

○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

平成28年12月23日

条例第42号

改正 平成31年3月26日条例第14号

令和3年12月21日条例第25号

令和4年6月30日条例第16号

(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。）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。）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、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) 集合住宅 共同住宅又は長屋をいう。
- (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又は兼用住宅をいう。

(平31条例14・一部改正)

(法第33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33条第3項に規定する条例で定める公園、緑地又は広場の技術的細目は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の主として分譲住宅又は集合住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類の、公園とする。
- (2) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の主として分譲住宅又は集合住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき公園の数及び1箇所当たりの面積の最低限度は、別表に定める。

(平31条例14・全改)

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は、主として分譲住宅又は集合住宅の建築の用に供する目的で行う開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為とし、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するものとする。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。

(平31条例14・一部改正)

(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。ただし、安全性が確保されると認められる土地の区域として規則で定めるものについては、この限りでない。

- (1) 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29条の9第1号から第6号までに掲げる土地の区域及び第7号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、指定区域の案を作成したときは、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該指定区域の案を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 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。）の意見を聴かなければならない。
- 5 市長は、前項の規定により指定区域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、指定区域の指定に係る図書を事務所に備え置いて公衆の縦覧に供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。

（平31条例14・令3条例25・一部改正）

（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
- (5) 建築基準法別表第2（ち）項に掲げる建築物の用途以外の用途

- 2 前条第2項から第6項までの規定は、前項ただし書の規定による用途の指定又は変更について準用する。

（平31条例14・一部改正）

（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、第6条第1項第6号に掲げる土地の区域における、次の各号に掲げる開発行為（第3号及び第5号以外の実開発行為については、令第29条の9第4号（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12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害特別警戒区域」という。）を除く。）及び第5号に掲げる区域を含む土地の区域における開発行為を含む。）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（以下「分家住宅」という。）の建築を目的として行う開発行為で規則で定めるもの

(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又は第一種特定工作物（以下「土地収用移転対象建築物等」という。）について、これに代わるべき建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的として行う開発行為で規則で定めるもの

(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、規則で定める要件のいずれにも該当するもののうち市長が指定した区域（以下「指定既存集落まちづくり区域」という。）内において行う開発行為で規則で定めるもの

(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（以下「線引き前宅地」という。）で行う開発行為で規則で定めるもの

(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、すでに概成した住宅団地として市長が指定した区域（以下「指定概成団地」という。）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居住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自己の居住の用に供す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もの

(6) 市街化調整区域内の建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域等災害が発生するおそれがある区域から建築物又は第一種特定工作物を移転する場合で、従前とほぼ同一の規模の敷地において行う従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設を目的として行う開発行為

2 第6条第2項から第6項までの規定は、前項第3号及び第5号による区域の指定、変更又は廃止について準用する。

（平31条例14・令3条例25・令4条例16・一部改正）

（令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築行為等）

第9条 令第36条第1項第3号ハ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又は第一種特定工作物の建設（以下「建築行為等」という。）は、第6条第1項第6号に掲げる土地の区域における、次の各号に掲げ

る建築行為等（第3号及び第6号以外の建築行為等については、令第29条の9第4号（土砂災害特別警戒区域を除く。）及び第5号に掲げる区域を含む土地の区域における建築行為等を含む。）とする。ただし、建築物の新築、改築又は用途の変更にあっては建築基準法第43条の規定に適合し、かつ、建築物の用途の変更にあっては用途を変更しようとする既存建築物が適法に建築され、許可申請時点で10年以上（使用者の死亡、破産等のやむを得ない事情がある場合を除く。）適正に使用されたものに限る。

- (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行う分家住宅の新築、改築又は分家住宅への用途の変更で規則で定めるもの
- (2) 土地収用移転対象建築物等について、これに代わるべき建築行為等で規則で定めるもの
- (3) 指定既存集落まちづくり区域内において行う建築物の新築、改築又は用途の変更で規則で定めるもの
- (4) 建築物又は第一種特定工作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、法第42条第1項ただし書若しくは法第43条第1項の許可を受けて、又は法第29条第1項第2号に該当するため若しくは国、府又は市が行為者であるため許可を要しないものとして建築された建築物若しくは建設された第一種特定工作物で相当期間適正に利用されたものについて、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で定めるもの
- (5) 線引き前宅地における建築物の新築、改築又は用途の変更で規則で定めるもの
- (6) 指定概成団地内における、原則100平方メートル以上の土地で行う自己の居住の用に供する専用住宅若しくは第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住の用に供する兼用住宅の新築、改築又は自己の居住の用に供する専用住宅若しくは第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住の用に供する兼用住宅への用途の変更
- (7) 市街化調整区域内の建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域等災害が発生するおそれがある区域から建築物又は第一種特定工作物を移転する場合で、従前とほぼ同一の規模の敷地において行う従前とほぼ同一の用途及び規模の建築行為等
- (8) 原則として露天の資材置場又は駐車場として、現に適正に使用されている土地の出入口等に建築する管理棟（10平方メートル以内）及び便所の新築

2 前項第3号に係る指定区域については前条第1項第3号に係る指定区域の規定を、前項第6

号に係る指定区域については前条第1項第5号に係る指定区域の規定をそれぞれ準用する。

(平31条例14・令3条例25・令4条例16・一部改正)

(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	亀岡市蕨田野町佐伯下峠	0.4
グリーンハイツ	亀岡市蕨田野町佐伯岩谷ノ内墓野	0.7
佐伯浦亦	亀岡市蕨田野町佐伯浦亦	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	亀岡市葎田野町芦ノ山杉森他	2.3

附 則（平成31年条例第14号）

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和3年条例第25号）

（施行期日）

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の第6条、第8条及び第9条の規定は、この条例の施行の日以後に申請された法第29条第1項若しくは第35条の2第1項又は第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の許可について適用し、同日前に申請されたこれらの許可については、なお従前の例による。

附 則（令和4年条例第16号）

この条例は、公布の日から施行する。

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