

## 一宮市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の運用基準

令和6年3月18日承認

この運用基準は、一宮市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成26年一宮市条例第14号。）に関し必要な事項を定めるものとする。

- 1 条例第2条第1項第1号ア（ア）で規定する「災害の防止が図られている土地の区域として市長が認める土地の区域」とは、令第29条の9第六号に掲げる区域（一宮市ハザードマップにて、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合の想定浸水深3メートル以上となる区域とする。）において、安全上及び避難上の対策を目的として、次の各号のいずれかの対策を行う土地の区域とする。
  - (1) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条の3第1項に規定する計画等の作成により、避難場所への確実な避難が可能となるよう対策をすること。
  - (2) 想定浸水深以上に居室を設けること。
- 2 条例第2条第1項第5号における、「周辺の環境に悪影響を及ぼさないと認められること」とは、次の各号のすべてを満たすものとする。
  - (1) 敷地内に次の表の敷地面積の区分に応じ、緑地面積に掲げる割合の緑地を設けること。なお、緑地は、敷地境界線の内側に沿って連続して設けることが望ましい。

敷地面積		緑地面積
0.3ha 以上	1ha 未満	敷地面積の10%以上
1ha 以上	5ha 未満	敷地面積の15%以上

緑地の基準は次のとおりとする。

ア 10㎡あたりに、次の(ア)から(ウ)のいずれかに該当するものをバランスよく配植すること。なお、芝生や地被類等は緑地面積に含まない。

(ア) 高木2本以上、(イ) 低木6本以上、(ウ) 高木1本、低木3本以上

「高木」とは、成木に達したときに樹高3.5m以上になるものをいう。

「低木」とは、高木以外のものをいう。

イ 緑地は地上部で確保すること。

ウ 緑地は縁石等によって区画されていること。

エ 樹木の生育に有効な幅、深さが確保されていること。

- (2) 遮光のための塀等を敷地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を有効に遮断できるものとする。ただし、建築物等により有効に遮断出来る部分又は流通業務施設等や幅員6メートル以上の道路に接する部分はこの限りでない。
- (3) 事業の形態（例えば、24時間操業）等により、周辺への騒音、振動などの影響が大きくなると考えられる場合は、その軽減に必要と考えられる措置を、(1)及び(2)に加え適切に行うこと。

- 3 条例第2条第1項第3号における、市長がやむを得ないと認めるときは、敷地周囲が道路又は既存建築敷地等に囲まれている場合で0.3ヘクタール以上確保することが物理的に不可能な場合とする。
- 4 条例第3条第1項第1号における、「既存集落地として市長が指定する土地の区域」とは、市街化調整区域内の土地のうち、平成7年人口集中地区（D I D）を基に道路、河川、町の境界、字の境界等により区画された区域内の土地の範囲とする。ただし、農業振興地域内農用地区域は除く。
- 5 条例第3条第1項第2号における、「持続的な居住環境の形成を目的として住宅の建築をする開発行為として市長が定める要件」とは、次の各号のすべてを満たすものとする。
- (1) 許可を受けようとする者は、申請しようとする日において、一宮市内の市街化調整区域（同一の大規模既存集落内に限る）に30年以上継続して居住している者又はその子若しくはその孫であること。（継続して居住していることは、住民票又は戸籍の附票、その他公的資料により居住の事実の連続性を明確に確認できること。）この場合において、次に掲げる事由に該当する一時的な転出は継続して居住しているものとして扱う。
- ア 大学院、大学、短期大学、高等専門学校、専修学校及び高等学校に通学するための転出
- イ やむを得ない理由による、1年以内の転出
- (2) 申請地は、第4項に該当する土地の中の内、30年以上継続して居住している土地と同一の大規模な既存集落内の土地であること。
- (3) 予定建築物の用途は、専用住宅又は建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に該当する兼用住宅（住宅以外の部分は、自己の業務用に限る。）とし、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの
- ア 申請地は、幅員4.0メートル以上の道路に4.0メートル以上接すること。また、当該道路は幅員4.0メートル以上の幅員の道路まで連続して4.0メートル以上の幅員があること。
- イ 申請地の敷地面積は、200平方メートル以上500平方メートル未満であること。
- ウ 予定建築物の最高高さが10メートル以下であること。
- エ 申請地の形状は、延長敷地形態でないこと。ただし、やむを得ず延長敷地形態とする場合は、その路地状部分の幅員を4.0メートル以上とすること。
- オ 申請地は、周囲におおむね50戸以上の建築物が連たんしている土地であり、かつ、既存集落地として市長が指定する土地の区域に過半が属している土地であること。
- (4) 申請する者（申請者に配偶者がいる場合は配偶者を含む）が居住している住居について、現在居住している住居が過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。

