

宝塚市条例第33号

宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例

目次

第1章 総則（第1条・第2条）

第2章 市街化調整区域において行うことができる開発行為及び建築物の新築等（第3条・第4条）

第3章 北部地域において行うことができる開発行為及び建築物の新築等

第1節 北部地域土地利用計画及び地区土地利用計画（第5条—第11条）

第2節 特別指定区域（第12条—第15条）

第4章 雑則（第16条）

附則

第1章 総則

（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12号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「法施行令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、市街化調整区域において行うことができる市街化を促進しない開発行為及び建築物の新築等（新築、改築又は用途の変更をいう。以下同じ。）に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、法及び法施行令において使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1） 総合計画 宝塚市まちづくり基本条例（平成13年条例第36号）第14条第1項に規定する総合計画をいう。
- （2） 都市計画マスタープラン 法第18条の2第1項の規定により市が定める都市計画に関する基本的な方針をいう。
- （3） 北部地域 都市計画マスタープランにおいて北部地域として区分される地域をいう。

第2章 市街化調整区域において行うことができる開発行為及び建築物の新築等
（市街化を促進しない開発行為）

第3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、法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域における別表第1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とする。

(市街化を促進しない建築物の新築等)

第4条 法施行令第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等は、法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域における別表第1右欄に掲げる建築物の新築等とする。

第3章 北部地域において行うことができる開発行為及び建築物の新築等

第1節 北部地域土地利用計画及び地区土地利用計画

(北部地域土地利用計画)

第5条 市は、北部地域の豊かな自然環境及び田園環境を適切に保全しつつ、地域活性化に向けたまちづくりを進めていくため、北部地域の土地利用の在り方を示すための計画（以下「北部地域土地利用計画」という。）を定めるものとする。

2 市は、北部地域土地利用計画の策定に当たっては、総合計画の趣旨に沿ったものとするとともに、都市計画マスタープランその他の市が定める土地利用に関する計画又は方針との整合性を確保するものとする。

3 市は、北部地域における土地利用の適切な調整を図るため、北部地域土地利用計画において次の表の左欄に掲げる区域の特性に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる区域を定めることができる。

区域の特性	区域
公益性の高い自然環境及び生態系の保全を図るべき区域	保全区域
森林が持つ多面的機能の発揮を図り、又は地域環境の形成に寄与する民有林等の保全を図るべき区域	森林区域
農地の保全又は農業の振興を図るための農業生産の基盤となる農用地区域等からなる区域	農業区域
住宅その他の建築物の敷地として既に土地利用がされている区域で、豊かな自然環境及び農業振興との調和を図りながら、良好な居住環境の形成及び維持を図るべきもの	集落区域

4 前項に定めるもののほか、計画の名称、目標、区域の範囲その他の北部地域土地利用計画において定める事項は、規則で定める。

(北部地域土地利用計画の策定手続)

第6条 市長は、前条の規定により北部地域土地利用計画を定めようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ当該北部地域土地利用計画の案を公衆の縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による縦覧があったときは、当該北部地域土地利用計画を定めようとする区域の住民及び利害関係人は、規則で定めるところにより市長に意見の申出をすることができる。

3 市長は、前条の規定により北部地域土地利用計画を定めようとするときは、あらかじめ、宝塚市都市計画審議会（宝塚市都市計画審議会条例（平成12年条例第17号）第1条に規定する宝塚市都市計画審議会をいう。以下「都市計画審議会」という。）の意見を聴かななければならない。

4 市長は、北部地域土地利用計画を定めたときは、その旨を告示するとともに、これを公衆の縦覧に供しなければならない。

(地区土地利用計画)

第7条 市は、北部地域土地利用計画において定める区域の特性に合わせ、北部地域における地区ごとの住民主体のまちづくりに資するため、地区土地利用計画を定めることができる。

2 市は、地区土地利用計画の策定に当たっては、北部地域土地利用計画との整合性を確保するものとする。

3 市は、地区土地利用計画において、第5条第3項の表右欄に掲げる集落区域に定められた区域について別表第2左欄に掲げる区域を定めることができる。

4 市は、前項の規定による区域の決定に当たっては、当該区域内において行う開発行為が当該開発行為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としなければならない。

5 市は、第3項の規定による区域の決定に当たっては、当該区域内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としなければならない。

6 第3項に定めるもののほか、計画の名称、区域の範囲その他の地区土地利用計画に定める事項は、規則で定める。

(地区土地利用計画の策定手続)

第8条 市長は、前条の規定により地区土地利用計画を定めようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ当該地区土地利用計画の案を公衆の縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による縦覧があったときは、当該地区土地利用計画を定めようとする区域の住民及び利害関係人は、規則で定めるところにより市長に意見の申出をすることができる。

3 市長は、前条の規定により地区土地利用計画を定めようとするときは、あらかじめ、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

4 市長は、地区土地利用計画を定めたときは、その旨を告示するとともに、これを公衆の縦覧に供しなければならない。

(土地利用計画等の変更申出)

第9条 北部地域土地利用計画又は地区土地利用計画（以下「土地利用計画等」という。）の区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）は、土地利用計画等の変更に係る素案となるべき内容を、市長に申し出ることができる。

