

3 建指第 4 5 7 号
令和 3 年 1 2 月 1 7 日

関係団体の長 殿

愛知県建築局長

都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の一部改正について（依頼）

本県の開発許可行政の推進につきましては、日ごろから御理解と御協力をいただき厚くお礼申し上げます。

このことについて、令和 3 年 1 2 月 1 7 日付けで、別添のとおり改正しました。つきましては、貴団体会員の皆様に周知していただきますようお願いいたします。

また、貴団体会員からの質問等がある場合は、御多忙中恐縮ですが、事務局におきましてお取りまとめいただいた上、建築指導課開発グループあて御連絡いただければ幸いです。

なお、当該条例は、愛知県ホームページ（ネットあいち）に登載します。

担 当 建築指導課開発グループ
電 話 052-954-6588（ダイヤルイン）

都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例

平成二十三年七月十九日

条例第三十七号

改正 平成二七年 三月二四日条例第三一号 平成二七年一〇月一六日条例第五二号
平成二八年 三月二九日条例第三二号 平成三〇年 三月二七日条例第三二号
令和 三年一二月一七日条例第六三号

(趣旨)

第一条 この条例は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第三十四条第十一号及び第十二号並びに都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号。以下「令」という。）第三十六条第一項第三号ハの規定に基づき、市街化調整区域における開発行為及び建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第二条 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する土地の区域として知事が指定する土地の区域とする。

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こと。ただし、工業地域又は工業専用地域に隣接しないこと。

二 五十以上の建築物（市街化区域内にあるものを含む。）が、敷地間の距離が五十メートル以内で連たんしている地域内にあること。

三 次に掲げる土地の区域を含まないこと。

イ 令第二十九条の九第一号から第六号までに掲げる区域（災害の防止が図られている土地の区域として知事が認める土地の区域を除く。）

ロ 農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）第四条第六項第一号ロに掲げる農地の区域

ハ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）第八条第二項第一号に規定する農用地区域

ニ 森林法（昭和二十六年法律第二百四十九号）第二十五条第一項若しくは第二項若しくは第二十五条の二第一項若しくは第二項の規定により指定された保安林の区域又は同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区

ホ 自然公園法（昭和三十三年法律第百六十一号）第二十条第一項の規定により指定された特別地域又は愛知県立自然公園条例（昭和四十三年愛知県条例第七号）第二十条第一項の規定により指定された特別地域

ヘ 自然環境保全法（昭和四十七年法律第八十五号）第二十五条第一項の規定により指定された特別地区又は自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例（昭和四十八年愛知県条例第三号）第二十三条第一項の規定により指定された特別地区

ト イからへまでに掲げるもののほか、令第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域その他の指定区域に含めることが適当でない土地の区域として知事が認める土地の区域

四 土地の区域内にある農地法第二条第一項に規定する農地の面積の合計が、四ヘクタールを超えな

いこと。

五 土地の区域内にある建築物の敷地の面積の合計が、土地の区域の面積の四十パーセントを超えていること。

六 土地の区域内にある主要な道路が、幅員六メートル以上で通行の安全上支障がないように適当に配置されており、かつ、土地の区域外にある幅員六・五メートル以上の道路に接続していること。

七 下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第八号に規定する処理区域内、同法第四条第一項の事業計画において定められた同法第五条第一項第五号に規定する予定処理区域内又は農業集落排水施設若しくは市町村が整備した水質汚濁防止法（昭和四十五年法律第百三十八号）第十四条の五第一項に規定する生活排水処理施設により下水道法第二条第一号に規定する汚水を有効に排出することができる区域内にあること。

2 指定区域の境界は、道路、鉄道その他の施設、河川その他の地形、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ものとする。ただし、これにより難しい場合には、町界、字界等により定めるものとする。

3 第一項の規定による指定は、土地の区域を管轄する市町村長の申出に基づき行うものとする。

4 知事は、第一項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、愛知県開発審査会の意見を聴かなければならない。

5 知事は、第一項の規定による指定をするときは、その旨を公示しなければならない。

6 第一項の規定による指定は、前項の規定による公示によってその効力を生ずる。

7 第三項から前項までの規定は指定区域の変更について、前三項の規定は指定区域の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）

第三条 法第三十四条第十一号の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、次に掲げる用途以外の用途とする。

一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）別表第二（イ）項第一号から第三号までに掲げる建築物で、次に掲げる要件のいずれにも該当するものの用途

