

## 5 宅地開発関係基準等一覧

	関係基準等	主管課
1	吉川市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	建築課
2	吉川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	建築課
3	吉川市市道の認定の基準に関する規則	道路公園課
4	吉川市開発区域内道路構造基準	道路公園課
5	吉川市道路用地補償規則	道路公園課
6	吉川市自動車出入口設置基準	道路公園課
7	吉川市土砂等及び資材運搬に関する指導要綱	道路公園課
8	中川・綾瀬川流域整備計画実施要領（抜粋）	河川下水道課
9	吉川市環境保全条例・吉川市環境保全条例施行規則（関係部分抜粋）	環境課
10	吉川市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例	建築課
11	特別給水管に関する指導要綱	水道課
12	吉川市水道事業開発給水取扱要綱	水道課
13	吉川市みどりの条例	道路公園課
14	吉川市介護福祉総合条例・吉川市介護福祉総合条例施行規則 （関係部分抜粋）	いきいき推進課
15	吉川市合併処理浄化槽設置整備事業補助金交付要綱	環境課
16	吉川市盛土の高さ等に関する要綱	農業委員会・建築課
17	消防施設に関する指導要綱	吉川松伏消防組合
18	3地域区分図	河川下水道課
19	吉川市下水処理計画図（下水道排水計画区域・下水道排水認可区域及び農業集落排水事業地域）	河川下水道課 農政課
20	調整池、貯留ピットが設置されている地区	河川下水道課
21	合併処理浄化槽補助対象地域	環境課
22	既存の集落	建築課
23	例示：開発による新設道路 市街化区域における区画割（最低敷地面積） 指定市道後退	建築課 道路公園課
24	担当部門一覧	建築課
25	白地地域の建築形態規制	建築課
26	指定市道図	道路公園課

## 吉川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16年3月22日

条例第8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。)第3章第1節の規定に基づき、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。

(道路の幅員)

第2条 住宅系開発区域内に設ける道路の幅員は、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第25条第2号及び第3号の規定にかかわらず、950平方メートル以上6,000平方メートル未満の開発区域内又は延長が35メートルを超える道路を新設しようとするときは、当該道路の幅員を5メートル以上とし、袋路状でないものとするものとする。

(法第33条第4項の規定による最低敷地面積)

第3条 開発行為を行う場合における法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、市街化調整区域においては300平方メートル、市街化区域においては130平方メートルとする。ただし、法第34条第13号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。

(法第34条第11号の規定による区域の指定)

第4条 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、市長が指定する土地の区域とする。

(1) 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日(以下「区域区分日」という。)前に造成された一団の土地の区域若しくはこれに準ずるものとして市長が認めた土地の区域

(2) 次の各号に掲げる基準のいずれにも該当する土地の区域

ア 区域内の建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、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。

イ 区域内の主要な道路が、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ような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。

ウ 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に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こと。

エ 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。

2 市長は、前項の規定により土地の区域を指定したときには、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

3 前2項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は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5条 法第34条第11号の規定により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は、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物とする。

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

第6条 法第34条第12号の規定により、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開発行為として定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、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又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第8号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

(1) 地方自治法(昭和22年法律第67号)第2条第4項に規定する基本構想に基づいて市が策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途に限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

(2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ア 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のうち、市長が指定した土地の区域(以下「既存の集落」という。)に、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

イ 市又は市に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する者又はその親族が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

ウ 市又は市に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

(3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

(4) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

(5) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為

- (6) 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(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1種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為
- (7) 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為
- (8) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為
- (9) 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為で次のすべてに該当するもの
  - ア 申請日の20年前の時点において、次のいずれかに該当するものであること。
    - (ア) 土地登記簿謄本における地目が宅地であること。
    - (イ) 都市計画法に基づく許可等を受けたものであること。
  - イ 申請地は、既存の集落内にあるものであること。
  - ウ 予定建築物の用途は、建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(共同住宅及び長屋を除く。)であること。

