

都市計画法第34条第11号に基づく条例(11号条例)の概要

1 11号条例とは

市街化調整区域において、開発行為を行う場合の立地基準（都市計画法第34条の第11号）として、政令の定める基準に従い、市町村が条例として定めたもので、以下の適用要件を満たす場合に特例的に開発行為が許容される制度となります。

《11号条例適用要件》

2 建築することができる土地の区域

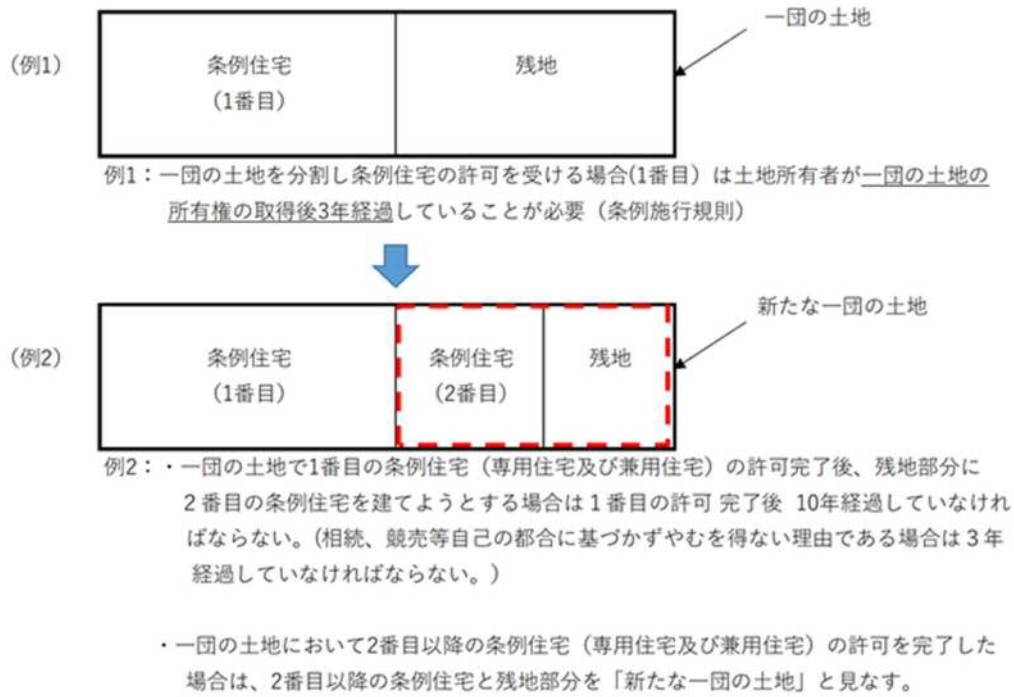
- (1) 今治市では「都市計画法に規定する開発行為等の許可の基準に関する条例」に基づき、都市計画法第34条第11号の条例区域(11号条例適用区域)を指定しています。
- (2) 次のいずれかの11号条例適用区域内であれば、都市計画法に基づく開発許可又は建築許可を受けた上で建築物(条例住宅等)を建築することができます。

【11号条例適用区域】

＜一般区域＞ 50戸以上の建築物が連坦している区域のうち、市長が指定した土地の区域(一般区域)を地図上に示しています。(農振農用地区域を除く。※2)
＜指定幹線道路沿道区域＞ 一般区域のうち指定幹線道路※1に接した沿道を市長が指定した区域(指定幹線道路沿道区域)を地図上に示しています。(農振農用地区域を除く。※2) ※1 沿道の秩序ある土地利用を図るうえで支障がなく、かつ主要地域交通ネットワークを構成する幹線道路を指定 ※2 指定区間の要件を満たすために、農振農用地区域からの除外手続を行うことはできません。
＜指定区域図の取扱い＞ ・指定区域図の閲覧…都市政策課にて閲覧できます。 ・指定区域図のダウンロード…都市政策課HPにて公開

- (3) 条例住宅等の開発行為は、分譲目的でないことが必要となるため、開発行為を行おうとする一団の土地は所有権を有する方が所有権等の権原を取得してから3年以上経過※1している土地であることが申請要件となります。
(※一団の土地で1番目の許可(完了)から2番目以降の許可の申請を行う場合は、相当期間(10年)が経過(相続・競売等の場合を除く)していることが要件となります。図-1参照)

