

各位

堺市建築都市局
開発調整部

「堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例」の改正に伴う経過措置について（お知らせ）

本市では、平成 14 年 5 月から「堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例」を施行しておりますが、その一方で、同一集落内にありながら、本条例の適用区域外という理由だけで、開発が認められないケースもありました。

そのため、これらを救済するため、「堺市開発審査会提案基準 提案基準 11」を制定し、既存集落周辺で連たん性のある地域において相当期間、宅地的土地利用がなされていたと判断できるものについては、市街化の促進につながらない前提のもと、開発行為等を許容してまいりました。

しかし、本条例施行後の社会的変化などを踏まえ、集約型のまちづくりを推進する一環として、市街化調整区域における住宅地開発の抑制や緑地と農地の保全を図るため、上記条例を改正しました。

（平成 24 年 7 月 1 日施行）

今回の条例改正により、土地所有者への影響が大きいことから、その影響を緩和する必要があるため、上記提案基準 11 を改正し、条例改正に伴う経過措置を設けるものです。

○提案基準 11 改正の概要

- ①平成 24 年 6 月 30 日までに改正前の条例の適用が可能な土地については、開発審査会の議を経て許可できることとし、平成 25 年 6 月 30 日までに、堺市開発行為等の手続に関する条例第 4 条第 3 項の規定に基づく判定書の交付があったものが提案基準 11 の対象となります。
- ②4 ha を超える一団の農地については、平成 24 年 6 月 30 日までに登記上の地目が農地（田もしくは畑）の場合、開発許可は認められません。
- ③提案基準 11 の施行日は、平成 24 年 7 月 1 日で、平成 27 年 6 月 30 日をもって廃止します。そのため、平成 27 年 7 月 1 日以降は、開発許可は認められません。

50以上の建築物が連たんする地域における開発行為等について

(趣旨)

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、市街化調整区域の50以上の建築物が連たんする地域における開発行為及び建築行為(以下「開発行為等」という。)の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、市街化調整区域の50以上の建築物が連たんする地域内に存し、次のいずれかに該当する土地において行う開発行為等に適用する。

- (1) 5年以上宅地的な土地利用がなされた土地の区域
- (2) 排水処理が可能で、幅員が4m以上の道路に接続し、市街化区域からおおむね250m以内に存する土地の区域。ただし、都市計画道路上之美木多上線の城山台から榎塚台までの区間以南の地域については、これに併せて、同線からおおむね250m以内の区域であること。

(立地)

第3 申請に係る土地は、次のすべてに該当しなければならない。

- (1) 敷地相互の間隔が50m以内で、50以上の建築物が連たんしている地域内に存し、連たんする建築物の建築敷地より50m以内にその一部があること。
- (2) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設及びこれらの施設の計画に支障がないこと。
- (3) 第2(1)に該当するものとして開発行為等を行う場合は次の(ア)を、第2(2)に該当するものとして開発行為等を行う場合は(イ)及び(ウ)を満たすこと。
 - (ア) 判断基準第5に定める区域に存しないこと。
 - (イ) 堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例施行規則(平成23年規則第70号)第4条に規定する区域に存しないこと。
 - (ウ) 平成23年改正前規則第3条第4号に規定する区域で平成24年6月30日において農地(登記事項証明書上の地目が田もしくは畑)である土地が存しないこと。

(予定建築物の用途)

第4 申請に係る建築物(以下、「予定建築物」という。)の用途は、一戸建専用住宅、共同住宅及び長屋住宅であること。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物の規模は、次のすべてに該当しなければならない。ただし、当該開発区域が、0.3ha未満で開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がないと市長が認める場合は、第1号及び第4号の規定は適用しない。

- (1) 建ぺい率は、50%以下であること。
- (2) 容積率は、100%以下であること。
- (3) 高さは、10m以下であること。
- (4) 外壁の後退距離は、敷地境界線から1m以上であること。

(予定建築物の敷地面積)

第6 予定建築物の敷地面積は、原則として150㎡以上(開発区域が、0.3ha未満で開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がないと市長が認める場合は、120㎡以上)とする。

(附 則)

この基準は、平成16年 1月 1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成17年 2月 1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(附 則)

- 1 この基準は、平成24年7月1日から施行する。
- 2 この基準は、平成25年6月30日までに堺市開発行為等の手続に関する条例(平成15年条例第22号)(以下「手続条例」という。)第4条第3項の規定による判定の通知をうけた開発行為等に適用する。
- 3 都市計画法第34条第11号に基づく開発行為等に該当するものとして、手続条例第4条第3項の規定による通知を受けた開発行為等は、この基準による開発行為等とみなし、この基準を適用する。
- 4 この基準は、平成27年6月30日に廃止する。