

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(11号条例)  
改正方針(案)

令和5年 月 日改定

# 今治市都市政策課

## 改定の経緯

年	月
(旧条例：平成16年5月14日	制定)
平成17年1月16日	制定
平成19年6月29日	改正
平成29年6月28日	改正
令和3年12月21日	改正

## 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（11号条例）改訂方針（案）

### 1. 「11号条例」について

「11号条例」とは、市街化調整区域<sup>\*1</sup>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、事務処理市町村が条例として定めたもので、今治市では以下の適用要件<sup>\*2</sup>を満たす場合に、本来市街化を抑制すべきである市街化調整区域において、特例的に開発行為が許容（11号条例住宅）されます。

※無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに定める  
区域区分のうち、市街化を抑制すべき区域として定める区域

#### 【11号条例の主な適用条件】：現行制度

- ・敷地相互間の最短距離が50メートル以内に位置している建築物が50戸以上連たんしている土地の区域であること（50戸連たん区域）
- ・開発行為による建築物の用途が地域の環境保全上支障のないこと
- ・都市施設計画区域その他公共事業計画区域に含まれていないこと
- ・災害の危険性のあるエリア（災害ハザードエリア<sup>\*2</sup>）を含まないこと

※2 適用要件の詳細は上記適用条件の他、11号条例及び同条例施工規則により定められています。

※3 災害ハザードエリア：急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域 等

### 2. 改正の背景と課題

#### ① 市街化調整区域のスプロール化の抑制

今治市ではこの11号条例を「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（11号条例）」として平成17年1月（旧条例平成16年5月）から施行しています。

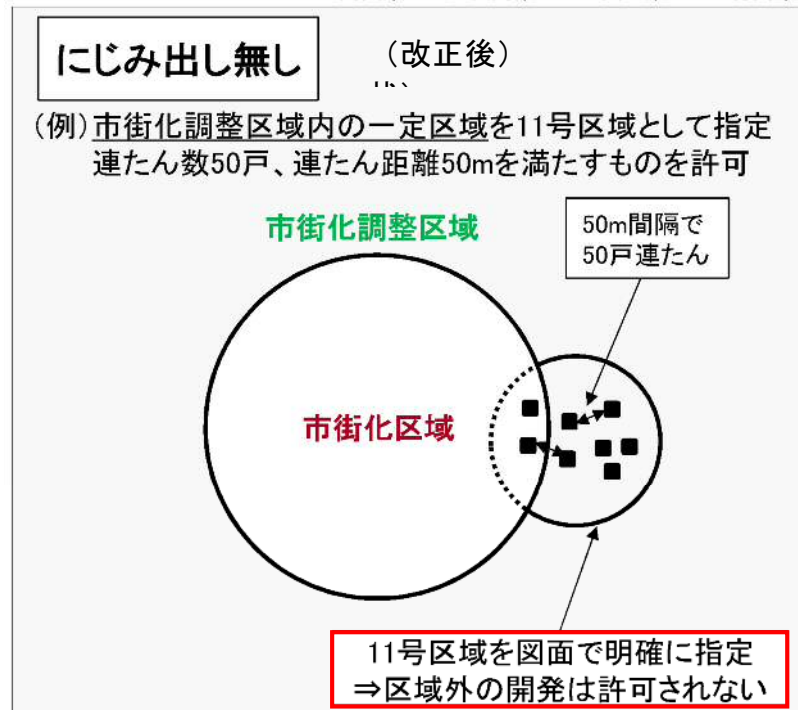
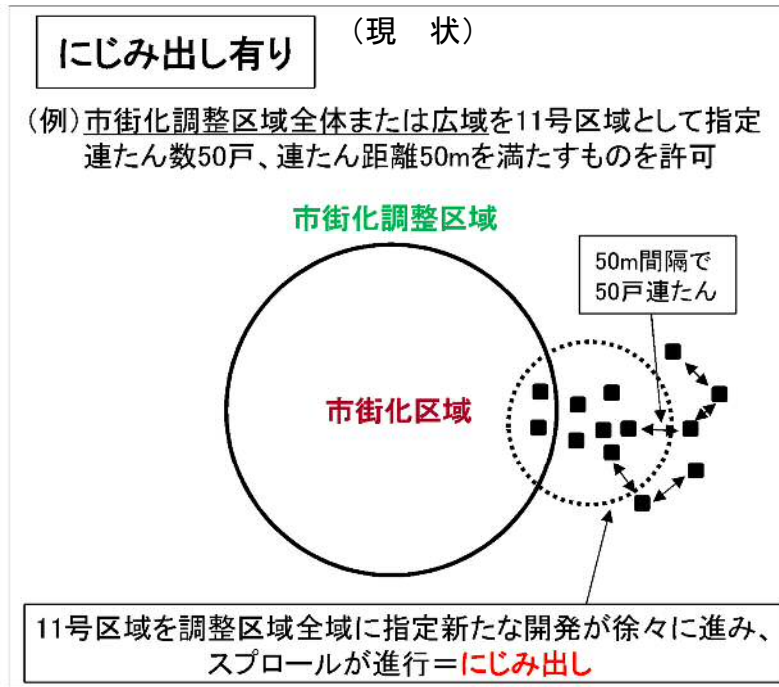
そして、現行の11号条例の適用審査は、市街化調整区域全域を審査対象区域として個別事案ごとに審査を行い、前述の6条件を満たす場合に開発行為が許可される制度となっています。