(図-1)一団の土地が宅地分譲目的でないことの判断例



3 申請者要件

条例住宅等の許可を受けようとする方は申請時に以下の条件を満たしていることが要件(申請者要件)となります。

- ア 住宅 …… ① 申請者が、自己用住宅を保有しておらず、開発行為の許可申請時の居住地を退去し、開発区域に自己用住宅を建築しなければならない相当の理由があること。
② 開発許可を受けた後に、原則として申請者が開発区域の建物・土地の所有権を取得することが確実であること。
- イ 以外の建築物 …… ① 自己用住宅以外の用途の建築物の場合、「自己の業務の用に供するための建築物」であること。
また、開発許可を受けた後に、原則として申請者が開発区域の建築物の所有権を取得することが確実であること。

4 接道及び敷地形状要件

- (1) 予定建築物の敷地の出入口は、次のいずれかの道路に接している必要があります。

【一般区域】

- ア 有効幅員 4m以上の道路に原則接道していること。※1
- イ 許可を受ける敷地が旗竿の形状でないこと。※2

【指定幹線道路沿道区域】

- ウ 許可を受ける敷地が指定幹線道路に幅4m以上かつ、建築基準上の必要接道幅以上接道していること。※3

※1 自己用住宅にあつては、建築基準法第42条第1項に規定する道路(同条第2項の規定による道路を含む)

※2 旗竿の形状とは接続先道路への路地状部分の接道幅が4m未満の一団の土地のことを指します。

※3 建築基準法上の接道幅が4mを超える場合は、同法の規定による接道幅以上を確保する必要があります。

- (2) 有効幅員とは、歩道がある場合を除き、自動車が安全かつ円滑に対面通行できる幅員をいい、蓋がかかっている側溝、L型街渠の縁石部分、ガードレール、法面等は含めないものとします。

5 申請区域の要件

- (1) 申請区域の範囲は次のいずれかの条件に適合している必要があります。

【一般区域】

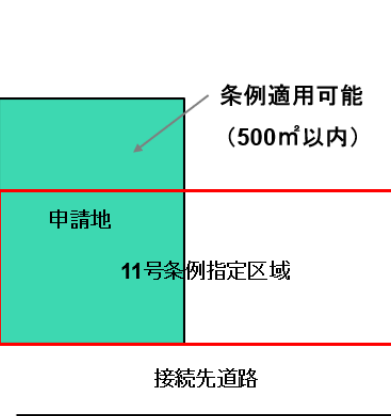
- ア 自己用住宅(市運用基準1号及び市運用基準2号)で開発許可を受ける土地の申請区域は指定区域(法第34条第11号適用区域)を含む敷地であることに加え、開発面積が165㎡以上500㎡以内であることが要件となります。判断例は図-2のとおりです。

(図-2)

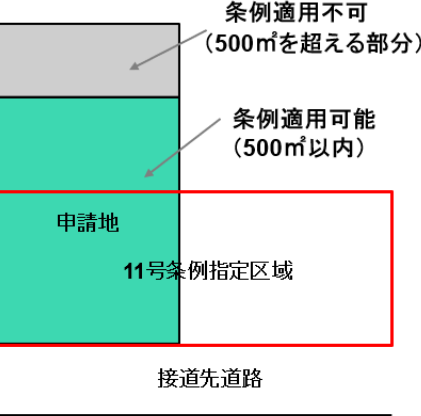
○11号条例申請区域の考え方

【一般区域】(住宅の用途の場合)

例1: 申請地の一部が指定区域を出ている場合(500㎡以内)



例2: 申請地の一部が指定区域を出ている場合(500㎡超)

