

中央市都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づく 開発行為の許可基準に関する条例

解説及び運用基準

1. 条例の目的

本市の田富地区と玉穂地区は、甲府都市計画区域に属し、市街化区域と市街化調整区域に区分されています。市街化調整区域は開発を抑制すべき区域であり、開発行為及び建築物の建築等（以下「開発行為等」という）が厳しく制限されてきましたが、土地の利用状況によっては、現行の規制が結果として地域を活性化する上での阻害要因となっている場合があります。

本市においても、人口減少と少子高齢化が顕著に進行する中で、市街化調整区域の既存集落では住宅の新築等の開発行為が制限され、その維持と活性化が喫緊の課題となっています。

都市計画法では、地域の実情に応じた土地利用を実現するための手段として、市街化調整区域における開発許可基準を定めており（第 34 条第 11 号）、市の条例で区域や用途等を定めることにより、開発行為等の許可ができることになっています。

そこで、市街化調整区域の既存集落の維持及び活性化を図り、ゆとりある居住環境を提供することで移住定住の促進を図ることを目的とし、『中央市都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づく開発行為の許可基準に関する条例』を制定しました。

2. 区域設定の考え方

都市計画法第34条第11号には、条例区域及び用途について以下のように定められています。

都市計画法第34条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、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と認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の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都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

上記を踏まえ、中央市では以下の考え方に基づいて条例指定区域を設定しました。

- ・市街化調整区域のうち、50戸以上の建物が50m以内の間隔で連たん（※）している範囲を「既存集落」としました。

（※）連たんの考え方

- 連たん性の判断は、建築物ではなく敷地間の間隔を基準として行いました。
- 建築物数については一敷地を一建築物（主たる建築物に付属する建築物がある場合でも、一建築物とします。）として取り扱いました。
- マンション・アパート等の共同住宅については、一棟をもって一建築物としました。
- 以下の土地は連たんに含めないものとししました。
 - a. 車庫、物置その他の附属建築物のみの敷地
 - b. 資材置き場、駐車場、公園

- ・条例指定区域は「既存集落」の範囲をもとに、道路・水路といった明確な地形地物で区切ることでできる範囲を設定しました。
- ・農地転用が原則として不許可である土地の範囲（農振農用地区域内農地、第1種農地及び甲種農地）は除外しました。

※条例指定区域を図面により指定しています。

まちづくり推進課窓口備え付けの図面もしくは市ホームページよりご確認ください。

3. 条例指定区域における開発許可要件

- ・条例指定区域においては、以下の要件を満たす開発行為等が許可の対象となります。

<開発許可要件のチェックシート>

要 件		✓
①	既存集落の範囲内である（50戸連たんの要件を満たしている）	
②	道路が適当に配置されている	
③	農地である場合、農振農用地区域でない・農地転用の見込がある	
④	災害ハザードエリア（想定浸水深3.0m以上）に該当する場合 以下のいずれかの要件を満たしている a. 想定浸水深から算出された水位以上の高さに居室を有する設計である b. 避難計画書により指定避難所または市が協定を結んだ避難所への確実な避難が可能と市が確認できる	
⑤	建物用途の要件を満たしている ・自己用住宅である ・自己業務用の店舗・飲食店・事務所（その用途に供する床面積の合計が3,000㎡以下）、ホテル・旅館（その用途に供する床面積の合計が5,000㎡以下）である ※条例別表4の区分(2)の範囲	

