) 周辺住民の地縁に基づいて形成された団体により管理及び運営が行われていること。</p> <p>(3) 他の用途と併用されるものでないこと。</p>	<p>周辺住民が居住する町等の区域</p>	<p>集会所等</p>
<p>6 既存の建築物等を増築し、又は改築する目的</p>	<p>既存の建築物等の敷地の区域</p>	<p>既存の建築物等と同一の用途の建築物等（延床面積が既存の建築物等の延床面積の2倍を超えないものに限る。）</p>
<p>7 既存の自己用住宅の敷地を拡張し、及び当該敷地において当該既存の自己用住宅を増築し、又は改築する目的</p>	<p>既存の自己用住宅の敷地及びその隣接地（公共の用に供される道路その他の施設によって当該敷地と隔てられている土地であって、当該施設の敷地が存在しないものとした場合には当該既存の自己用住宅の敷地に隣接することとなるものを含む。）の区域</p>	<p>既存の自己用住宅と同一の用途の自己用住宅（敷地の面積が既存の自己用住宅の敷地面積の1.5倍を超えず、かつ、延床面積が既存の自己用住宅の延床面積の2倍を超えないものに限る。）</p>

<p>8 次の各号のいずれかの事由により移転される建築物等（以下「移転建築物等」という。）に代わる建築物等を建設する目的</p> <p>(1) 鳥取県建築基準法施行条例（昭和47年鳥取県条例第43号）第2条第1項の規定により指定された災害危険区域内又は同条例第4条各号に定める区域内に所在すること。</p> <p>(2) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域内に所在すること。</p> <p>(3) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第4項の規定により公表された関連事業計画に基づいて行うものであること。</p> <p>(4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項の規定による勧告を受けたこと。</p> <p>(5) 建築基準法第10条第1項の規定による勧告を受けたこと。</p>	<p>移転建築物等の所在する区域</p>	<p>移転建築物等と同一の用途の建築物等（敷地の面積及び延床面積が、移転建築物等の敷地の面積及び延床面積の、それぞれの1.5倍を超えないものに限る。）</p>
<p>9 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（以下この項において「田園住宅計画」という。）に基づき、優良田園住宅（自己用住宅に限る。）を建設する目的</p>	<p>田園住宅計画に定められた優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第2項第1号に規定する土地の区域</p>	<p>建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げる建築物</p>
<p>10 市内に他に自己用住宅とすることができる建築物を所有しておらず、かつ、本市の市街化区域内にその建設が可能な土地も所有していない者が、自己用住宅を建設する目的</p>	<p>区分決定日以前に造成工事が完了し、若しくは施行中であつた住宅団地として鳥取県知事が鳥取県開発審査会の議を経て認定したものの区域又は土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第8項に規定する施行区域</p>	<p>建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げる建築物</p>