- 2 市長は、第4条第1項第2号ア及びエの基準に基づき、既存の集落を指定する。
- 3 市長は、第1項第1号の規定により土地の区域を指定したとき、又は前項の規定により既存の集落を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 4 第1項第1号及び前項の規定は、第1項第1号の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。
- 5 第2項及び第3項の規定は、既存の集落の変更又は廃止について準用する。(令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等)

第7条 令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第1種特定工作物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として定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、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又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第4号までに掲げる建築物の新築、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、この限りでない。

- (1) 前条第1項第1号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更
- (2) 前条第1項第2号から第7号まで及び第9号に掲げる開発行為のいずれかに該当するものに係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
- (3) 1ヘクタール未満の墓地(墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第4

8号)第2条第5項に規定する墓地をいう。)又は運動・レジャー施設である  
工作物の管理に必要な建築物の新築

- (4) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更
- ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物
  - イ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物
  - ウ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(既存の集落に存するものに限る。)

(委任)

第8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16年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 第3条第1項の規定にかかわらず、この条例の施行の日から平成18年5月17日までの間は、区域区分日前から宅地であった建築物の敷地として規則で定めるものは、法第34条第8号の3の規定により指定する土地の区域とする。

附 則 (平成18年条例第25号)

この条例は、平成18年7月1日から施行する。ただし、第7条を第8条とし、第2条から第6条までを1条ずつ繰り下げ、第1条の次に1条を加える改正は、平成18年10月1日から施行する。

附 則 (平成19年条例第15号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。ただし、第7条第2号の改正は、平成19年10月1日から施行する。

# 吉川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16年3月29日

規則第6号

(趣旨)

第1条 この規則は、吉川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16年吉川市条例第8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。

(条例第3条の規則で定める開発行為)

第2条 条例第3条の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号に掲げる開発行為

(2) 条例第6条第1項第4号及び第8号に掲げる開発行為

(3) 市街化調整区域において、平成15年6月1日以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わないもの

(4) 市街化区域において、開発区域から公共施設に用いる部分を除いた部分を、当該部分を130で除した数を小数点第1位で四捨五入した数以内で区画し、かつ、区画された部分の面積が100平方メートル以上となる開発行為

(条例第6条第1項第3号の規則で定める建築物)

第3条 条例第6条第1項第3号の規則で定める建築物は、工場及び事務所であって、その延べ床面積が100平方メートル以下のものとする。

(条例第7条第4号の規則で定める場合)

第4条 条例第7条第4号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

(1) 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合

(2) 事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

(条例第7条第4号イの規則で定める建築物)

第5条 条例第7条第4号イの規則で定める建築物は、次の表の左欄に掲げる建築物に対応する同表の右欄に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅(他の用途を兼ねるもの)	住宅(他の用途を兼ねないもの)
法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法(昭和25年法律第201号)第87条にいう建築物の用途の異なる建築物
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

(条例附則第2項の規則で定める敷地)

第6条 条例附則第2項の規則で定める敷地は、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のうち、次の各号のい

ずれかに該当する土地とする。

- (1) 土地登記簿における地目が区域区分日前から宅地である土地
- (2) 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号)による改正前の法第43条第1項第6号ロの確認を受けた土地又は平成13年5月18日以後に区域区分日前から宅地であった建築物の敷地として法第29条第1項若しくは法第43条第1項の許可を受けた土地
- (3) 区域区分日前から、宅地であったことを証する客観的な資料があると認められ、又は宅地であったことを示す証明書等が行政機関等から交付された土地

#### 附 則

この規則は、平成16年4月1日から施行する。

#### 附 則 (平成18年規則第42号)

この規則は、公布の日から施行する。ただし、第2条中「第2条」を「第3条」に、同条第2号及び第3条中「第5条」を「第6条」に、第4条及び第5条中「第6条」を「第7条」に改める改正は、平成18年10月1日から施行する。

#### 附 則 (平成19年規則44号)

この規則は、平成19年11月30日から施行する。