

新旧対照表

現 行

(指定区域)

第4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として知事が指定する土地の区域とする。

(1) 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、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いると認められる地域のうち、次のいずれかに該当する大字（町を含む。以下同じ。）の区域

ア 大字の区域の一部が市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅を建築してはならない地域を除く。以下この号において同じ。）である大字の区域

イ 市街化区域に隣接する大字の区域

ウ ア又はイに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域

エ ウに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域（一の大字の区域の面積が小さい規則で定める市町に係るものに限る。）

オ ウに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域及びこれに隣接する大字の区域（一の大字の区域の面積が極めて小さい規則で定める市町に係るものに限る。）

カ 隣接する大字の区域がすべてアからオまでに掲げる大字の区域である大字の区域

(2) 建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域のうち、次のいずれにも該当する土地の区域

ア 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ような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と接続している土地の区域

イ 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溢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

ウ 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

(3) 市街化区域の計画的な市街化に支障がない土地の区域

(4) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域並びに同号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずるものとして知事が認める土地の区域を含まない土地の区域

(市街化を促進しない開発行為)

第7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、別に条例で定めるもののほか、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地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) 別表第2に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(2) 当該区域内において行う特定の開発行為が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと知事が認めて指定する区域（以下「特別指定区域」という。）内の別表第3の左

改 正 案

(指定区域)

第4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として知事が指定する土地の区域とする。

(1) 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、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いると認められる地域のうち、次のいずれかに該当する大字（町を含む。以下同じ。）の区域

ア 大字の区域の一部が市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅を建築してはならない地域を除く。以下この号において同じ。）である大字の区域

イ 市街化区域に隣接する大字の区域

ウ ア又はイに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域

エ ウに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域（一の大字の区域の面積が小さい規則で定める市町に係るものに限る。）

オ ウに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域及びこれに隣接する大字の区域（一の大字の区域の面積が極めて小さい規則で定める市町に係るものに限る。）

カ 隣接する大字の区域がすべてアからオまでに掲げる大字の区域である大字の区域

(2) 建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域のうち、次のいずれにも該当する土地の区域

ア 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ような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と接続している土地の区域

イ 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溢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

ウ 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

(3) 市街化区域の計画的な市街化に支障がない土地の区域

(4) 政令第29条の9各号に掲げる区域（規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域を除く。以下同じ。）及び政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずるものとして知事が認める土地の区域を含まない土地の区域

(市街化を促進しない開発行為)

第7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、別に条例で定めるもののほか、次の各号に掲げる開発行為の区分に応じ、当該各号に定める区域を含まない土地の区域における開発行為とする。

(1) 別表第2に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 政令第29条の9第1号から第5号まで及び第7号に掲げる区域（同条第4号に掲げる区域にあつては、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項に規定する土砂災害特別警戒区域に限る。以下同じ。）（規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上の対策が実施されていると認められる土地の区域を除く。以下同じ。）

(2) 当該区域内において行う特定の開発行為が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと知事が認めて指定する区域（以下「特別指定区域」という。）内の別表第3の左

新旧対照表

現 行

欄に掲げる土地の区域内において、同表の右欄に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(特別指定区域の指定)

第8条 市町長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、知事に対し、当該市町の区域内の第3項各号のいずれにも該当する土地の区域について、特別指定区域として指定することを申し出ることができる。

- (1) 市町長が、当該市町の全部又は一部の区域に係る土地利用計画（以下「市町土地利用計画」という。）を作成した場合
- (2) 地域のまちづくりを行っている団体で規則で定めるものが、当該団体が作成した当該市町の区域の一部の区域に係る土地利用計画（以下「まちづくり団体土地利用計画」という。）を市町長に提出した場合

2 市町長は、前項の規定による申出をしようとするときは、次の各号に掲げる申出の区分に応じ、当該各号に定める事項を明らかにした特別指定区域の指定の案及び当該区域に係る土地利用計画の概要その他規則で定める図書を添付するものとする。