一方、住宅地開発の動向は人口減少が進む状況下においても、依然郊外へ向けて広がる傾向となっています。当市においても同様の傾向となっており、このまま対策を行わない場合、市街化調整区域において50戸連たん地域が際限なく広がる現象（にじみ出し）が生じ、市街地の拡散による行政コストの増加や、既成市街地の空き家や空地の増加等が懸念されます。このような市町村は、国土交通省においても新たな開発が進みスプロール化が進行する懸念があると指摘されています。

また、令和4年4月に都市計画法が改正施行され、国の「法改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」において、市街化調整区域の全域を条例区域とする等、抽象的な範囲としている場合は、客観的かつ明確な範囲とする方針も示されています。

このようなことから、11号条例区域の明確化による条例適用区域の見直しの必要が生じております。（図-1参照）

(図-1) 11号条例適用区域の明確化イメージ図



## ② 既存集落のコミュニティの維持や活性化への対応（立地基準の見直し）

近年の人口減少社会・高齢化社会の到来とともに、市街化調整区域内においても人口減少や少子高齢化に拍車がかかるなど、地域活力の低下が顕著となっています。

その一方で、地域の生活に密接した業種の多様化が進み、地域産業に密着した小規模な倉庫や事務所等のニーズが高まっていますが、現行の11号条例で建築できる建物は自己用住宅のみと限定しており、地域コミュニティの維持や活性化といった課題に十分に対応できなくなってきました。

「今治市都市計画マスタープラン」においても、「既存集落におけるコミュニティの維持や活性化、地域住民の生活利便性の向上を図りつつ、交通便利性を活かした産業振興など、総合的なまちづくりの観点から必要であると判断される場合は、周辺環境との調和を図りながら、地域の実情に応じた土地の有効利用を図る。」とされており、無秩序な開発が行われないよう適切に土地利用の誘導を行いつつ、地域の実情に合わせた立地基準の見直しが課題となっています。

## ③ 既存11号条例住宅の有効活用と新たな農地転用等の抑制

今治市では11号条例の審査を行う際の運用基準として、都市計画法の趣旨に基づき「真に自己の居住の用に供する建築物を必要とする者の自己用住宅に限る」ことを審査の基準としています。これは、11号条例により許可を受けた土地・建物はその本人しか利用できない（第三者が利用できない）、いわゆる「属人性」を有しています。

このため、11号条例により開発等が行われた既存の住宅（既存11号条例住宅）は、不動産としての流動性が非常に限定されており、人口減少により空き家となった場合等においても有効活用がなされず、農地からの新たな宅地開発を誘発するなど、条例制定当時には想定していなかった問題が生じており、既存11号条例住宅の有効活用と新たな農地転用等の抑制を踏まえた審査基準の見直しが課題となっています。

## 3. 改正の基本方針及び内容

### （基本方針）

これまでの課題を踏まえ、今回の制度改正では

- ① 「11号条例適用区域の明確化による市街化調整区域のスプロール化の抑制」
- ② 「地域の実情に合わせた立地基準の見直しによる既存集落のコミュニティの維持・活性化」
- ③ 「11号条例により建築された住宅等の運用見直しによる既存住宅の有効活用と新たな農地転用等の抑制」