附 則

この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和5年10月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和6年4月1日から施行する。

## 開発許可又は建築許可チェック票

市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為  
 <都市計画法第34条第12号 平成26年一宮市条例第14号第3条(住宅)>  
 次の1~10の全てに該当すること。

	確 認 事 項	確 認 書 類	確 認
1	<p>申請地は、都計法34条12号住宅指定区域内にあること。                      ただし、農業振興地域内農用地区域内ではないこと。                      (本基準の許可見込みを根拠に農振除外を受けることは不可)                      ※一宮市ハザードマップにて、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合の想定浸水深3m以上となる区域に該当する場合、安全上及び避難上の対策を目的として、次の各号のいずれかの対策を行うこと。                      (1) 水防法(昭和24年法律第193号)第15条の3第1項に規定する計画等の作成。                      (2) 想定浸水深以上に居室を設けること。</p>	<p>開発区域位置図                      (付近見取図)                      土地利用計画図、                      造成計画平面図、                      造成計画断面図等</p> <p>安全・避難対策計画書</p> <p>断面図</p>	
2	<p>申請者は、申請しようとする日において、申請地と同一の市街化調整区域内の大規模既存集落内に、                      (1) 30年以上居住している者                      (2) 30年以上居住している者の子で結婚により新たに独立した2人以上の世帯を構成する者                      (3) 30年以上居住している者の孫で結婚により新たに独立した2人以上の世帯を構成する者                      のいずれかであること。                      *「大規模な既存集落」とは、おおむね200戸以上の建築物が連たんしている集落をいう。</p>	<p>住民票、戸籍謄本、                      改製原戸籍、戸籍の附票、                      改製原戸籍の附票、                      都市計画図等</p>	
3	<p>予定建築物の用途は、専用住宅又は建築基準法別表第2(イ)項第2号に該当する兼用住宅</p>	<p>平面図</p>	
4	<p>申請地は、管理幅員4.0m以上の道路に4.0m以上接すること。                      また、敷地が接する道路は幅員4.0m以上の幅員の道路まで連続して4.0m以上の管理幅員があること。</p>	<p>土地利用計画図(敷地現況図)</p>	
5	<p>申請地の敷地面積は、200㎡以上500㎡未満であること。</p>	<p>土地登記事項証明書、                      公図の写し、実測図等</p>	
6	<p>予定建築物の最高高さが10m以下であること。</p>	<p>立面図</p>	
7	<p>申請地の形状は、延長敷地形態でないこと。ただし、やむを得ず延長敷地形態とする場合は、その路地状部分の幅員を4.0メートル以上とすること。</p>	<p>土地利用計画図(敷地現況図)</p>	
8	<p>申請する者(配偶者、同居する親世帯を含む)の居住している住居について、借家等の事情があること。                      例:過密、狭小、被災、立ち退きの事情により居住困難である。</p>	<p>賃貸借契約書の写し、                      建物登記事項証明書、                      住民票</p>	
9	<p>他法令による許認可が必要な場合、その許認可が受けられるものである。</p>	<p>許可書等</p>	

\*詳細については、窓口でご相談下さい。一宮市建築部建築指導課 開発審査グループ TEL 0586-28-8647  
 施行 令和6年4月1日