

○久留米市都市計画法に基づく開発許可等に関する条例

平成16年6月28日

久留米市条例第18号

改正 平成19年9月25日条例第29号

令和2年3月30日条例第19号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第1号及び第12号の規定に基づく市街化調整区域における開発行為の許可等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において「連たん」とは、敷地相互の間隔が一定の水平距離（第5条第1号にあっては50メートル。第7条第1項第1号イにあっては100メートル）以内に建築物が存していることをいう。

2 この条例において「線引き」とは、法第7条第1項に規定する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又は変更により市街化調整区域が新たに区分されたことをいう。

3 この条例において「線引き前所有地」とは、線引きにより市街化調整区域となった当該市街化調整区域の既存集落内又はその周辺の地域の土地であって、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

(1) 当該線引きの日前から引き続き同一人が所有するもの

(2) 当該線引きの日前から同一人が所有していたものを、当該線引きの日以後に相続又は贈与によりその親族が取得し引き続き当該親族が所有するもの（親族間での相続又は贈与を2回以上経たものを含む。）

4 前3項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）において使用する用語の例による。

(開発行為を行おうとする者の努力義務)

第3条 開発行為を行おうとする者は、開発計画を定めるに当たっては、単に法第33条第1項第7号により定める基準を遵守するだけでなく、開発区域における地すべり、急傾斜地の崩壊、土石流、溢水、湛水等を防止するために必要な措置を積極的に講ずるよう努めなければならない。

(法第33条第4項の規定により定める予定建築物の最低敷地面積)

第4条 法第33条第4項の規定により定める予定建築物の最低敷地面積は、法第34条第1号及び第7条第1項第2号に該当する開発行為を行う場合において、200平方

メートルとする。ただし、開発区域周辺の地形や土地利用の状況等によってこれによることが困難であると市長が認める場合は、この限りでない。

(法第34条第11号の規定により指定する土地の区域)

第5条 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

- (1) 50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしていること(その区域内の任意の建築物の敷地からの水平距離が50メートル以内に位置する土地を含む。)
- (2) 幅員4メートル以上の規則で定める道路に接していること。
- (3) 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として規則で定める土地の区域に該当しないこと。
- (4) 第7条第1項第2号の区域に該当しないこと。

(法第34条第11号の規定により定める予定建築物等の用途)

第6条 法第34条第11号の規定により定める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あると認められる予定建築物等の用途は、別表第1の中欄に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる用途(規則で定める予定建築物の建築形態等の制限に適合するものに限る。)以外のものとする。

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

第7条 法第34条第12号の規定により定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 新規の住宅確保の必要性が認められ、かつ、市街化区域に利用可能な土地を所有していない者が、自己の居住の用に供する戸建ての専用住宅の建築を目的とするもの(規則で定める敷地面積等の制限に適合するものに限る。)であって、次に掲げる場合のいずれかに該当するもの

ア 線引きの日前から当該市街化調整区域又はその周辺の土地に原則として引き続き生活の本拠を有するものと認められる世帯の構成員であって市街化区域に利用可能な土地を所有していない者が所有する線引き前所有地において、相続により当該線引き前所有地の所有権を取得しうる者が行う場合(相続又は贈与により当該線引き前所有地の所有権を取得した後に行うものを含む。)

イ 40以上の建築物が連たんしている地域における建築物の敷地から水平距離100メートル以内に存する線引き前所有地において、当該線引き前所有地の所有者が行う場合

ウ 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に規定するものに関する事業の施行に伴い、自己所有の自己の居住の用に供する戸建ての専用住宅の移転を余儀

なくされたと認められる者が行う場合（当該移転に係る住宅が市街化区域に存する場合は、個別具体的事情によりやむを得ないと認められる場合に限る。）

(2) 別表第2で定める駅を中心とする概ね半径500メートルの範囲の区域（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）第7条第1項の土砂災害警戒区域を除き、第5条第2号及び第3号に該当する区域に限る。）内で行う開発行為であって、次に掲げる用途に供する建築物（規則で定める予定建築物の建築形態等の制限に適合するものに限る。）の建築を目的として行うもの

ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第1号及び第2号に規定する住宅で、戸建てのもの

イ 次のいずれかに該当する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以下のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

(ア) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の3で定める店舗、飲食店等

(イ) 建築基準法施行令第130条の6で定める工場

(ウ) 事務所

2 前項第2号に規定する開発行為には、開発区域内に新たな道路を設ける開発行為であって、同号イに掲げる用途に供する建築物を予定建築物とする新たな道路に接する土地又は当該予定建築物を分譲（借地権の設定により行う場合を含む。）を目的とするものは含めないものとする。

（事前協議）

第8条 前条第1項第2号の開発行為を行おうとする者は、法第32条の協議を行う前に、その開発計画の内容について、市長と協議しなければならない。

2 前項の規定により市長と協議しようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ、事前協議書を市長に提出しなければならない。

（周辺住民への説明）

第9条 第7条第1項第2号の開発行為を行おうとする者は、法第32条の協議が調う前までに、次に掲げる者（以下「周辺住民」という。）に対し、開発区域の位置、施工方法、工期、予定建築物の用途、公共施設の配置その他の当該開発行為の計画内容を説明し、かつ、当該説明の内容、周辺住民から出された意見等を市長に報告しなければならない。ただし、市長がその必要がないと認める場合は、この限りでない。

(1) 当該開発区域の境界線から水平距離が概ね50メートルの範囲内の土地の所有者

(2) 前号の土地の上に存する建築物の所有者

2 開発行為又は開発許可を受けた土地以外の土地における建築等に関して生じた第三者

との紛争は、当該開発行為を行おうとする者又は当該開発許可を受けた土地以外の土地において建築等を行おうとする者の責任において解決するものとする。

(政令第36条第1項第3号ハの規定により定める目的等)

第10条 政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築物の新築等の目的又は用途は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 第7条第1項に該当するもの
- (2) 線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、又は造成を開始した一団の土地の区域(規則で定める区域に限る。)内で、自己の居住の用に供する戸建ての専用住宅を新築しようとするもの

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成16年9月1日から施行する。  
(市街化調整区域における大規模開発に係る開発区域の面積の特例を定める条例の廃止)
- 2 市街化調整区域における大規模開発に係る開発区域の面積の特例を定める条例(平成15年久留米市条例第11号)は、廃止する。

附 則(平成19年9月25日条例第29号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和2年6月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この条例による改正後の第5条の規定は、この条例の施行の日以後に都市計画法(昭和43年法律第100号)第32条に基づく協議がなされる開発行為について適用し、同日前に同条に基づく協議がなされた開発行為については、なお従前の例による。

別表第1(第6条関係)

	区域	用途
(1)	第5条に該当する区域((2)の項に掲げるものを除く。)	建築基準法別表第2(イ)項第1号及び第2号に規定する住宅で、自己の居住の用に供する戸建てのもの
(2)	第5条に該当する区域のうち規則で定める国道又は県	ア (1)の項に掲げるもの イ 次の各号のいずれかに該当する建築物で、その用

	道等沿道の区域	<p>途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以下のもの（3階以上の部分はその用途に供するものを除く。）</p> <p>（ア） 建築基準法施行令第130条の5の3で定める店舗、飲食店等</p> <p>（イ） 建築基準法施行令第130条の6で定める工場</p> <p>（ウ） 事務所</p>
--	---------	--

別表第2（第7条関係）

鉄道会社名	駅名
九州旅客鉄道株式会社	荒木駅、御井駅、善導寺駅、筑後草野駅
西日本鉄道株式会社	宮の陣駅、津福駅、安武駅、大善寺駅、五郎丸駅、学校前駅、古賀茶屋駅