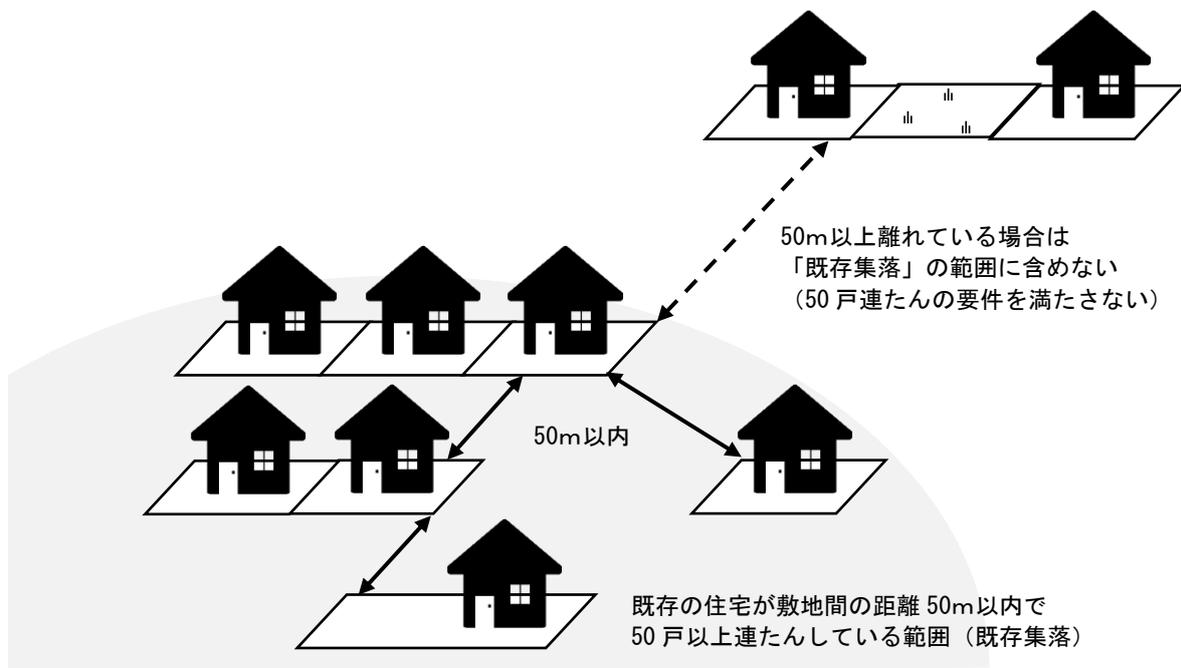
- ・各要件に関する考え方を次のページ以降に示します。

①既存集落の範囲内である（50戸連たん要件）

条例第3条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域は、次の基準を全て満たすもののうち、市長が指定する区域とする。

(1) 建築物の敷地相互間の距離が、原則として50メートル以内で、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。)が連たんしていること。ただし、当該区域及びその周辺の地域における自然的社会的諸条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。

- ・開発行為等を行う土地が「既存集落」の範囲に該当する場合、開発許可の対象となります。
- ・「既存集落」の考え方はp.2「区域設定の考え方」に示した通りですが、集落の一体性を確保するためまたはその他特にやむをえない場合には、40戸以上の連たんをもって足りるものとします。



②道路が適当に配置されている

条例第3条

(2) 環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないものとして道路が適当に配置されていること。

- ・開発行為等を行う際の接道条件、道路を新設する際の条件等については、都市計画法等および「中央市開発行為指導要綱」に準ずること。
- ・都市計画法施行令第25条第4号において「開発区域内の主要な道路は開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。」と規定されています。
中央市では開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められ、車両の通行に支障がない道路であるときは、幅員を4メートルで足りるものと定めています。そのため開発区域内の主要な道路と接続する開発区域外の道路は、開発区域から幹線道路まで最低4メートル以上の幅員を確保しなければなりません。

※ただし、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目的で行う開発行為にあつては、この基準は適用されません。

③農地である場合、農振農用地区域でない・農地転用の見込がある

- ・開発行為等を行う土地が農地である場合、農地法第4条・第5条に基づく転用の申請を中央市農業委員会に対して行う必要があります。
- ・農地の区分及び転用事業の内容によっては転用ができない場合がありますので、事前に中央市農業委員会（055-274-8561）にご相談ください。

④災害ハザードエリア（想定浸水深 3.0m以上）に該当する場合

条例第3条

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる区域は、前項の市長が指定する区域に含まないものとする。

- (1) 令* 第29条の9第1号から第5号までに掲げる区域
- (2) 令第29条の9第6号に掲げる区域として規則で定めるもの
- (3) 令第29条の9第7号に掲げる区域として規則で定めるもの

