

○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施行規則

平成28年12月23日

規則第40号

(趣旨)

第1条 この規則は、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年亀岡市条例第42号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(指定区域の要件)

第2条 条例第6条第1項第1号の規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

- (1) 指定する区域の全部又は一部に市街化区域から300メートル以内に存する土地を含むものであること。
- (2) 敷地間隔が50メートル以内にある50以上の建築物が連たんしている土地の区域（連たんする建築物に市街化区域に存する建築物を含む場合においては、当該連たんしている建築物のうち25以上が市街化調整区域に存するものに限る。）であること。

2 条例第6条第1項第2号の規則で定める道路の幅員は、次に掲げるものとする。

- (1) 指定区域内の道路の幅員は、6メートル以上とする。
- (2) 指定区域内の道路が接続する指定区域外の道路の幅員は、6.5メートル以上とする。

(平31規則16・一部改正)

第3条 条例第8条第1項第3号の規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

- (1) 土地の区域における居住者の減少等に伴い地域コミュニティの維持が困難な既存集落であること。
- (2) 敷地間隔が100メートル以内にあるおおむね50以上の建築物が連たんしている土地の区域及びその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土地の区域にあっては、敷地間隔が100メートル以内にあるおおむね25以上の建築物が連たんしている土地の区域を含む区域であること。
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路がおおむね配置され、排水施設及び給水施設が整備されている又は整備されることが確実であり、建築物が建築されても支障のない土地であること。

(平31規則16・全改)

(指定区域から除外する土地の区域)

第4条 条例第6条第1項第6号に規定する指定区域から除外する土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

- (1) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された砂防指定地
- (2) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものの区域
- (3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (4) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域並びに同法第41条の規定により指定された保安施設地区
- (5) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定により指定され、及び同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物並びに京都府文化財保護条例（昭和56年京都府条例第27号）第43条第1項の規定により指定された京都府指定史跡名勝記念物が存する土地の区域並びに同条例第53条第1項の規定により決定された文化財環境保全地区
- (6) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第5条第1項の規定により指定された国立公園及び同条第2項の規定により指定された国定公園の区域並びに京都府立自然公園条例（昭和38年京都府条例第25号）第4条第1項の規定により指定された京都府立自然公園の区域
- (7) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (8) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第7号に規定する風致地区
- (9) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第29条第1項の規定により指定された特別保護地区
- (10) 京都府環境を守り育てる条例（平成7年京都府条例第33号）第73条第1項の規定により指定された京都府自然環境保全地域及び同条例第81条第1項の規定により指定された京都府歴史的な自然環境保全地域
- (11) 前各号に掲げるもののほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、農用地として保存すべき土地の区域又は優れた自然の風景の維持等のために保全すべき土地の区域として市長が認める区域

2 条例第6条第1項第6号ただし書に規定する安全性が確保されると認められる土地の区域は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第29条の9各号に掲げる区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域
- (2) 令第29条の9第4号に掲げる区域（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。以下「土砂災害防止法」という。）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域を除く。）のうち、現に集落地を形成しており、地域コミュニティの維持・活性化を図る必要があると認められる地域であって、次のいずれかに掲げる土地の区域
- ア 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域（既に指定した指定区域に限る。）
- イ 令第29条の9第4号に掲げる区域に指定された後に、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施され安全が確保された土地の区域
- ウ 土砂災害の発災前に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域（既に指定した指定区域に限る。）
- (3) 令第29条の9第6号に掲げる区域のうち、現に集落地を形成しており、地域コミュニティの維持・活性化を図る必要があると認められる地域であって、次のいずれかに掲げる土地の区域（既に指定した指定区域に限る。）
- ア 洪水等が発生した場合に水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域
- イ 洪水等の発災前に水防法第15条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域
（平31規則16・令3規則34・一部改正）

（指定区域の案の公告の方法等）

第5条 条例第6条第2項（同条第7項、第7条第2項及び第8条第2項において準用する場合を含む。）の規定による公告は、次に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 区域の名称
- (2) 土地の区域
- (3) 環境の保全上支障がある予定建築物等の用途

