

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成する地域における建築物

大網白里市都市整備課
令和4年4月1日

都市計画法 第34条第11号

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っておおむね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っては、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

大網白里市都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例

（法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域）

第4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、次の各号のいずれにも該当する土地の区域のうち、市長が指定する区域とする。

- (1) 市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から1. 1キロメートルの範囲内に存すること。
- (2) 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内に存すること。
- (3) 既存集落内に存すること。
- (4) 政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。

2 前項の規定にかかわらず、同項の規定により市長が土地の区域を指定するまでは、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、同項各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

3 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定した場合は、その旨及びその区域を公告しなければならない。

4 第1項の規定による土地の区域の指定は、前項の規定による公告によってその効力を生じる。

5 前各項の規定は、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。

（法第34条第11号に規定する条例で定める予定建築物等の用途）

第5条 法第34条第11号に規定する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予定建築物等の用途は、建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途とする。

（法第34条第11号に該当すると認める開発行為）

第6条 法第34条第11号に該当すると認める開発行為は、第4条第1項又は第2項に規定する土地の区域内において行う開発行為（予定建築物等の用途が前条に規定する用途に該当しない開発行為に限る。）であって、開発区域の面積が5ヘクタール未満であるものとする。

1. 申請地

● 次のすべてに該当すること

- ① 市街化区域から1. 1kmの範囲内に存すること
- ② 既存集落内に存する土地であること
- ③ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと

● 開発区域の面積が5ha未満であること

2. 予定建築物

● 予定建築物の用途は第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物であること

（建築物の形態は、建蔽率50%、容積率100%、高さ10mを上限とする）

備考

※ 既存集落

市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域

ア 半径150mの範囲内に40以上の建築物が連たんしている地域

イ 敷地間の距離が55m以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55mの範囲内であるもの

- ・地形、地物（河川、鉄道）等により明らかに一体性を欠いていると認められる地域は含めることはできません。
- ・車庫、物置その他附属建築物を伴う場合は、これらを含む全体の敷地で1の建築物として算入します。
- ・都市計画法又は建築基準法に違反し、違反指導を受けているものは算入することはできません。
- ・20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合に限り、市街化区域内に存するものを含めることができます。ただし、市街化区域を経由した市街化調整区域の建築物を算入することはできません。

※ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域

- ・災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ・地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ・急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地法第3条第1項）
- ・土砂災害警戒区域（土砂法第7条第1項）
- ・浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
- ・農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号）
- ・甲種農地及び第1種農地（農地法第4条第6項第1号口ほか）
- ・保安林の区域（森林法第25条第1項、第25条の2第1項、第2項） 等

※ 建築物の敷地

- ① 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による建築の確認を受けて建築された建築物は、建築確認申請時の敷地とします。
- ② 建築基準法第6条第1項第4号の規定に基づく区域の指定以前に建築された建築物は、用途上不可分の関係にある建築物を含む一団の土地とします。