*都市計画法施行令

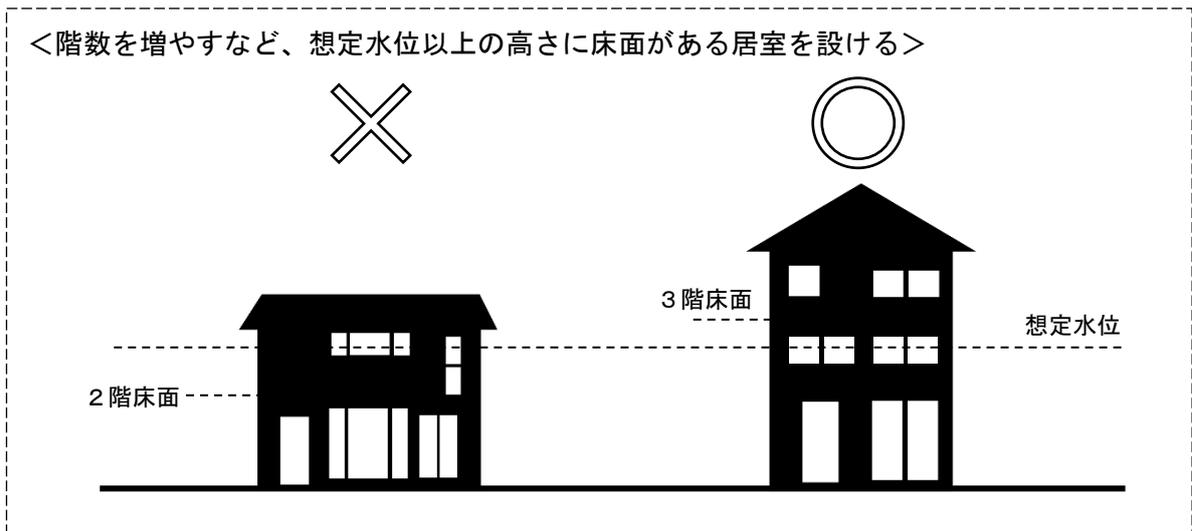
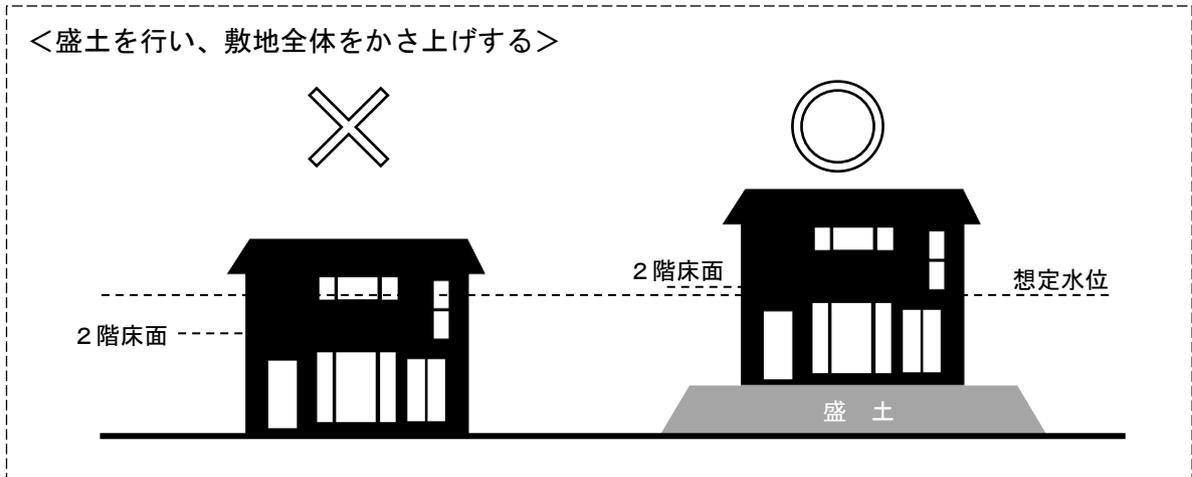
条例施行規則第2条 条例第3条第2項第2号に規定する規則で定める土地の区域は、水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、想定浸水深が3.0メートル以上の区域とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域については、この限りでない。

- (1) 水防法施行規則(平成12年建設省令第44号)第2条第2号及び第5条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深から算出した水位のうち、最も高い位置に床面の高さがある居室を有する建築物を建築することにより安全性が確保されると認められる土地の区域
- (2) 現に集落地を形成しており、地域コミュニティの維持・活性化を図る必要があると認められる地域であって、洪水等の発災時又は発災前において、水防法第15条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所に確実な避難が可能な土地の区域

