

改正

平成15年3月25日条例第18号

平成18年3月23日条例第4号

平成19年9月27日条例第47号

令和4年3月23日条例第17号

八戸市開発行為等の許可の基準に関する条例

(この条例の趣旨)

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12号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、開発行為等の許可の基準を定めるものとする。

(用語の意義)

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物等 法第4条第10項に定める建築物又は同条第11項に定める第一種特定工作物をいう。
- (2) 開発行為等 市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）又は市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設をいう。
- (3) 法以前 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る以前の時期をいう。
- (4) 指定既存集落 大規模な既存の集落であって市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にあるもののうち、市長が指定するものをいう。

(許可の基準)

第3条 市長は、次条に定める基準に基づき開発行為等の許可をしようとする場合においては、次の各号のいずれにも該当すると認められるときでなければ、開発行為等の許可をしてはならない。

- (1) 開発行為等を行うことが都市計画区域における計画的な市街化を図る上に支障がないこと。
- (2) 開発行為等の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- (3) 開発行為等に係る土地の区域（指定既存集落を除く。）に次に掲げる土地の区域を含まないこと。

ア 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

イ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ウ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

- (4) 開発行為等に係る土地の区域（指定既存集落に限る。）に令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと。ただし、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずる場合は、この限りでない。

第4条 法第34条第12号及び令第36条第1項第3号ハの規定により、開発区域又は建築物等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開発行為等として条例で定めるものは、次の各号のいずれかに該当する開発行為等とする。

- (1) 農家等の子等が分家する場合の住宅に係る開発行為等で、次のいずれにも該当するもの

ア いわゆる本家たる世帯は、法以前から市街化調整区域に生活の本拠を有していること。

イ 申請者は、いわゆる本家の世帯構成員であること。

ウ 申請地は、いわゆる本家が法以前から所有している土地であること。

- (2) 指定既存集落に居住する者の子等が分家する場合の住宅に係る開発行為等で、次のいずれにも該当するもの

ア いわゆる本家たる世帯は、法以前から当該指定既存集落に生活の本拠を有していること。

イ 申請者は、いわゆる本家の世帯構成員であること。

ウ 申請地は、当該指定既存集落内にあること。

- (3) 申請地の周辺の市街化調整区域に生活の本拠を有している者が建築する自己用住宅に係る開発行為等で、次のいずれにも該当するもの
 - ア 申請者は、当該市街化調整区域に通算10年以上生活の本拠を有している者であること。
 - イ 申請地は、当該市街化調整区域のうち建築物の建ち並びのある地域にあること。
- (4) 指定既存集落において建築する自己用住宅に係る開発行為等で、申請者が当該指定既存集落に原則として2年以上生活の本拠を有している者であるもの
- (5) 指定既存集落において建築する小規模工場等に係る開発行為等で、次のいずれにも該当するもの
 - ア 申請者は、法以前から当該指定既存集落に生活の本拠を有している者であること。
 - イ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であつて、その経営形態、運営管理上の観点から、当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。
 - ウ 建築物の用途は、工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設であること。
 - エ 建築物の規模は、用途が店舗の場合は、500平方メートル未満であること。
 - オ 敷地の規模は、1,000平方メートル未満であること。
- (6) 法以前から市街化調整区域内に存する住宅又は法第29条第1項若しくは法第43条第1項の許可を受けて建築された住宅の敷地を拡張する目的で行う開発行為等で、拡張後の敷地の規模が、原則として200平方メートル以上500平方メートル未満であるもの
- (7) 収用対象事業の施行に伴う建築物等の移転に係る開発行為等で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 収用対象建築物等が市街化調整区域内にあること。
 - イ 収用対象建築物等が市街化区域内にある場合は、市街化区域内に適地を確保することが困難であること、従前から市街化調整区域内に適切な土地を保有していること、起業者から適切な土地をあっせんされること等やむを得ない理由があること。
- (8) 災害危険区域等に存する建築物等の移転に係る開発行為等で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域に存する建築物の移転であること。
 - イ がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転であること。
 - ウ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第1項に規定する関連事業計画に基づく移転であること。
 - エ 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項の勧告に基づく移転であること。
 - オ 建築基準法第10条第1項の勧告又は同条第2項若しくは第3項の命令に基づく移転であること。
 - カ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくアからオまでと同等と認められる移転であること。
- 2 前項第1号から第4号までの場合においては、当該申請に係る開発行為等がこれらの規定に定める要件に該当するほか、次の各号のいずれにも該当すると認められるものでなければならない。
 - (1) 現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があり、新規に建築することがやむを得ない場合であること。
 - (2) 自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
 - (3) 申請地は、原則として自己所有地であること。
 - (4) 敷地の規模は、原則として200平方メートル以上500平方メートル未満であること。
- 3 第1項第7号及び第8号の場合においては、当該申請に係る開発行為等がこれらの規定に定める要件に該当するほか、次の各号のいずれにも該当すると認められるものでなければならない。
 - (1) 建築物等の用途及び構造は、原則として従前とほぼ同一であること。
 - (2) 建築物等の規模は、原則として従前の1.5倍以内であること。
 - (3) 敷地の規模は、原則として200平方メートル以上で、500平方メートル未満又は従前の1.5倍以内であること。

附 則

この条例は、平成13年7月1日から施行する。

附 則（平成15年3月25日条例第18号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成18年3月23日条例第4号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年9月27日条例第47号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成19年9月27日条例第47号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（令和4年3月23日条例第17号）

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。ただし、第4条第1項第8号ウの改正規定は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行の日前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項若しくは第35条の2第1項又は第43条第1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許可の基準については、改正後の第3条第4号の規定にかかわらず、なお従前の例による。