

第 1 6 号議案

亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準 に関する条例の制定について

亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例を次のように制定するものとする。

平成 2 8 年 1 2 月 5 日提出

亀 岡 市 長 桂 川 孝 裕

亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の 基準に関する条例

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号。以下「法」という。）及び都市計画法施行令（昭和 4 4 年政令第 1 5 8 号。以下「令」という。）の規定に基づき、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この条例において、使用する用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 集合住宅 共同住宅及び長屋住宅をいう。
- (2) 分譲住宅 自己の居住の用に供する目的以外の専用住宅及び兼用住宅又は集合住宅をいう。

(法第 3 3 条第 3 項に規定する条例で強化する技術的細目)

第 3 条 法第 3 3 条第 3 項に規定する条例で定める公園の技術的細目の制限については、事業者は、開発区域の面積が 3, 0 0 0 平方メートル以上の分譲住宅又は集合住宅を目的とする開発行為を

行う場合、当該開発区域に開発面積の3パーセント以上に相当する土地を確保し、別表に基づき公園を設置しなければならない。ただし、令第25条第6号ただし書に該当する場合はこの限りでない。

第4条 法第33条第3項に規定する条例で定める公益的施設の技術的細目の制限については、事業者は、分譲住宅又は集合住宅を目的とする開発行為を行う場合、市長が別に定める基準に基づき、集会所施設及びごみ集積施設を設置しなければならない。ただし、開発区域の周辺の状況により市長が設置の必要がないと判断した場合は、この限りでない。

(法第33条第4項に規定する敷地面積の最低限度に関する制限)

第5条 法第33条第4項に規定する条例で定める開発行為の区域内における敷地面積の最低限度に関する制限については、次の各号に定めるものとする。ただし、集会所施設の敷地については別に定める基準によるものとする。

- (1) 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域における分譲住宅の敷地面積 150平方メートル
- (2) その他の用途地域における分譲住宅の敷地面積 100平方メートル

(法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域)

第6条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域(以下「指定区域」という。)は、次の各号のいずれにも該当するもののうち市長が指定する土地の区域とする。

- (1) 自然社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活を構成しており、かつ、規則で定める要件を満たす土地の区域であること。
- (2) 道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないものとして規則で定める幅員で当該区域内に適当に配置され、かつ、当該区域外の規則で定める幅員の道路に接続している土地の区域であること。
- (3) 排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域にいつ水等によ

る被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域であること。

- (4) 給水施設が、当該区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域であること。
 - (5) 市街化区域の計画的な市街化に支障がない土地の区域であること。
 - (6) 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として規則で定めるものを含まない土地の区域であること。
- 2 市長は、指定区域の指定の案を策定したときは、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該指定区域の指定の案を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供さなければならない。
 - 3 前項の規定による公告があったときは、当該指定区域の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された指定区域の指定の案について、市長に意見書を提出することができる。
 - 4 市長は、指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、亀岡市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴かななければならない。
 - 5 市長は、前項の規定により指定区域の指定の案について審議会の意見を聴こうとするときは、第3項の規定により提出された意見書の要旨を審議会に提出しなければならない。
 - 6 市長は、指定区域を指定したときは、規則で定めるところにより、その旨及びその区域を告示しなければならない。
 - 7 第2項から前項までの規定は、指定区域の変更又は廃止について準用する。

（法第34条第11号に規定する条例で定める予定建築物等の用途）

第7条 法第34条第11号に規定する条例で定め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は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げる建築物の用途以外の用途とする。ただし、隣接し、又は近接する市街化区域

の用途との均衡を図る必要があると市長が認める場合においては、次の各号に掲げる用途のいずれかで市長が定めるものとする。

- (1) 建築基準法別表第2（い）項に掲げる建築物の用途以外の用途
- (2) 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物の用途以外の用途
- (3) 建築基準法別表第2（に）項に掲げる建築物の用途
- (4) 建築基準法別表第2（ほ）項に掲げる建築物の用途

2 前条第2項から第7項までの規定は、前項ただし書の規定による用途の指定について準用する。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第8条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、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を含まない土地の区域における、次の各号に掲げる開発行為とする。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から当該土地に継続して生活の本拠を有する世帯の世帯員が、通常の分化発展の過程で必要とする自己の居住の用に供する住宅（分家住宅）の建築を目的として行う開発行為で規則に定めるもの
- (2) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業の施行により移転又は除却する建築物において、これに代わるべき建築物を建築する目的として行う開発行為で規則に定めるもの
- (3) 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大規模な既存集落であって当該都市計画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集落で、規則に定める基準のいずれにも該当するもののうち市長が指定した区域内において行う開発行為
- (4) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、既に宅地であった土地で行う開発行為で、規則に定める基準のいずれにも該当するもので、宅地の安全を確保する上で必要と認められる範囲の