- (1) 前項第1号の場合における申出 市町土地利用計画の内容を踏まえて、前条第2号の規定による知事の指定を求める土地の区域及び建築物の用途
- (2) 前項第2号の場合における申出 まちづくり団体土地利用計画の内容を踏まえて、前条第2号の規定による知事の指定を求める土地の区域（別表第3の3の項若しくは5の項に掲げる土地の区域又は同表9の項に掲げる土地の区域（同表3の項及び5の項に掲げる地域のみ当該土地の区域に限る。）に限る。）及び建築物の用途

3 知事は、第1項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る土地の区域が、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該区域を特別指定区域として指定することができる。

- (1) 当該区域において行う開発行為が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。
- (2) 当該区域において行う開発行為に係る予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものであること。
- (3) 当該区域に係る市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画が、土地利用の基本方針その他の規則で定める事項について、関係住民及び利害関係人の意見を聴いて作成されたものであること。
- (4) 当該区域に係る市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画の達成が見込まれるものであること。
- (5) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地を含まない土地の区域であること。

4 知事は、特別指定区域における法第3章第1節の規定による許可をしようとする場合において必要があると認めるときは、審査会の意見を聴くことができる。

5 知事は、特別指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町長及び審査会の意見を聴くものとする。

6 知事は、特別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するとともに、関係図書を公衆の縦覧に供するものとする。

7 前各項の規定は、特別指定区域の指定の変更について準用する。

改 正 案

欄に掲げる土地の区域内において、同表の右欄に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 政令第29条の9各号に掲げる区域

(特別指定区域の指定)

第8条 市町長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、知事に対し、当該市町の区域内の第3項各号のいずれにも該当する土地の区域について、特別指定区域として指定することを申し出ることができる。

- (1) 市町長が、当該市町の全部又は一部の区域に係る土地利用計画（以下「市町土地利用計画」という。）を作成した場合
- (2) 地域のまちづくりを行っている団体で規則で定めるものが、当該団体が作成した当該市町の区域の一部の区域に係る土地利用計画（以下「まちづくり団体土地利用計画」という。）を市町長に提出した場合

2 市町長は、前項の規定による申出をしようとするときは、次の各号に掲げる申出の区分に応じ、当該各号に定める事項を明らかにした特別指定区域の指定の案及び当該区域に係る土地利用計画の概要その他規則で定める図書を添付するものとする。

- (1) 前項第1号の場合における申出 市町土地利用計画の内容を踏まえて、前条第2号の規定による知事の指定を求める土地の区域及び建築物の用途
- (2) 前項第2号の場合における申出 まちづくり団体土地利用計画の内容を踏まえて、前条第2号の規定による知事の指定を求める土地の区域（別表第3の3の項若しくは5の項に掲げる土地の区域又は同表9の項に掲げる土地の区域（同表3の項及び5の項に掲げる地域のみ当該土地の区域に限る。）に限る。）及び建築物の用途

3 知事は、第1項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る土地の区域が、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該区域を特別指定区域として指定することができる。

- (1) 当該区域において行う開発行為が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。
- (2) 当該区域において行う開発行為に係る予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものであること。
- (3) 当該区域に係る市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画が、土地利用の基本方針その他の規則で定める事項について、関係住民及び利害関係人の意見を聴いて作成されたものであること。
- (4) 当該区域に係る市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画の達成が見込まれるものであること。
- (5) 政令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域であること。

4 知事は、特別指定区域における法第3章第1節の規定による許可をしようとする場合において必要があると認めるときは、審査会の意見を聴くことができる。

5 知事は、特別指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町長及び審査会の意見を聴くものとする。

6 知事は、特別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するとともに、関係図書を公衆の縦覧に供するものとする。

7 前各項の規定は、特別指定区域の指定の変更について準用する。

新旧対照表

現 行

(市街化を促進しない建築物の新築等)

第9条 政令第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(以下「新築等」という。)又は第1種特定工作物の新設は、別に条例で定めるもののほか、政令第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建築物の新築等とする。

