

○鳥取県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

平成21年3月27日
鳥取県条例第6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号ハの規定に基づき、開発許可及び法第43条第1項の許可（以下「開発許可等」という。）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。

(用語の定義)

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) 市街化不相当区域 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並びに政令第29条の9第1号から第5号までに掲げる区域（災害を防止し、又は軽減するための施設の整備その他の防災対策措置が講じられていると知事が認める区域を除く。）及び同条第6号に掲げる区域をいう。
- (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市町村の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及び工業専用地域をいう。
- (3) 大規模連たん区域 直近にある建築物の敷地（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が50以上連たんしている区域をいう。
- (4) 自己用住宅 建築主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、この条例において使用する用語の意義は、法及び政令で使用する用語の例による。

(市街化区域と一体的な地域)

第3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、大規模連たん区域内の土地（市街化不相当区域内に所在するものを除く。）のうち、次に掲げる要件を備えたものの区域とする。

- (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町等（市町村の区域内の町又は大字（これらに相当するものを含む。）をいう。以下同じ。）の区域内に所在すること。
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路に接する土地であること。
- (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) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）第14条の5第1項に規定する生活排水処理施設（市町村が整備したものに限り。）により下水を排除することができるものとして当該市町村が定める区域内に所在すること。

2 指定区域は、当該指定区域の所在する市町村の長の申出により、知事が鳥取県開発審査会の意見を聴いて定め、告示するものとする。

(平22条例47・一部改正)

(環境の保全上支障がある予定建築物等の用途)

第4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（い）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5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号ハ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（市街化不相当区域を除く。）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。

(適用除外)

第6条 この条例の規定は、指定都市等及び事務処理市町村の区域については、適用しない。

(平29条例34・一部改正)

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、第1条から第3条までの規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例は、その施行の日以降の申請に係る開発許可等について適用し、同日前の申請に係る開発許可等については、なお従前の例による。

(施行期日)

1 この条例は、平成28年1月1日から施行する。

附 則（平成29年条例第34号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、別表第10項の改正規定は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（平成31年条例第18号）抄

(施行期日)

1 この条例は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の鳥取県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の規定は、この条例の施行の日以後にされる開発許可の申請について適用し、同日前にされた開発許可の申請については、なお従前の例による。

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

別表 (第5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、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その他これらと同様の事情にあると認められるものを含む。)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(以下「本家者」という。)又はこの項の規定その他の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(以下これらを「本家者等」という。)と同居し、又は同居していた2親等以内の親族であって、次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(本家者等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等が、当該本家者等の居住する市町村の区域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、当該市町村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 (2) 独立して生活するのが適当と認められる世帯の分離 (3) 家業、同居者の介護等のためのより広い居住空間の確保 (4) 就職等に伴う県外からの移住 (5) 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若しくは区分決定日以前から宅地であった土地の区域又はその本家者等の自己用住宅の敷地から50メートル以内にその敷地の全部若しくは一部がある建築物が連たんしている区域(いずれも、本家者等の居住する町等の区域又はこれに隣接する町等の区域に限る。)</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(建築物又は第1種特定工作物をいう。以下同じ。)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市町村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、当該市町村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市町村の区域(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</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>

	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。)	
3 大規模連たん区域において、次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等が、当該大規模連たん区域の所在する市町村の区域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、当該市町村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。) (1) 当該大規模連たん区域内に継続所有地のある者 (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 (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	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。)	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
4 大規模連たん区域において、次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 (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 (2) 前項第3号に掲げる者	大規模連たん区域	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。)
5 集会所その他これに類する施設(次に掲げる要件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 (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。 (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・運営されること。 (3) 他の用途と併用されるものでないこと。	周辺住民が居住する町等の区域	集会所等
6 既存の建築物等を増築し、又は改築する目的	既存の建築物等の敷地又はその隣接地	既存の建築物等と同一の用途の建築物等(敷地の面積が既存の建築物等の敷地面積の1.5倍を超えず、かつ、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。)
7 次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(法第34条第8号の2の規定の適用を受ける建築物等を除く。)を建設する目的 (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条第1項各号に定める区域内に所在すること。 (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9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。 (3) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第24条の規定により作成された関連事業計画に基づいて行うものであること。 (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。 (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。 (6) 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の規定により指定された浸水被害防止区域内に所在すること。	移転建築物等の所在する市町村の区域	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1.5倍を超えないものに限る。)
8 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)	田園住宅計画に定	建築基準法別表第

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「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	められた同条第2項第1号に規定する土地の区域	2（い）項第1号又は第2号に掲げる建築物
9 当該区域の所在する市町村の区域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、当該市町村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	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った住宅団地として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	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
10 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第7項に規定する生活介護、同条第8項に規定する短期入所、同条第13項に規定する就労移行支援、同条第14項に規定する就労継続支援若しくは同条第17項に規定する共同生活援助又は老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第5項に規定する小規模多機能型居宅介護事業若しくは同条第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する建築物等（市町村の長が必要と認められたものに限る。以下「社会福祉施設」という。）を建設する目的	当該市町村の長が適当と認めた区域	社会福祉施設（敷地面積が3,000平方メートルを超えず、かつ、延床面積が1,500平方メートル以下のものに限る。）
11 居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物の用途を変更して有効活用する目的	幹線道路（交通量の多い道路をいう。）沿いの区域（所在する市町村の長の申出により、知事が鳥取県開発審査会の意見を聴いて定め、告示する区域に限る。）	店舗、事務所その他これらに類する建築物
12 次のいずれかに該当する建築物に居住する目的（当該建築物に居住しようとする者が、当該建築物の所在する市町村の区域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、当該市町村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。） （1） 建築後5年以上経過し、現に居住その他の使用がなされていない建築物（以下「空家」という。） （2） 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第1項に基づく助言若しくは指導がなされ除却された空家又は同条第10項前段の規定により除却された空家（以下「除却された空家」という。）の敷地に新たに建設する自己用住宅	空家の敷地の区域又は除却された空家の敷地若しくはその隣接地の区域	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（除却された空家の敷地に建設する場合は、敷地の面積が除却された空家の敷地面積の1.5倍を超えず、かつ、延床面積が除却された空家の延床面積の2倍を超えないものに限る。）
13 次に掲げる場合において、法第29条第1項第2号に該当することにより同項の許可を受けることなく建設された自己用住宅であつて、建築後5年以上居住その他の使用がなされたものを増築し、又は改築する目的 （1） 当該自己用住宅の居住者が法第29条第1項第2号に規定する者に該当しなくなった場合 （2） 相続により当該自己用住宅を承継した者が居住する場合	既存の建築物の敷地又はその隣接地（公共の用に供される道路その他の施設によって当該既存の建築物の敷地と隔てられている土地であつて、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建築物の敷地を含む。）の区域	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（敷地の面積が既存の建築物の敷地面積の1.5倍を超えず、かつ、延床面積が既存の建築物の延床面積の2倍を超えないものに限る。）

備考 この表において「隣接地」とは、既存の建築物、既存の建築物等又は除却された空家の敷地に隣接する土地及び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つて、当該施設の敷地が存在しないものとした場合に当該敷地に隣接することとなるものをいう。