

鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例に基づく
市街化区域に隣接等する土地の区域の指定に係る基本的な考え方

(平成21年7月13日鳥取県開発審査会承認)

都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)に基づく市街化調整区域に係る開発許可等について、審査基準の明確化及び審査事務の迅速化を図るため、都市計画法の規定により県の条例で定めることができる開発許可等の基準として鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例(平成21年条例第6号。以下「条例」という。)が平成21年3月27日に公布され、同年10月1日以降の申請に係る開発許可等について適用されることとなった。

条例第3条第2項の規定により、知事が法第34条第11号の市街化区域と隣接等する土地の区域を定める際に鳥取県開発審査会の意見を聴くこととされているが、鳥取県開発審査会は以下の項目により指定区域の適否の判断を行い、知事に意見を述べるものとする。

1 市街化区域に隣接又は近接している土地の区域であること

市街化区域(地区計画において住宅を建築してはならないこととされている区域、特別用途地区のうち市町村の条例により住宅を建築してはならないこととされている区域及び工業専用区域を除く。)から1キロメートル以内にその区域の全部又は一部がある町等(市町村の区域内の町又は大字(これらに相当するものを含む。))をいう。)の区域内に所在すること。

2 建築物が50以上連たんしていること

建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内で建築物(市街化区域内に存するものを含み、店舗、工場、学校等住宅以外の建築物についても、建築物の数に算定できるものとする。)が50以上連たんしていること。

なお、建築物の数の算定は敷地単位で行うこととし、主たる建築物に車庫、物置その他の付属建築物がある場合でも1建築物と算定し、マンション、アパート等の共同住宅については、1棟をもって1建築物と算定する。

3 公共施設が整備されていること

指定区域は、原則として公共投資による新たな公共施設の整備を必要としない地域を対象とするものであることから、次の各号のいずれにも該当することを要件とする。

(1) 道路の要件

指定区域は、単体の建築物を想定した場合の下限を規定した建築基準法第42条に規定する道路(原則4メートル以上)に接する土地の区域であること。

(2) 上水道の要件

上水道は、水道法第3条第12項に規定する給水区域(同条第2項に規定する水道事業に係るものに限る。)内に所在すること。

(3) 排水の要件

排水路その他の排水施設は、水質汚濁防止法第14条の4第1項に規定する生活排水処理施設(市町村が整備した公共下水道、農林漁業集落排水施設、コミュニティプラント)により下水を排除することができるものとして当該市町村が定める区域内に所在すること。

なお、公共下水道事業等の進捗状況を勘案して市町村の長がやむを得ないと認めた場合は、計画区域を指定区域の対象とできるものとする。

4 指定区域から除外すべき土地の区域が含まれていないこと

次の各号に定める土地の区域は、指定区域から除外すべき土地の区域であり、指定区域に含まれていないこと。

(1) 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8条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域

- (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 鳥取県建築基準法施行条例施行条例（昭和47年条例第43号）第2条第1項の規定により指定された災害危険区域又は同条例第4条各号に定める区域
- (5) 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号に規定により定められた農用地区域
- (6) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第2項第1号ロに掲げる農地（いわゆる甲種農地及び第一種農地）
- (7) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第13条第1項の規定により指定された特別地域
- (8) 鳥取県立自然公園条例（昭和38年条例第2号）第11条第1項の規定により指定された特別地域
- (9) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項の規定により指定された保安林（同法第30条及び第30条の2の規定により告示した保安林予定森林を含む。）の区域

5 指定区域の境界線等について

指定区域の境界は、道路、鉄道、河川、水路、その他土地の範囲を明示するのに適当な地形、地物、字界若しくは前項各号の区域界（以下、「地形地物等」という。）により定めること。

なお、指定区域は、周辺の土地利用の状況からみてやむを得ないと認められる場合を除き、地形地物等により囲まれた街区と認められる一団の土地のうち、現に建築物の敷地に供されている土地の面積の合計が2分の1以上の区域であること。

（参考）指定区域のイメージ図