(4) 指定区域の案の縦覧場所

2 前項の公告は、亀岡市公告式条例（昭和30年亀岡市条例第1号）の規定に基づき行うものとする。

3 条例第6条第2項（同条第7項、第7条第2項及び第8条第2項において準用する場合を含む。）の規定による縦覧は、次に掲げる事項について行うものとする。

(1) 第1項第1号から第3号までに掲げる事項を記載した図書

(2) 区域の位置図

(3) 区域の区域図

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

4 条例第8条第2項において準用する場合において、第1項第3号に掲げる事項は、「予定建築物等の用途」と読み替えるものとする。

（平31規則16・一部改正）

（指定区域の指定の告示の方法等）

第6条 条例第6条第6項（同条第7項、第7条第2項及び第8条第2項において準用する場合を含む。）の規定による告示は、次に掲げる事項について行うものとする。

(1) 指定区域の名称

(2) 指定区域の土地の区域

(3) 環境の保全上支障がある予定建築物等の用途

(4) 関係図書の縦覧場所

2 前項の告示は、亀岡市公告式条例の規定に基づき行うものとする。

3 市長は、第1項の規定による告示をしたときは、次に掲げる図書を公衆の縦覧に供するものとする。

(1) 第1項第1号から第3号までに掲げる事項を記載した図書

(2) 指定区域の位置図

(3) 指定区域の区域図

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

4 条例第8条第2項において準用する場合において、第1項第3号に掲げる事項は、「予定建築物等の用途」と読み替えるものとする。

（平31規則16・一部改正）

（条例で定める開発行為又は建築行為等）

第7条 条例第8条の規定による開発行為は、次の表のとおりとする。

区分 (条例第8条第1項)	条件又は基準
第1号	<p>次の全てに該当するもの</p> <p>(1) 予定建築物は、既存集落又はその周辺の区域内にあり、かつ、適正な規模であるもの</p> <p>(2) 住宅を建築する理由が、世帯分離等正当なものであり、新規に建築することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>(3) 対象世帯は、原則として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土地にあってはその区域が拡張される前から引き続いて当該市街化調整区域内に居住しており、当基準を用いる申請者の範囲は、対象世帯において民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者であって、当該世帯に現に同居している又は以前に同居していた者（その配偶者又は婚姻予定者を含む。）であるもの</p>
第2号	<p>次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 市街化調整区域内に存する建築物又は第一種特定工作物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合であって、これに代わるべきものとして、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を従前とほぼ同一規模の敷地に建築又は建設する目的として行うもの</p> <p>(2) 市街化区域に存する建築物又は第一種特定工作物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合であって、次の全てに該当するもの</p> <p>ア 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を従前とほぼ同一の規模の敷地に建築又は建設する目的として行うもの</p> <p>イ 市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に所有していた土地又は市長がやむを得ないと認めた土地において行うもの</p>
第3号	<p>次のいずれかに該当するもの</p>

(1) 保津地区、河原林町河原尻地区、馬路地区、千歳地区又は蕪田野地区において、次のアからキまでに掲げる建築物の建築の用に供する目的で行うもの（ウからキまでに掲げるもののうち土砂災害警戒区域又は洪水等が発生した場合に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域を含む敷地面積が1,000平方メートル以上のものについては、安全上及び避難上の対策を実施するものに限る。）

ア 専用住宅（その敷地面積が、自己の居住の用に供するものにあつては150平方メートル以上のもの、その他のものにあつては300平方メートル以上のものに限る。）

イ 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（その敷地面積が、自己の居住の用に供するものにあつては150平方メートル以上のもの、その他のものにあつては300平方メートル以上のものに限る。）

ウ エに掲げるもののほか、第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

エ 次に掲げる農業の利便を増進するために必要な店舗等でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

（ア） 建築物の周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗

（イ） （ア）の農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店

（ウ） 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（（ア）の農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。）で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

	<p>オ 診療所</p> <p>カ 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兼用用途である事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のもの</p> <p>キ 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兼用用途である美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房でその用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のもの</p> <p>(2) 河原林町勝林島地区、吉川地区、旭地区、曾我部地区又は千代川地区において、(1) アからキまでに掲げる建築物の建築の用に供する目的で行うもの</p>
第4号	<p>次の全てに該当するもの</p> <p>(1) 土地登記事項証明書、固定資産評価証明書、建物登記事項証明書等から、当該土地が、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に宅地であったことが明らかであり、現在に至るまで宅地として継続していると認められる土地において行うもの</p> <p>(2) 排水施設及び給水施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市のまちづくり上支障のない土地において行うもの</p> <p>(3) 現在居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き又は借家の事情がある場合、婚姻、定年、退職、卒業又はU・I・Jターンの事情がある場合等、社会通念上の事情により新規に建築すること又は用途を変更することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>(4) 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建築を目的として行うもので、宅地の安全を確保する上で必要と認められるもの</p>

(平29規則22・平30規則22・平31規則16・令2規則18・令3規則8・令3規則34・令4規則9・令4規則17・令6規則15・令8規則 一部改正)