もの

(5) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、すでに概成した住宅団地として市長が指定した区域内における、原則100平方メートル以上の土地で行う自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の建築を目的として行う開発行為で、宅地の安全を確保する上で必要と認められる範囲のもの

2 第6条第2項から第7項までの規定は、前項第3号及び第5号による区域指定について準用する。

(令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築行為)

第9条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更は、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を含まない土地の区域における、次の各号に掲げる開発行為とする。

(1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から当該土地に継続して生活の本拠を有する世帯の世帯員が、通常 of 分化発展の過程で必要とする自己の居住の用に供する住宅（分家住宅）の新築、改築若しくは用途の変更を目的として行うもののうち規則に定めるもの

(2) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業の施行により移転又は除却する建築物において、これに代わるべき建築物の新築、改築若しくは用途の変更を目的として行うもののうち規則に定めるもの

(3) 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大規模な既存集落であって当該都市計画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集落で、規則に定める基準のいずれにも該当するもののうち市長が指定した区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更で規則に定めるもの

(4) 建築物の使用の主体又は用途に係る適格性を要件として法第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

れた建築物又は法第29条第1項第2号の規定により建築された建築物について、やむを得ない事情により当該適格性を解除するものとして行う用途の変更で規則に定めるもの

(5) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、既に宅地であった土地に自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅等を建築する目的で行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更で規則に定めるもの

(6) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、すでに概成した住宅団地として市長が指定した区域内における、原則100平方メートル以上の土地で行う自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の新築、改築若しくは用途の変更

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 第6条に係る区域の指定について、この条例の施行日前に、既に京都府知事が都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成16年京都府条例第24号）第2条により指定した次表の区域については、引き続き市長が指定するものとする。

区域の名称	土地の区域	面積（ヘクタール）
篠第1	亀岡市篠町	5.3
篠第2	亀岡市篠町	9.6
重利	亀岡市曾我部町	8.2
寺	亀岡市曾我部町	11.8

3 第8条第5号に係る区域の指定について、この条例の施行日前に、既に京都府知事が法第34条第14号及び第42条第1項ただし書並びに令第36条第1項第3号ホの規定による開発審査会付議基準17により指定した次表の区域については、引き続き市長が指定するものとする。

区域の名称	土地の区域	面積（ヘクタール）
かすみヶ丘	亀岡市大井町かすみヶ丘	0.3
君塚台	亀岡市下矢田町君塚他	3.7
岩田団地	亀岡市上矢田町岩田他	2.6
夫婦池団地	亀岡市曾我部町南条宮田筋他	3.1
下峠団地	亀岡市蕪田野町佐伯下峠	0.4
グリーンハイツ	亀岡市蕪田野町佐伯岩谷ノ内墓野	0.7
佐伯浦亦	亀岡市蕪田野町佐伯浦亦	0.2
余部団地	亀岡市余部町岩ヶ谷他	0.9
口山団地（第一地区）	亀岡市曾我部町穴太口山	1.4
口山団地（第二地区）	亀岡市曾我部町穴太口山他	1.2
出雲台団地	亀岡市千歳町千歳垣内山他	0.8
西山団地	亀岡市篠町王子唐櫃越他	5.7
湯の花ローズタウン	亀岡市蕪田野町芦ノ山杉森他	2.3

別表（第3条関係）

開発区域の面積 (ヘクタール)	公園規模・必要数 (面積合計が開発面積の3パーセント以上であること)
0.3～1.0未満	100平方メートル以上 1箇所以上
1.0～5.0未満	300平方メートル以上 1箇所以上
5.0～10.0未満	1,000平方メートル以上の公園 1箇所以上、その他各公園は300平方メートル以上
10.0～20.0未満	2,500平方メートル以上の公園 1箇所以上、その他各公園は300平方メートル以上
20.0～50.0未満	2,500平方メートル以上の公園及び1,000平方メートル以上の公園各1箇所以上、その他の各公園300平方メートル以上
50.0以上	開発区域の面積の1.5パーセント以上の面積の公園1箇所、2,500平方メートル以上の公園及び1,000平方メートル以上の公園各1箇所以上、その他の公園300平方メートル以上

亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準
に関する条例案要綱

- 1 開発行為に関する許可事務が京都府から権限移譲されることに
伴い、地域特性に応じたまちづくりを推進するため、開発許可等
の基準について規定すること。
- 2 この条例の施行に関し、必要な経過措置を定めること。
- 3 この条例は、平成29年4月1日から施行すること。