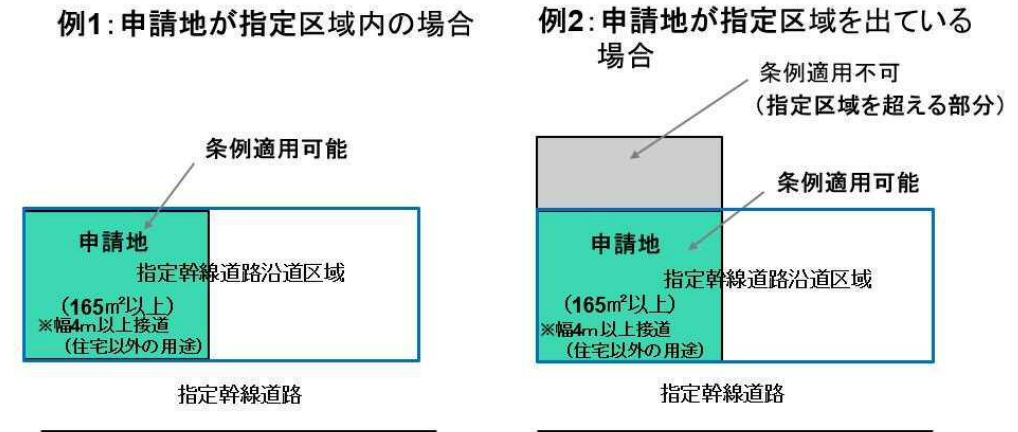


【指定幹線道路沿道区域】

- イ 自己用住宅以外の用途で開発許可を受ける土地の申請区域は「指定幹線道路沿道区域」内の敷地でなければなりません。また、敷地面積は165㎡以上が必要となります。なお、「指定幹線道路沿道区域」において自己用住宅(市運用基準1号及び市運用基準2号)を建築する場合の申請区域の考え方は上記 ア によります。自己用住宅以外の用途の判断例は図-3のとおりです。

○11号条例申請区域の考え方

【指定幹線道路沿道区域】(住宅以外の用途の場合)



6 ライフライン等の要件

条例住宅等の開発許可を受ける土地は、新たに公共施設等の整備を要しない区域であって、開発区域周辺の公共施設等が既に整備されて利用が可能な土地の区域であることが要件となります。

(例:既に上水道及び下水道等が整備されていること。条例住宅等の建築のために公共施設を延伸することは認められません。ただし、**自己用住宅の場合は**地下水を上水として使用する場合、公的機関の水質検査で飲用可能と判断されれば上水道が整備されていない場所でも許可される場合があります。また、浄化槽により水路放流が認められる場合には、下水道が整備されていない場所でも可能となる場合があります。)

(※自己用住宅以外の用途(店舗、事務所等)で開発許可を受ける敷地は、水道事業者による給水が原則必要となります。)

7 予定建築物の用途

11号条例適用区域内に建築できる予定建築物の用途は次のとおりです。

(建築基準法48条第3項に規定する第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物のうち同法別表第2(イ)項第1号、第2号及び(ハ)項第5号、第6号)に掲げる建築物に加え、事務所、倉庫)

【一般区域】

- (1) 専用住宅(自己の居住用) :市運用基準1号
- (2) 兼用住宅(自己の居住用) :市運用基準2号

【指定幹線道路沿道区域】

- (1) 専用住宅(自己の居住用) :市運用基準1号
- (2) 兼用住宅(自己の居住用) :市運用基準2号
- (3) 日用品店舗・飲食店・学習塾等 :市運用基準3号
- (4) 日用品製造修理店・食品製造店等 :市運用基準4号
- (5) 銀行等 :市運用基準5号
- (6) 自動車車庫 :市運用基準6号
- (7) 事務所 :市運用基準7号
- (8) 倉庫 :市運用基準8号

※(3)～(9)は自己の業務用であること

・分譲住宅、賃貸住宅、貸店舗、貸倉庫等の自己居住用若しくは自己業務用以外の建築物は建築できません。

・建築可能な建築物の具体例は別紙(5ページ)「都市計画法第34条第11号の適用区域の用途の概要」をご参照ください。

8 予定建築物の敷地面積・開発区域の面積

- (1) 予定建築物の敷地面積は、次のとおりです。
- ア 住宅用途 ……………165㎡以上 500㎡以内
- イ 以外の建築物 ……165㎡以上(面積上限なし)