第8条 条例第9条の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、次の表のとおりとする。

区分 (条例第9条第1項)	条件又は基準
第1号	<p>次の全てに該当するもの</p> <p>(1) 予定建築物は、既存集落又はその周辺の区域内にあり、かつ、適正な規模であるもの</p> <p>(2) 住宅を建築する理由が、世帯分離等正当なものであり、新規に建築することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>(3) 対象世帯は、原則として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土地にあってはその区域が拡張される前から引き続いて当該市街化調整区域内に居住しており、当基準を用いる申請者の範囲は、対象世帯において民法第725条に定める親族の範囲に該当する者であって、当該世帯に現に同居している又は以前に同居していた者（その配偶者又は婚姻予定者を含む。）であるもの</p>
第2号	<p>次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 市街化調整区域内に存する建築物又は第一種特定工作物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合であって、これに代わるべきものとして、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であって、従前とほぼ同一規模の敷地において行うもの</p> <p>(2) 市街化区域に存する建築物又は第一種特定工作物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合であって、次の全てに該当するもの</p> <p>ア 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であって、従前とほぼ同一の規模の敷地において行うもの</p> <p>イ 市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に所有していた土地又は市長がやむを得ないと認めた土地において行うもの</p>
第3号	<p>次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 保津地区、河原林町河原尻地区、馬路地区、千歳地区又は蕨田</p>

野地区における次のアからコまでに掲げるもの（オからコまでに掲げるもののうち土砂災害警戒区域又は洪水等が発生した場合に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域を含む敷地面積が1,000平方メートル以上のものについては、安全上及び避難上の対策を実施するものに限る。）

ア 自己の居住の用に供する専用住宅（第7条の表第3号（1）ア又はイのうちその他のものとして都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発許可を受けた土地に建築するものを除き、かつ、新築の場合にあってはその敷地面積が150平方メートル以上のものに限る。）

イ アに掲げるもののほか、自己の居住の用に供する専用住宅（その敷地面積が300平方メートル以上のものに限る。）

ウ 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（第7条の表第3号（1）ア又はイのうちその他のものとして都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発許可を受けた土地に建築するものを除き、かつ、新築の場合にあってはその敷地面積が150平方メートル以上のものに限る。）

エ ウに掲げるもののほか、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（その敷地面積が300平方メートル以上のものに限る。）

オ カに掲げるもののほか、第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

カ 次に掲げる農業の利便を増進するために必要な建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

（ア） 建築物の周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗

（イ） （ア）の農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店

	<p>(ウ) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（(ア)の農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。）で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>キ 診療所</p> <p>ク 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兼用用途である事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル（用途を変更する場合にあっては、150平方メートル）以内のもの</p> <p>ケ 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兼用用途である美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房でその用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル（用途を変更する場合にあっては、150平方メートル）以内のもの</p> <p>コ 旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業に係るもの（用途を変更する場合に限る。）</p> <p>(2) 河原林町勝林島地区、吉川地区、旭地区、曾我部地区又は千代川地区において、(1)アからコまでに掲げる建築物の建築の用に供する目的で行うもの</p>
第4号	<p>次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 建築物又は第一種特定工作物（以下「建築物等」という。）の使用の主体に係る適格性に従い適正に利用された期間が10年以上であって、当該適格性を解除するものとして行うもの。ただし、使用者の死亡による相続、債務の弁済、転職等による住所の移転（一時的な転居を除く。）若しくは事業の廃止（統廃合、事業譲渡等を含む。）に伴うものである場合（建築物の用途の変更を伴わないものに限る。）は、適正に利用された期間が10年未満であっても相当期間適正に利用されたものとみなす。</p> <p>(2) 建築物等の使用の用途に係る適格性に従い適正に利用された期間が10年以上であって、当該適格性を解除するものとして行うもの。</p>

	ただし、使用者の事業の廃止、変更等に伴うものである場合（変更後の用途が従前の用途と著しく異なるものに限る。）は、適正に利用された期間が10年に満たない場合であっても相当期間適正に利用されたものとみなす。
第5号	<p>次の全てに該当するもの</p> <p>(1) 土地登記事項証明書、固定資産評価証明書、建物登記事項証明書等から、当該土地が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に宅地であったことが明らかであり、現在に至るまで宅地として継続していると認められる土地において行うもの</p> <p>(2) 排水施設及び給水施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市のまちづくり上支障のない土地において行うもの</p> <p>(3) 現在居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き又は借家の事情がある場合、婚姻、定年、退職、卒業又はU・I・Jターンの事情がある場合等、社会通念上の事情により新規に建築すること又は用途を変更することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>(4) 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であるもの</p>

(平29規則22・平30規則22・平31規則16・令2規則18・令3規則8・令3規則34・令4規則9・令4規則17・令6規則15・令8規則 一部改正)

附 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則 (平成29年規則第22号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成30年規則第22号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成31年規則第16号)

この規則は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和2年規則第18号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年規則第8号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年規則第34号）

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和4年規則第9号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年規則第17号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年規則第15号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和8年規則第 号）

この規則は、公布の日から施行する。