イ 敷地面積が二百平方メートル以上であること。

ロ 高さが十メートル以下であること。ただし、次に掲げる線をそれぞれ次に定める線とみなしたとしても建築基準法第五十六条の二の規定による制限に適合する場合であって、周辺の環境に悪影響を及ぼさないと認められるときは、この限りでない。

(1) 敷地境界線 敷地境界線から水平距離五メートルの線

(2) 敷地境界線から水平距離五メートルの線 敷地境界線から水平距離十メートルの線

二 自己の業務の用に供する建築基準法別表第二（イ）項第四号から第九号まで又は（ハ）項第二号から第四号までに掲げる建築物で、前号イ及びロに掲げる要件のいずれにも該当するものの用途のうち、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ないと認められる用途として指定区域ごとに知事が指定する用途

2 前項第二号の規定による指定は、指定区域又は前条第一項の規定による指定を受けようとする土地の区域を管轄する市町村長の申出に基づき行うものとする。

3 知事は、第一項第二号の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、愛知県開発審査会の

意見を聴かなければならない。

- 4 知事は、第一項第二号の規定による指定をするときは、その旨を公示しなければならない。
- 5 第一項第二号の規定による指定は、前項の規定による公示によってその効力を生ずる。
- 6 第二項から前項までの規定は第一項第二号の規定により指定した用途の変更について、前三項の規定は同号の規定により指定した用途の廃止について準用する。

(法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為)

第四条 法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為とする。

一 次に掲げる要件のいずれにも該当する土地の区域として知事が指定する土地の区域内において行うこと。

イ 次に掲げる土地の区域を含まないこと。

(1) 令第二十九条の九第一号から第六号までに掲げる区域（災害の防止が図られている土地の区域として知事が認める土地の区域を除く。）

(2) (1)に掲げるもののほか、令第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域として知事が認める土地の区域

ロ 法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針において工業の用に供する土地として利用を図ることとされている地域内にあること。

二 地域における産業集積の形成及び活性化を図るため企業立地及び事業の生産性の向上を重点的に促進すべき業種として知事が定める業種に属する事業の用に供する工場又は研究所で、自己の業務の用に供するものを建築する目的で行うこと。

三 開発区域の規模が、開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）をその用に供する事業の計画に照らし適正なものであり、〇・三ヘクタール以上五ヘクタール（開発行為が完了するまでの間に、開発区域が法第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画の区域（法第十二条の五第二項第一号に掲げる地区整備計画が定められている区域に限る。）内となることが確実であると見込まれる場合にあつては、二十ヘクタール）未満であること。

四 予定建築物の敷地の主たる出入口が面する道路の幅員が、九メートル（予定建築物の敷地面積が一ヘクタール未満である場合にあつては、六メートル）以上であること。

五 開発区域を管轄する市町村長の意見を勘案して、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないと認められること。

2 第二条第三項、第五項及び第六項の規定は前項第一号の規定による指定及び同号の規定により指定した土地の区域の変更について、同条第五項及び第六項の規定は同号の規定により指定した土地の区域の廃止について準用する。

(令第三十六条第一項第三号ハの規定により条例で定める建築物の新築等)

第五条 令第三十六条第一項第三号ハの規定により条例で定める建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「新築等」という。）は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する建築物の新築等とする。

一 前条第一項第一号の知事が指定する土地の区域内において行うこと。

二 前条第一項第二号の知事が定める業種に属する事業の用に供する工場又は研究所で、自己の業務

の用に供するものの新築等であること。

三 新築等を行う建築物の敷地の規模が、当該建築物をその用に供する事業の計画に照らし適正なものであり、〇・三ヘクタール以上五ヘクタール（建築物の新築等が完了するまでの間に、当該建築物の敷地が法第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画の区域（法第十二条の五第二項第一号に掲げる地区整備計画が定められている区域に限る。）内となることが確実であると見込まれる場合にあっては、二十ヘクタール）未満であること。

四 新築等を行う建築物の敷地の主たる出入口が面する道路の幅員が、九メートル（当該建築物の敷地面積が一ヘクタール未満である場合にあっては、六メートル）以上であること。

五 建築物の新築等を行う土地の区域を管轄する市町村長の意見を勘案して、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないと認められること。

附 則

この条例は、平成二十三年十月一日から施行する。

附 則（平成二十七年三月二十四日条例第三十一号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成二十七年十月十六日条例第五十二号）

この条例は、水防法等の一部を改正する法律（平成二十七年法律第二十二号）附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日（この条例の公布の日が同条ただし書に規定する規定の施行の日以後となる場合には、公布の日）から施行する。

