

石岡市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例施行規則の全部を改正する規則

石岡市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例施行規則（平成19年石岡市規則第54号）の全部を次のように改正する。

（趣旨）

第1条 この規則は、石岡市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（平成22年石岡市条例第17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2条第2項第3号の規則で定める要件）

第2条 条例第2条第2項第3号の規則で定める要件は、当該既存集落の外周が農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域、がけ又は山林に囲まれていることとする。

（条例第3条の規則で定める場合）

第3条 条例第3条の規則で定める場合は、条例第4条第1項又は条例第6条第1項第1号の規定による指定の日前に法令の規定に従い利用されていた建築物の敷地内において土地の形質の変更をしようとする場合その他市長が特にやむを得ないと認めた場合とする。

（条例第4条第1項第1号の規則で定める土地の区域）

第4条 条例第4条第1項第1号の規則で定める土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

- (1) 工業専用地域
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第4項に規定する施行地区（以下「施行地区」という。）であって、その区域の全部又は一部について同法第98条第1項に規定する仮換地（以下「仮換地」という。）が指定されていないもの
- (3) 施行地区であって、その区域の全部について仮換地が指定されており、かつ、いまだ一体的な日常生活圏が形成されていないもの

（条例第4条第1項各号に掲げる要件の細目）

第5条 条例第4条第2項に規定する細目のうち、同条第1項第2号に関するものは、同

項第1号に該当する地域にあつては当該地域内の建築物の敷地面積の合計が当該地域の面積のおおむね40パーセント以上であること、同項第1号に該当しない地域にあつては当該地域内の建築物の敷地面積の合計が当該地域の面積の30パーセント以上であることとする。

第6条 条例第4条第2項に規定する細目のうち、同条第1項第3号に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 区域内の主要な道路は、車道の幅員が5.5メートル以上であること。
- (2) 区域内の主要な道路に接続する区域外の相当規模の道路は、幹線道路であつて、車道の幅員が5.5メートル以上であり、かつ、歩道が整備されていること。

(条例第6条第1項第1号の規則で定める要件)

第7条 条例第6条第1項第1号の規則で定める要件は、次に掲げる要件のいずれかとする。

- (1) 最近の国勢調査の結果による市の人口が、当該国勢調査が行われた年から起算して10年前において行われた国勢調査の結果による市の人口より減少していること。
- (2) 最近の国政調査の結果による市の区域内の市街化調整区域の人口が、当該国勢調査が行われた年から起算して10年前において行われた国勢調査の結果による市の区域内の市街化調整区域内の人口より減少していること。
- (3) 最近の国勢調査の結果による市の区域内の市街化調整区域内の一部の区域の人口が、当該国勢調査が行われた年から起算して10年前において行われた国勢調査の結果による当該一部の区域の人口より減少していること及び土地利用計画等において当該一部の区域について既存集落の維持に関する方針を明確に定めていること。

2 市の廃置分合若しくは境界変更があつた場合又は市の区域について都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画が変更された場合における前項各号の規定の適用については、市長が別に定める。

(条例第6条第1項第1号ア及びイの規則で定める高さ)

第8条 条例第6条第1項第1号ア及びイの規則で定める高さは10メートル（地階を除く階数が3以下であつて、その高さが10メートルを超える建築物、事務所及び作業所にあつては、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが1.5メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲においては3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10メートル

を超える範囲においては2時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さ) とする。

(条例第6条第1項第2号の規則で定める既存集落等)

第9条 条例第6条第1項第2号の規則で定める既存集落は、建築物が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしており、かつ、当該建築物に原則として50戸以上の住宅が含まれているものとする。

2 条例第6条第1項第2号の規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

(1) 当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引日前に土地を所有していた親族から当該線引日後に相続、贈与又は売買により当該土地を取得した者(当該土地を取得することが確実であると認められる者を含む。)

(2) 当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引日後に土地を取得した者(当該土地を取得することが確実であると認められる者を含む。)であって、次のいずれかに該当するもの

ア 当該既存集落が存する町若しくは大字の区域(住居表示を実施した区域にあっては、住居表示実施後の区域。以下「大字等の区域」という。)又は当該既存集落が存する大字等の区域に隣接する大字等の区域(以下「当該既存集落が存する大字等の区域等」という。)内に当該線引日前に本籍又は住所を有していた者

イ 当該既存集落が存する大字等の区域等内に相当期間居住していた者

ウ アに該当する者の2親等以内の血族又は1親等の姻族

3 条例第6条第1項第2号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

(1) 当該開発行為を行う者が勤務している場合にあつては、開発行為の対象となる土地(以下「予定地」という。)がその者の勤務地に通勤が可能な区域に存すること。

(2) 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上500平方メートル以下であること。  
ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、500平方メートルを超えることができる。

(3) 自己用住宅の延べ面積が、おおむね200平方メートル以下であること。

(4) 自己用住宅の高さが、10メートル以下であること。

4 条例第6条第1項第2号の開発行為に係る予定地には、建築基準法(昭和25年法律第

201号) 第43条第1項の規定に適合させるため、当該予定地が存する市街化調整区域に係る線引日後に土地の交換又は売買により取得した最小限の土地を含むことができる。

(条例第6条第1項第3号の規則で定める規模等)

第10条 条例第6条第1項第3号の規則で定める規模は、市街化調整区域に係る線引日の前から当該市街化調整区域に存する集落内に、現に6戸以上の住宅が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしていることとする。