9 予定建築物の規模

- 予定建築物の規模については、次のとおりです。
- (1) 建蔽率は70%以下、容積率は200%以下です。
- (2) 兼用住宅は、延べ面積の2分の1以上が住宅であって、かつ、別紙に掲げる用途(床面積の合計は50㎡以内)を兼ねるものに限られます。
- (3) 日用品店舗・飲食店・学習塾等は、別紙に掲げる用途の床面積の合計が300㎡以内のものに限られます。ただし、3階以上の部分を店舗とすることはできません。
- (4) 日用品製造修理店・食品製造店頭は、別紙に掲げる用途の床面積の合計が300㎡以内のものに限られだし、3階以上の部分を店舗とすることはできません。
- (5) 物品販売業店舗は、別紙に掲げる用途の床面積の合計が300㎡以内のものに限られます。ただし、3階以上の部分を店舗とすることはできません。
- (6) 銀行等は、別紙に掲げる用途の床面積の合計が300㎡以内のものに限られます。ただし、3階以上の部分を店舗とすることはできません。
- (7) 自動車車庫は、別紙に掲げる用途の床面積が300㎡以下のものに限られます。ただし、2階建て以上の車庫とすることはできません。
- (8) 事務所は、別紙に掲げる用途の床面積が300㎡以下のものに限られます。ただし、3階以上の部分を事務所とすることはできません。
- (8) 倉庫は、別紙に掲げる用途の床面積が500㎡以下のものに限られます。ただし、別紙に掲げるものを建築することはできません。
- (9) 複合施設の床面積については、表-1(4ページ)によるものとします。
- (10) 付属建築物は、主たる建築物と別棟の建築物に限られます。よって、車庫、物置等に供する部分が主たる建築物と同一棟である場合は、床面積の限度に含まれます。
- (11) 予定建築物の高さは、10m以下に限られます。

表-1 複合施設の床面積適用区分表

区 分		床面積
① 及び②の複合施設		:①+②の合計:300㎡以下
① 及び③の複合施設		:①+③の合計:300㎡以下
① 及び④の複合施設	①≤④	:①+④の合計:500㎡以下
	①≥④	:①+④の合計:300㎡以下
② 及び③の複合施設		:②+③の合計:300㎡以下
③ 及び④の複合施設	③≤④	:③+④の合計:500㎡以下
	③≥④	:③+④の合計:300㎡以下

※①…店舗等 ②…事務所 ③…車庫 ④…倉庫

10 条例住宅等に係る土地・建築物の属人性の取り扱いについて

属人性^{※1}の運用見直しの基準日(令和6年10月1日)以降に都市計画法第34条第11号の規定に基づき定められた条例に基づく許可(原始)を受け、適法に^{※2}建築された建築物は、建築後の属人性は無いものとしてとり扱われ、許可区域内の土地・建築物の第三者への売却、第三者の建替えが容認されます。^{※3}ただし、当該条例住宅等を引き継ぐこととなる第三者(特定継承人)は、申請適格者として条例に基づく許可を受け得る要件を満足していることが必要となります。

【用語説明】

- ※1 「属人性」とは、市街化調整区域内では、原則として建築物の建築や用途の変更などが厳しく制限されており、例外的に許可を受けて建築された建築物のなかには、特定の人のみが使用したり、居住したりすることができる土地・建築物が存在します。これらの土地・建築物のことを「属人性」のある土地・建築物と称します。
- ※2 「適法に」とは、原則として許可(原始)を受けた方が建築物を建築し、保有し、継続して使用している事実のことを指します。
- ※3 条例住宅等(法34条11号)以外の農家住宅、分家住宅等属人性がある他の立地基準により、建築された土地・建物の取扱は運用見直しの対象外であるためご注意ください。

【判断基準】

(1) 属人性が無いと取り扱われる要件

原則として属人性の運用見直しの基準日(令和6年10月1日)以降、許可(原始)を受けた方が適法に建築物(条例住宅等)を建築し、保有し、使用している場合が該当し、属人性が無いものとして取り扱われます。

(2) 既存の条例住宅の属人性の取り扱い

属人性の運用見直しの基準日以前に建築された「既存の条例住宅」については、運用見直し基準日において、許可(原始)を受けた方、もしくはその一般継承人(直系血族又は3親等以内の相続及び贈与の場合に限る)が適法に建築物(自己用住居)を建築し、保有し、使用している場合が該当し、上記要件に適合する場合は土地・建物共属人性が解除されたものとして取り扱われます。

(3) 属人性が解除されない場合

判断基準(1)又は(2)に適合しない場合の土地・建物の属人性は解除されません。具体例として以下のようなケースが想定されます。

(イ) 許可取得後、当該土地・建物の属人性が解除される条件が満たされる前に第三者に転売等を行っていた場合。

(ロ) 許可取得後、許可条件となっている建築物の用途を無許可で変更していた場合。

(ハ) 許可取得後、許可条件となっている区域を無許可で変更(拡張又は分割)していた場合。

(※上記(イ)(ロ)(ハ)の違反事例については、条例の規定に基づき是正手続き(許可の取り直し等)を行い、判断基準(1)又は(2)に適合した場合は当該土地・建物の属人性は解除されます。)