- (1) 別表第2に掲げる建築物(同表第7項に掲げるものを除く。)の新築等
- (2) 第8条第1項第1号の場合における申出に基づき指定された特別指定区域における別表第3の左欄に掲げる土地の区域の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物の新築等
- (3) 第8条第1項第2号の場合における申出に基づき指定された特別指定区域における別表第3の3の項若しくは5の項に掲げる土地の区域又は同表9の項に掲げる土地の区域(同表3の項及び5の項に掲げる地域のみ該当する土地の区域に限る。)の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物の新築等

別表第2(第7条、第9条関係)

- 1 次のいずれかに該当する者が、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前から所有し、又は区域区分日の前日における所有者若しくは相続等によりその者の地位を承継した者から区域区分日以後の相続等により承継し、若しくは承継することが確実な市街化調整区域内の土地で規則で定めるもの(以下「区域区分日前所有地」という。)において、婚姻等による別世帯の構成に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
 - (1) 市街化調整区域にある区域区分日前から親族が所有し、かつ、居住している住宅に、同居し、又は同居していた者
 - (2) 市街化調整区域にある区域区分日以後に親族が所有し、かつ、居住している住宅に、通算して10年以上同居し、又は同居していた者
- 2 市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者が、区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 3 50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にある区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 4 現に建築物が建築されている敷地(以下「現敷地」という。)に区域区分日前から居住している者が、区域区分日前所有地である現敷地にその隣接地を加えた土地(その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。)において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 5 現敷地でその一部が収用されたものに居住している者が、現敷地にその隣接地を加えた土地(その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。)において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 6 自己の居住の用に供する戸建ての住宅に通算して10年以上居住している者が、転勤、介護者

改 正 案

(市街化を促進しない建築物の新築等)

第9条 政令第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(以下「新築等」という。)又は第1種特定工作物の新設は、別に条例で定めるもののほか、次の各号に掲げる建築物の新築等の区分に応じ、当該各号に定める区域を含まない土地の区域における建築物の新築等とする。

- (1) 別表第2に掲げる建築物(同表第7項に掲げるものを除く。)の新築等 政令第29条の9第1号から第5号まで及び第7号に掲げる区域
- (2) 第8条第1項第1号の場合における申出に基づき指定された特別指定区域における別表第3の左欄に掲げる土地の区域の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物の新築等 政令第29条の9各号に掲げる区域
- (3) 第8条第1項第2号の場合における申出に基づき指定された特別指定区域における別表第3の3の項若しくは5の項に掲げる土地の区域又は同表9の項に掲げる土地の区域(同表3の項及び5の項に掲げる地域のみ該当する土地の区域に限る。)の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物の新築等 政令第29条の9各号に掲げる区域

別表第2(第7条、第9条関係)

- 1 次のいずれかに該当する者が、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前から所有し、又は区域区分日の前日における所有者若しくは相続等によりその者の地位を承継した者から区域区分日以後の相続等により承継し、若しくは承継することが確実な市街化調整区域内の土地で規則で定めるもの(以下「区域区分日前所有地」という。)において、婚姻等による別世帯の構成に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
 - (1) 市街化調整区域にある区域区分日前から親族が所有し、かつ、居住している住宅に、同居し、又は同居していた者
 - (2) 市街化調整区域にある区域区分日以後に親族が所有し、かつ、居住している住宅に、通算して10年以上同居し、又は同居していた者
- 2 市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者が、区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 3 50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にある区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 4 現に建築物が建築されている敷地(以下「現敷地」という。)に区域区分日前から居住している者が、区域区分日前所有地である現敷地にその隣接地を加えた土地(その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。)において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 5 現敷地でその一部が収用されたものに居住している者が、現敷地にその隣接地を加えた土地(その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。)において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 6 自己の居住の用に供する戸建ての住宅に通算して10年以上居住している者が、転勤、介護者