附 則（平成二十八年三月二十九日条例第三十二号）

この条例は、平成二十八年四月一日から施行する。

附 則（平成三十年三月二十七日条例第三十二号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和三年十二月十七日条例第六十三号）

（施行期日）

1 この条例は、令和四年四月一日から施行する。ただし、附則第三項及び第四項の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項若しくは第三十五条の二第一項又は第四十三条第一項の規定によりされた許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る同法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為又は都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号）第三十六条第一項第三号ハの規定により条例で定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更については、改正後の都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（以下「新条例」という。）第四条第一項又は第五条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 知事は、施行日前において、改正前の都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（以下「旧条例」という。）第四条第二号の申出があった土地の区域のうち新条例第四条第一項第一号イに掲げる要件に該当する土地の区域を同号の知事が指定する土地の区域として指定することができる。この場合においては、旧条例第二条第五項の規定を準用する。

4 前項の規定による指定は、施行日にその効力を生ずる。

都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の一部改正新旧対照表

新

(法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域)

第二条 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域(以下「指定

区域」という。)は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する土地の区域として知事が指定する土地の区域とする。

一及び二 略

三 次に掲げる土地の区域を含まないこと。

イ 令第二十九条の九第一号から第六号までに掲げる区域(災害の防

止が図られている土地の区域として知事が認める土地の区域を除

く。

旧

(法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域)

第二条 同上

一及び二 略

三 同上

イ 地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の

規定により指定された地すべり防止区域

ロ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和四十四年法

律第五十七号)第三条第一項の規定により指定された急傾斜地崩壊

危険区域

ハ 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(平成十二年法律第五十七号)第七条第一項の規定により指定さ

れた土砂災害警戒区域

ニ 略

ホ 略

ヘ 略

ト 略

チ 略

ロ 略
ハ 略
ニ 略
ホ 略
ヘ 略

ト イからニまでに掲げるもののほか、令第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域その他の指定区域に含めることが適当でない土地の区域として知事が認める土地の区域

四以下 略

2以下 略

(法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為)

第四条 法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為とする。

一 次に掲げる要件のいずれにも該当する土地の区域として知事が指定する土地の区域内において行うこと。

イ 次に掲げる土地の区域を含まないこと。

(1) 令第二十九条の九第一号から第六号までに掲げる区域(災害の防止が図られている土地の区域として知事が認める土地の区域を除く。)

(2) (1)に掲げるもののほか、令第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域として知事が認める土地の区域

ロ 法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針において工業の用に供する土地として利用を図ることとされている地域内にあること。

リ イからニまでに掲げるもののほか、令第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域その他の指定区域に含めることが適当でない土地の区域として知事が認める土地の区域

四以下 略

2以下 略

(法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為)

第四条 同上

一 開発区域に、令第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域として知事が認める土地の区域を含まないこと。

二 開発区域を管轄する市町村長から、法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針において工業の用に供する土地として利用を図ることとされている地域として知事に申出があった土地の区域内

- 二 略
- 三 略
- 四 略
- 五 略

2| 第二条第三項、第五項及び第六項の規定は前項第一号の規定による指定及び同号の規定により指定した土地の区域の変更について、同条第五項及び第六項の規定は同号の規定により指定した土地の区域の廃止について準用する。

(令第三十六条第一項第三号ハの規定により条例で定める建築物の新築等)

第五条 令第三十六条第一項第三号ハの規定により条例で定める建築物の新築、改築又は用途の変更(以下「新築等」という。)は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する建築物の新築等とする。

一 前条第一項第一号の知事が指定する土地の区域内において行うこと。

二 前条第二項第二号の知事が定める業種に属する事業の用に供する工場又は研究所で、自己の業務の用に供するものの新築等であること。

- 三 略
- 四 略
- 五 略
- 六 略

において行うこと。

(令第三十六条第一項第三号ハの規定により条例で定める建築物の新築等)

第五条 同上

一 建築物の新築等を行う土地の区域に、令第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域として知事が認める土地の区域を含まないこと。

二 建築物の新築等を行う土地の区域を管轄する市町村長(以下「所在市町村長」という。)から前条第一号の申出があった土地の区域内において行うこと。

三 前条第三号の知事が定める業種に属する事業の用に供する工場又は研究所で、自己の業務の用に供するものの新築等であること。

三 略
四 略

五 建築物の新築等を行う土地の区域を管轄する市町村長の意見を勘案
して、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及
ぼさないと認められること。

四 略
五 略

六 所在市町村長の意見を勘案して、周辺の土地利用上支障がなく、か
つ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないと認められること。