の3点を改正の基本方針として制度の改正を予定しています。具体的な改正案は次のとおりとなっています。

(改正内容)

① 「11号条例適用区域の明確化（市街化調整区域のスプロール化の抑制）」

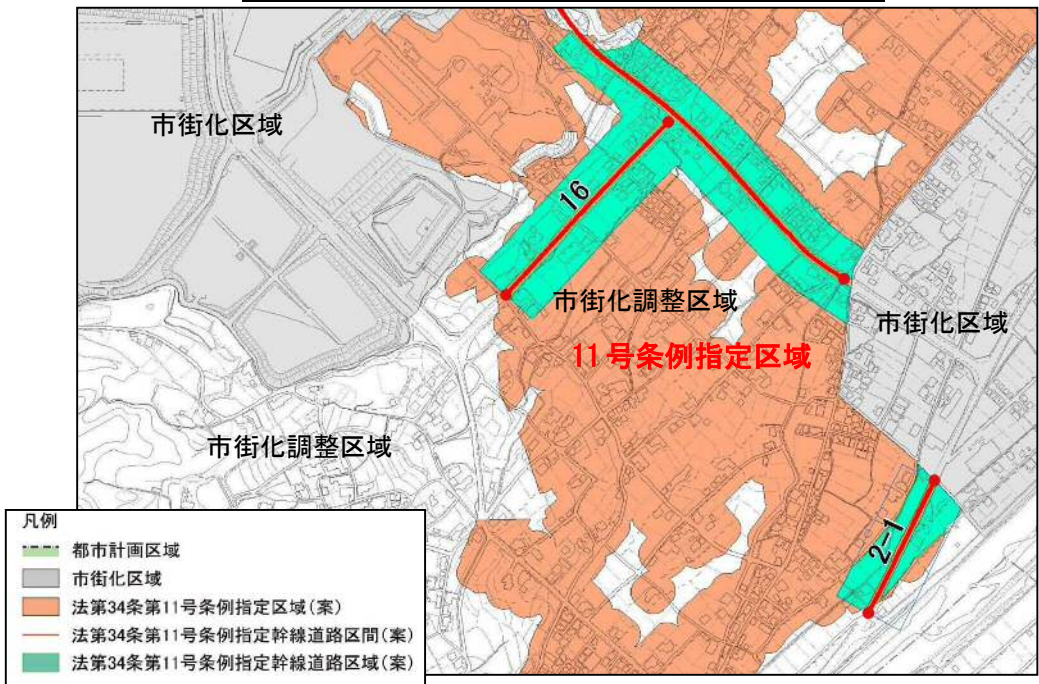
改正案では11号条例適用区域について従来の市街化調整区域全域を対象区域とすることを改め、地図上で11号条例適用区域を明確に指定し、区域を限定することにより、市街化調整区域におけるスプロール化の進行を抑制します。（表-1、図-2 参照）

表-1 都市計画法34条第11号条例適用区域比較表

	現行	改正後（案）
区 域	【対象区域】 市街化調整区域全域 （文言区域指定）	【対象区域】 11号条例適用区域を限定 （地図上による区域指定）
適 用 要 件	【適用要件】 ・50戸以上の建築物が連坦していること、ただし災害ハザードエリアに含まれていないこと	【適用要件】 ① 一般区域 <u>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</u> （※図面による指定）  ② 指定幹線道路沿道区域 <u>11号条例適用区域のうち市長が指定した幹線道路沿線区域</u> （※図面による指定かつ指定幹線道路への接道4m以上）

※改正後の11号条例適用区域は災害ハザードエリアを含んでいません。

図-2 11号条例適用区域例（サンプル）



※改正後の11号条例適用区域は市街化調整区域のうち指定区域（オレンジ色着色部分）のみ適用となります。



② 「地域の実情に合わせた立地基準の見直し（既存集落のコミュニティの維持・活性化）」

11 号条例区域の立地基準（用途基準）の見直しを行い、従来の立地基準と同等地区である「一般区域」内に、新たに「指定幹線道路沿道区域」を設けます。

「指定幹線道路沿道区域」とは、11 号条例適用区域内で指定幹線道路<sup>※1</sup>に接した沿道を区域指定したもので、同区域内では接続道路の条件を強化した上で、立地基準の緩和を行います。