新旧対照表

現 行
との同居等による転居が必要となるため他の者へ譲渡しようとする当該住宅で規則で定めるもの
7 都市計画法施行法（昭和43年法律第101号）第7条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了公告があった地区内における戸建ての住宅又は第1種低層住居専用地域で建築することができる戸建ての兼用住宅
8 現に市町が所有し、及び管理している市街化調整区域にある賃貸住宅の現敷地又はその近接地における建て替えに係る建築物で規則で定めるもの
9 区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の業務に従事する者のために新たに必要とする事業者（法人の場合にあっては、その役員を含む。以下同じ。）の区域区分日前所有地における住宅又は寄宿舍
10 区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の事業環境の改善のために事業者の区域区分日前所有地において規則で定める規模で行う当該事業所の建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
11 研究対象が開発区域周辺の市街化調整区域に存在する等のために、当該区域に立地する必要がある研究施設で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
12 介護保険法（平成9年法律第123号） <u>第8条第25項</u> に規定する介護老人保健施設で規則で定めるもの
13 開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者のために宗教法人が建築する神社、寺院、教会等又は納骨堂で規則で定めるもの
14 スポーツ施設、レジャー施設又は墓園である工作物の管理上又は利用上必要な建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
15 市街化区域又は市街化調整区域内の災害のおそれのある区域からの移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
16 市街化区域又は市街化調整区域内の土地及び建築物が収用されたことに伴う移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの（市街化区域内の土地及び建築物が収用される場合にあつては、市街化区域内の土地に建て替えることにより、経済活動又は社会生活における利益及び利便を著しく損なうことになると認められるとして規則で定めるときに限る。）
17 現敷地にその隣接地を加えた土地（当該加えた土地にあつては、建築物の所有者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、建築基準法 <u>第52条第1項第6号</u> に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の制限により同一の規模で建て替えると不適合となる建築物を当該制限に適合するよう従前と同一の用途及び同一の規模以下で行う建て替えに係る建築物で規則で定めるもの

改 正 案
との同居等による転居が必要となるため他の者へ譲渡しようとする当該住宅で規則で定めるもの
7 都市計画法施行法（昭和43年法律第101号）第7条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了公告があった地区内における戸建ての住宅又は第1種低層住居専用地域で建築することができる戸建ての兼用住宅
8 現に市町が所有し、及び管理している市街化調整区域にある賃貸住宅の現敷地又はその近接地における建て替えに係る建築物で規則で定めるもの
9 区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の業務に従事する者のために新たに必要とする事業者（法人の場合にあっては、その役員を含む。以下同じ。）の区域区分日前所有地における住宅又は寄宿舍
10 区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の事業環境の改善のために事業者の区域区分日前所有地において規則で定める規模で行う当該事業所の建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
11 研究対象が開発区域周辺の市街化調整区域に存在する等のために、当該区域に立地する必要がある研究施設で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
12 介護保険法（平成9年法律第123号） <u>第8条第28項</u> に規定する介護老人保健施設で規則で定めるもの
13 開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者のために宗教法人が建築する神社、寺院、教会等又は納骨堂で規則で定めるもの
14 スポーツ施設、レジャー施設又は墓園である工作物の管理上又は利用上必要な建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
15 市街化区域又は市街化調整区域内の災害のおそれのある区域からの移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
16 市街化区域又は市街化調整区域内の土地及び建築物が収用されたことに伴う移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの（市街化区域内の土地及び建築物が収用される場合にあつては、市街化区域内の土地に建て替えることにより、経済活動又は社会生活における利益及び利便を著しく損なうことになると認められるとして規則で定めるときに限る。）
17 現敷地にその隣接地を加えた土地（当該加えた土地にあつては、建築物の所有者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、建築基準法 <u>第52条第1項第8号</u> に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の制限により同一の規模で建て替えると不適合となる建築物を当該制限に適合するよう従前と同一の用途及び同一の規模以下で行う建て替えに係る建築物で規則で定めるもの