- ・想定浸水深3m以上の土地では、以下(a)(b)のいずれかの対策が実施される場合に限り開発行為等が許可されます。
- ・想定浸水深については、中央市ホームページに公開されている「中央市洪水ハザードマップ」や国土交通省「「地点別浸水シミュレーション検索システム」(<http://suiboumap.gsi.go.jp/>、通称：浸水ナビ)を参照してください。

(a) 想定浸水深から算出された水位以上の高さに居室を有する設計である場合

- ・想定水位以上の高さに床面がある居室を設ける必要があります。
- ・具体的には、以下のような対策が挙げられます。



(b) 避難計画書により指定避難所または市が協定を結んだ避難所への確実な避難が可能と市が確認できる場合

- ・開発許可の申請段階で、都市計画課に避難計画書の提出が必要です。
- ・避難計画書の様式と記載例は中央市ホームページに公開されている「避難計画書様式」・「避難計画書記載例」を参照してください。

<避難計画書の主な記載事項>

- ・災害の種類及びエリア
- ・避難経路
- ・災害情報、避難情報の取得方法（手段）
- ・避難行動計画（マイトimeline）
- ・自主避難先
- ・避難先
- ・避難方法
- ・準備品（非常用品等）
- ・防災訓練等の実施誓約書

<参考> 条例指定区域及び周辺の避難所一覧（洪水時／位置は条例指定区域図を参照）

種 別	No.	避難場所名	住 所
指定 避難所	1	田富小学校	布施 2122
	2	田富南小学校	西花輪 1250
	3	田富北小学校	臼井阿原 1740-132
	4	田富中学校	布施 2493
	5	三村小学校	成島 2140
	6	玉穂南小学校	下河東 2020
	7	玉穂中学校	下河東 180
市が協定を 結んだ避難所	1	(株)ちぼり	山之神 1383-9
	2	イツモア玉穂店	若宮 50-1
	3	(株)はくばく	西花輪 4629
	4	山梨県流通センター	山之神流通団地 2-6-1
	5	むろい(株)	山之神流通団地 1-5-2
	6	(株)日医工山梨	山之神流通団地 1-6-2
	7	ホテルルートイン山梨中央	山之神流通団地 2949-1
	8	山梨中央ロジパーク	成島 570-7
	9	山梨グランドホテル	山之神 3616-4

⑤建物用途の要件を満たしている

- ・ 条例指定区域で開発許可を受けた場合、建築基準法別表第2(イ)項第1号の住宅で自己用のものが建築可能です。自己用住宅の建築を目的とした宅地分譲や分譲住宅の建築についても許可の対象です。
- ・ また、一部の範囲（都市計画道路田富西通り線及び主要地方道甲府市川三郷線の両側50m以内の区域）では、上記に加え、自己業務用の店舗・飲食店・事務所、ホテル・旅館で一定規模以下のものが建築可能です。

<条例別表4>

区分	区域	用途
(1)	一町畑、井之口、今福、今福新田、臼井阿原、大田和、乙黒、上三條、極楽寺、下河東、成島、西新居、西花輪、東花輪、藤巻、布施、馬籠、町之田、山之神の市街化調整区域に存する土地で市長が指定する区域(区分(2)区域の欄に規定する区域を除く。)	建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号の住宅
(2)	区分(1)区域の欄に定める区域のうち都市計画道路田富西通り線(番号3・4・20)及び主要地方道甲府市川三郷線の両側50メートル以内の区域	ア 区分(1)用途の欄に定める住宅 イ 次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する建築物で、その用途に供する床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの (ア) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の5の3で定める店舗、飲食店等 (イ) 事務所 ウ ホテル又は旅館でその用途に供する部分の床面積の合計が5,000平方メートル以内のもの

- ・ 別表4の区域にまたがって行う開発行為等の用途については、予定建築物の敷地の過半の属する区域内の用途を適用するものとします。

<問合せ先>

中央市 産業建設部 まちづくり推進課 都市計画担当
〒409-3892 中央市臼井阿原 301 番地 1
電話 : 055-274-8552 FAX : 055-274-1130