2 条例第6条第1項第3号の規則で定める者は、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引日前に本籍又は住所を有していた者の2親等以内の血族又は1親等の姻族であつて、当該集落内に土地を所有するもの(当該土地を取得することが確実であると認められる者を含む。)とする。

3 前条第3項(第1号を除く。)の規定は、条例第6条第1項第3号の規則で定める要件について、準用する。

(条例第6条第1項第4号の規則で定める要件)

第11条 条例第6条第1項第4号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 自己用住宅の延べ面積が、おおむね200平方メートル以下であること。
- (2) 自己用住宅の高さが、10メートル以下であること。
- (3) 当該開発行為を当該専用住宅の敷地に隣接する土地において行う場合にあっては、次のいずれにも該当すること。

ア 当該開発行為を行う者又はその者と同一の世帯に属する者が当該土地を所有していること(当該土地を取得することが確実であると認められることを含む。)

イ 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上500平方メートル以下であること。  
ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、500平方メートルを超えることができる。

(条例第6条第1項第5号の規則で定める要件)

第12条 条例第6条第1項第5号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 当該開発行為を行う者又はその者と同居している親族が当該開発行為に伴い拡張する敷地を所有していること(当該敷地を取得することが確実であると認められることを含む。)

- (2) 当該開発行為後の自己用住宅の敷地面積が、おおむね500平方メートル以下であること。ただし、当該自己用住宅の敷地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(条例第6条第1項第6号の規則で定める集落等)

第13条 条例第6条第1項第6号の規則で定める集落は、おおむね50以上の建築物が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしているものとする。

- 2 条例第6条第1項第6号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上であること。ただし、当該道路の位置の指定を受けた時点において予定地が区画された宅地として計画されている場合は、この限りでない。

- (2) 専用住宅の高さが、10メートル以下であること。

(条例第6条第1項第7号の規則で定める要件)

第14条 条例第6条第1項第7号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 従前の建築物等は、本市の区域内に存していること。ただし、従前の建築物等が本市に隣接する市に存し、やむを得ない理由により従前の建築物等が存する市の区域内に建築することができない場合であって、予定地について、当該予定地の所有者、開発行為を行う者及び当該事業の施行者の三者間で売買契約を締結していること等の要件に該当するときは、この限りでない。

- (2) 新たに建築する建築物等は、本市の区域内の自然的社会的条件からみて独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落内に建築すること。

- (3) 当該開発行為の許可に係る申請が、当該事業に係る補償契約の締結の日から1年（やむを得ないと認める場合にあつては、2年）以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに当該開発行為が完了するものであること。

- (4) 新たに建築する建築物等の敷地面積又は延べ面積（以下「敷地面積等」という。）は、従前の建築物等の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を限度とすること。ただし、従前の建築物等が自己の居住の用に供する住宅である場合にあつては、従前の自己の居住の用に供する住宅の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を超える場合であっても500平方メートル(延べ面積にあつては、200平方メートル)以下となる

ときは、新たに建築する建築物等の敷地面積等は、500平方メートル(延べ面積にあつては、200平方メートル)を限度とすることができる。

- (5) 新たに建築する建築物等の高さは、従前の建築物等の高さを限度とすること。ただし、従前の建築物等の高さが10メートル未満の場合にあつては、10メートルを限度とすることができる。

(その他)

第15条 この規則に定めるもののほか、石岡市における都市計画法（昭和43年法律第100号）の開発行為等については、茨城県が制定した別表に掲げる基準等を準用するものとする。

#### 附 則

この規則は、平成22年10月1日から施行する。

#### 別表（第15条関係）

##### 《開発許可制度関係》

開発行為許可申請書類一覧表（法第29条第1項又は第2項）

建築許可申請書類一覧表（法第43条）

都市計画法における開発行為の取扱基準

市街化調整区域内の都市計画法の取扱基準

開発許可の変更等の取扱い（法第35条の2）

都市計画法第29条第1項第11号及び同法第43条第1項第5号で定める通常管理行為、軽易な行為その他の行為の取扱いについて

開発行為の一体性の判断基準

##### 《技術基準（法第33条）》

開発行為の技術基準

小幅員区画道路の計画基準

小規模開発行為における取扱基準

茨城県の大規模宅地開発に伴う調整池技術基準及び解説

茨城県の宅地開発に伴い設置される調整池の多目的利用指針

調整池等設計の手引き

茨城県の雨水浸透施設技術基準

茨城県の小規模開発に伴う雨水浸透処理に関する取扱基準

《立地基準（法第34条）》

都市計画法第34条第1号許可基準

都市計画法第34条第9号の政令で定める建築物のうち同法施行令第29条の7第1号に規定する休憩所及び給油所に係る許可基準

茨城県開発審査会付議基準（ただし、指定路線及び既設団地については、次表による。）

1 指定路線（インターチェンジ周辺に係るもの）

インターチェンジ名	指定区域
常磐自動車道千代田石岡	インターチェンジから1キロメートル以内の区域

備考

- 1 指定区域のうち、前面道路幅員が9メートル以上の区域が該当する。
- 2 市街化区域及び優良農地は、指定路線区域に含まれない。

2 指定路線（4車線以上の道路に係るもの）

路線名	延長	始点	終点
県道石岡筑西線	5.58キロメートル	国道6号線との交差点	市道A1396号線交差点

備考 市街化区域及び優良農地は、指定路線区域に含まれない。

3 既設団地（市街化調整区域）

事業主	開発区域	団地名	区画数	面積
株式会社日本デベロッパー	石岡市行里川地内	茶屋場団地	33	5,868㎡