これにより、秩序ある土地利用を行いながら、市街化調整区域において従来は建築ができなかった店舗・飲食店・事務所等の建物の立地<sup>※2</sup>が可能となり、既存集落のコミュニティの維持や活性化を図ります。（図－3、表－2 参照）

※1 指定幹線道路（別表 1 参照） ※2 11 号条例適用区域立地基準（表－4 参照）

図－3 11 号条例適用区域イメージ図

（イメージ図）



※1. 11 号条例の適用区域は指定区域内に限定されます。

※2. 指定幹線道路沿道区域内の土地の場合は立地基準の緩和が可能となります。（指定幹線道路から概ね 50m 以内の範囲を地図上で指定する区間。）

表－2 都市計画法34条第11号条例立地基準（用途基準）比較表

	現行	改正後（案）
用途	<p>【対象用途】 <u>自己の居住の用に供する一戸建ての住宅</u>であって建築基準法別表第二（い）項第1号、第2号に規定する建築物】 (1) 専用住宅<sup>※1</sup> (2) 兼用住宅<sup>※2</sup></p> <p>※分譲住宅不可 ※敷地面積：165㎡以上 500㎡以内 ※高さ：10m以内</p>	<p>【対象用途】 ・【<u>自己の居住の用に供する一戸建ての住宅</u>】であって、建築基準法別表第二（い）項第1号、第2号に規定する建築物】 (1) 専用住宅（自己用） (2) 兼用住宅（自己用） 高さ：10m以内</p> <p>※分譲住宅不可、賃貸住宅不可 ※敷地面積：165㎡以上 500㎡以内</p>
	指定幹線道路沿道区域	<p>【対象用途】 ・「一般区域」で建築できる建築物</p> <p>・<u>自己の業務の用に供する建築物</u>であって、次に掲げる要件を満たすもの (3) <u>建築基準法別表第二（は）項第5号、第6号に規定する建築物で審査基準で定めるもの</u> （例；日用品店舗・飲食店、学習塾等）<sup>※3</sup>床面積 300㎡以内 (4) 自動車車庫（床面積 300㎡以内） (5) 事務所（床面積 300㎡以内） (6) 倉庫（床面積 500㎡以内） 高さ：10m以内</p> <p>※ 敷地面積 165㎡以上 ※3 詳細は審査基準による（表－4 参照）</p>

※1 専用住宅：専ら住居を目的に建築され、店舗、事務所、作業場等の業務の用に供する部分がない住宅

※2 兼用住宅：店舗等と住宅を兼ねる建物

複合施設の床面積については、次表によるものとします。

表－3 複合施設の床面積表

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
② 及び④の複合施設	② ≤ ④ : ②+④の合計：500㎡以下
	② > ④ : ②+④の合計：300㎡以下

※①…店舗等 ②…事務所 ③…車庫 ④…倉庫



表-4 11号条例適用区域立地基準（審査基準）一覧表（案）

区域	用途	建物分類例	備考	規模・高さ	
一般区域	(一)	・専用住宅（自己用） ・一戸建住宅 ・二世帯住宅	・自己の用に供する建築物であること ※分譲住宅不可 ※賃貸住宅不可	・敷地面積：165㎡以上 500㎡以内 ・高さ：10m以内 ※兼用住宅の場合は延べ面積の二分の一以上が住宅であること。 ※（三）から（四）まで、（七）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 ※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のもの	
	(二)	・兼用住宅（自己用） ・店舗兼用住宅	・自己の業務の用に供する建築物であること ※分譲住宅不可 ※賃貸住宅不可		
指定幹線道路沿道区域	(三)	・日用品店舗・飲食店・学習塾等	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	・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	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積 300㎡以内 ・高さ：10m以内
		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			

区域 区分	用途		建物分類例	備考	規模・高さ
指定 幹線道 路沿道 区域	(四)	・日用品製造修理店・ 食品製造店等	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	・自己の業務の用に供す る建築物であること	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積 300㎡以内 ・高さ：10m以内 ・作業場の床面積の合計 が五十平方メートル以 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。）
			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）	
	(五)	・銀行等	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	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積 300㎡以内 ・高さ：10m以内
	(六)	・自動車車庫	・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	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積 300㎡以内 ・高さ：10m以内 ・二階建て以下
	(七)	・事務所	・事務所（自己業務用）	・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	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積 300㎡以内 ・高さ：10m以内
	(八)	・倉庫	・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	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積 500㎡以内 ・高さ：10m以内 ※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 4 8 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建物】