(4) 属人性解除後の土地・建物の取り扱い

許可条件と同一敷地、同一用途での建替え等である場合は、用途変更の手続きは不要(許可不要)の取り扱いとなります。

(※許可用途・区域を変更する場合は用途変更の手続きもしくは許可の取り直し(区域変更)が必要となります。)

表-1 都市計画法第34条第11号の適用区域の用途の概要 (別紙)1/2

用 途		建築することができる用途
(一)	専用住宅(自己用) ○敷地面積165㎡以上500㎡以内	・戸建住宅、二世帯住宅 ※自己の用に供する建築物であること(分譲住宅、賃貸住宅は不可)
(二)	兼用住宅(自己用) ○敷地面積165㎡以上500㎡以内かつ住宅以外の建築物の床面積50㎡以内	ア (三)から(四)まで、(ハ)の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるものであること イ 事務所(下表の建築することができないものを除く。) ※延べ面積の1/2 以上が住宅であること ※店舗・作業場、事務所等の床面積の合計が五十平方メートル以内であること ※原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw 以下のものに限る。
(三)	日用品店舗・飲食店・学習塾等 ○敷地面積:165㎡以上 ○床面積300 ㎡以内	ア、生活関連サービス店:理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、これらに類するサービス業を営む店舗 イ 日用品小売り店舗:コンビニエンスストア、各種食料品小売、身の周り品小売り、これらに類する日用品販売を主たる目的とする店舗 ウ 飲食店:食堂、喫茶店、レストラン、定食屋、そば・うどん店、居酒屋、持ち帰り弁当店、その他これらに類する飲食業を営む店舗 エ 学習塾:学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 オ 物品販売業店舗:書店、薬局、ペットショップ、自動車部品販売店、その他これらに類する物品販売業を営む店舗 ※自己の業務の用に供する建築物であること ※専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く
(四)	日用品製造修理店・食品製造店等 ○敷地面積:165㎡以上 ○床面積300 ㎡以内	ア 日用品製造修理店:洋服店、畳店、建具屋、自転車店、家庭電器器具店、アトリエ又は工房、これらに類する日用品製造・修理業を営む店舗 イ 食品製造店:パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、これらに類する食料品製造・販売を営む店舗 ※自己の業務の用に供する建築物であること ※自家販売のために営む食品製造店舗であること(食品加工業を含む) ※作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内であること ※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。)
(五)	銀行等 ○敷地面積:165㎡以上 ○床面積300 ㎡以内	銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗、旅行代理店、その他これらに類するサービス業を営む店舗 ※自己の業務の用に供する建築物であること
(六)	自動車車庫 ○敷地面積:165㎡以上 ○床面積 300 ㎡以内 ○2階建以下	・自動車車庫(自己業務用) ※自己の業務の用に供する建築物であること
(七)	事務所 ○敷地面積:165㎡以上 ○床面積 300 ㎡以内	・事務所(自己業務用)(下表の建築することができないものを除く。) ※自己の業務の用に供する建築物であること(貸事務所不可)
(ハ)	倉庫 ○敷地面積:165㎡以上 ○床面積500 ㎡以内	・倉庫(自己業務用) ※自己の業務の用に供する建築物であること ※倉庫業を営まない倉庫であること(貸倉庫不可)

※11号条例適用区域に建築できる予定建築物の用途は建築基準法48条第3項に規定する第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物のうち同法別表第2

(イ)項第1号、第2号及び(ハ)項第5号、第6号)に掲げる建築物に加え、事務所、倉庫とする。

建築することができないもの
ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するもの
イ建築基準法別表第 2(と)項第 4 号に掲げるもの
・火薬類取締法(昭和二十五年法律第百四十九号)の火薬類の製造
・消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)
・マッチの製造
・可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)
・圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)
・原動機の出力の合計が一・五キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業
・原動機を使用する印刷
・危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
ウ アからイに掲げるもののほか、環境の保全上支障があると認められるもの

※本表は 11 号条例適用区域における一般的な用途・建物分類例を示したものであり、必ずしも許可されるものではありません。申請地選定理由、事業計画、サービス範囲、事業の必要性、継続性等について総合的に審査が行われます。