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 建物の用途は建築法別表第二 (ト) 項第四号に掲げるもの

- ・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。

③ 11号条例により建築された住宅等の運用見直し（既存住宅の有効活用による新たな農地転用等の抑制）

改正案では、11号条例適用により開発行為等を行った土地・建物の審査基準を緩和し、「属人性」※1が解除（第三者の利用が可能※2）します。

これにより、既存住宅地の有効活用と新たな農地転用等の抑制を図ります。

（表-3 参照）

表-3 11号条例の適用により開発行為等を行った土地・建物の「属人性」比較表

	現行		改正後（案）	
属人性		(1) 専用住宅：属人性あり （第三者に譲渡不可） (2) 兼用住宅：属人性あり （第三者に譲渡不可）	一般区域	(1) 専用住宅：建築後の属人性なし （第三者に譲渡可） (2) 兼用住宅：建築後の属人性なし （第三者に譲渡可）
				指定幹線道路沿道区域

※1 属人性：許可を受けた土地・建物の利用に際し、その本人しか許可が適用されない（第三者が利用できる）条件が伴うこと。

※2 第三者の利用：土地・建物の譲渡等を受ける方が自己の居住用または、自己の業務用に利用することが条件となります。

別表1 「指定幹線道路及び指定区間」

道路	区 間		番号
	起点	終点	
一般国道196号	市道木ノ谷線との交点	市道大西田中線との交点	1-1
	市道大西中道線との交点	市道脇本1号線との交点	1-2
	市道原本線との交点	市道ナラズ線との交点	1-3
一般国道317号	市道柳線との交点	市道伊予熊榎線との交点	2-1
	要界1農道との交点	市道グリーンハイツ1号線との交点	2-2
主要地方道今治波方港線	二級河川中川との交点	市道名菜切谷線との交点	3-1
	室脇1号線農道との交点	市道延喜本線との交点	3-2
主要地方道大西波止浜港線	市道樋口谷線との交点	樋口129号農道との交点	4-1
	市道大西一丁地線との交点	大西町九王甲724番5地先	4-2
一般県道桜井山路線	普通河川御物川との交点	富田跨線橋(左岸側)との交点	5-1
	富田跨線橋(右岸側)との交点	市道桜井朝倉線との交点	5-2
一般県道今治丹原線	市道中河原線との交点	市道喜田村新谷線との交点	6-1
	市道別名高橋線との交点	市道佐夜ノ谷貞線との交点	6-2
	一般国道196号との交点	市道奥矢田線との交点	6-3
	二級河川山口川との交点	市道宮ノ窪尾ノ端線との交点	6-4
一般県道朝倉伊予桜井停車場線	一般県道今治丹原線との交点	二級河川頓田川との交点	7
一般県道鈍川伊予大井停車場線	市道鴨部線との交点	都市計画区域外との境	8
市道蔵敷唐子台線	二級河川竜登川との交点	市道東村上徳線との交点	9
市道南鳥生五十嵐線	一般県道桜井山路線との交点	一般国道196号との交点	10
市道鳥生大浜八町線	市道土橋線との交点	一般県道桜井山路線との交点	11
市道喜田村松木線	市道五軒屋線との交点	市道学校停車場2号線との交点	12
市道秋元揚砂線	一般県道桜井山路線との交点	一般国道196号との交点	13
市道大坪通町谷線	一般国道196号との交点	市道喜田村新谷線との交点	14
	市道喜田村新谷線との交点	市道上徳町谷線との交点	
市道喜田村新谷線	一般国道196号との交点	市道大坪通町谷線との交点	15-1
	一般県道今治丹原線との交点	鹿ノ子道線農道との交点	15-2
市道今治駅高橋線	一般県道今治丹原線	市道徳蔵寺線との交点	16
市道別名矢田線	市道矢田神宮線との交点	管ヶ谷前線農道との交点	17
市道砂場高部線	市道旭方8号線との交点	市道大新田大浜線との交点	18
市道鴨部線	二級河川谷山川との交点	ツクラ4農道との交点	19
市道別所清水線	市道中園線との交点	二級河川谷山川との交点	20

備考 道路の隣接地が市街化区域、河川区域又は鉄道用地である区間及び本線側道を除く。