(土地利用計画等の変更申出の手続)

第10条 前条の規定による申出をしようとする者は、規則で定めるところにより市長に申し出なければならない。

2 市長は、前項の申出があったときは、次に掲げる基準により土地利用計画等の変更の要否を判断するものとする。

(1) 当該申出の内容が関係法令並びに市が定める土地利用に関する計画及び方針（当該土地利用計画等を除く。）に適合していること。

(2) 当該申出の目的及び内容に合理的な理由があること。

(3) 当該申出に係る区域の設定に合理的な理由があること。

(4) 当該申出に係る区域の周辺環境に配慮していること。

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要があると認める基準に適合していること。

3 市長は、第1項の申出による土地利用計画等の変更の必要があると認めたときは、土

土地利用計画等の変更案を作成するものとする。

- 4 市長は、第1項の申出による土地利用計画等の変更の必要がないと認めたときは、その旨及びその理由を当該申出をした者に通知しなければならない。
- 5 市長は、前項の通知をしようとするときは、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 6 市長は、第3項の変更案を作成する場合において必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

(土地利用計画等の変更)

第11条 市は、次の各号のいずれかに該当するときは、土地利用計画等を変更することができる。

- (1) 開発行為又は建築物の新築等による土地利用の実情等に応じて変更する必要があるとき。
 - (2) 前条第3項の規定により、市長が土地利用計画等の変更案を作成したとき。
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要があると認めるとき。
- 2 規則で定める軽微な変更を除き、第6条及び第8条の規定は、前項の規定による土地利用計画等の変更について準用する。

第2節 特別指定区域

(特別指定区域の指定)

第12条 市長は、第7条第3項の規定により定めた区域のうち、法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まない区域を特別指定区域として指定するものとする。

- 2 市長は、特別指定区域を指定したときは、その旨を告示するとともに、これを公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 特別指定区域の指定は、前項の規定による告示のあった日から、その効力を生ずる。
- 4 前2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。

(特別指定区域における市街化を促進しない開発行為)

第13条 前条の規定により指定した特別指定区域における法第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、当該特別指定区域に係る別表第2左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為とする。

(特別指定区域における市街化を促進しない建築物の新築等)

第14条 第12条の規定により指定した特別指定区域における法施行令第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等は、当該特別指定区域に係る別表第2左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める建築物の新築等とする。

(開発審査会の意見聴取)

第15条 市長は、特別指定区域における法第29条第1項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書及び第43条第1項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、宝塚市開発審査会（宝塚市開発審査会条例（平成15年条例第9号）第1条に規定する宝塚市開発審査会をいう。）の意見を聴くことができる。

第4章 雑則

(委任)

第16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、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年10月1日から施行する。ただし、第5条、第6条及び附則第3項の規定は、公布の日から施行する。

(宝塚市開発審査会条例の一部改正)

2 宝塚市開発審査会条例の一部を次のように改正する。

第2条を次のように改める。

(所掌事務)

第2条 審査会は、法第78条第1項に定める事項のほか、市長の諮問に応じて、次に掲げる事項を調査審議する。

(1) 開発行為等の規制についての重要事項に関すること。

(2) 宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例（平成30年条例第 号）第15条の規定に関すること。

(宝塚市都市計画審議会条例の一部改正)

3 宝塚市都市計画審議会条例の一部を次のように改正する。

第7条を第8条とし、第2条から第6条までを1条ずつ繰り下げ、第1条の次に次の

1 条を加える。

(所掌事務)

第2条 審議会は、法律又はこれに基づく政令に定めるもののほか、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 本市が定める都市計画に関すること。
- (2) 兵庫県が定める都市計画に対する本市の意見に関すること。
- (3) 宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例(平成30年条例第 号)の規定により審議会の権限に属させられた事項
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認める事項

附 則 (令和4年条例第10号)

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

別表第1 (第3条、第4条関係)

区分	建築物
1	次の各号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

	<p>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建築物の延べ面積及び敷地面積の基準を満たすもの</p> <p>(1) 市街化調整区域にある区域区分日前から親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。以下同じ。)が所有し、かつ、居住している住宅(以下「区域区分日前住宅」という。)に、同居し、又は同居していた者</p> <p>(2) 区域区分日前住宅に同居していた親族が居住している住宅に、同居し、又は同居していた者(区域区分日前住宅に同居していた親族の2親等以内の者に限る。)</p> <p>(3) 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</p>
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建築物の延べ面積及び敷地面積の基準を満たすもの
3	建築物の新築等を予定する者が、50以上の建築物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建築物の延べ面積及び敷地面積の基準を満たすもの
4	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建築物の延べ面積の基準を満たすもの
5	周辺の生活環境の保全に資するものとして、次の各号のいずれにも該当する住宅のうち、この条例の施行の日以後に除却された住宅の土地(その所有者が当該住宅を除却する前に規則で定める申出を行った敷地に限る。)において、除却した当該住宅と同一の用途及び同一の規模以下で申出日から10年以内に建築するもの

	<p>(1) 昭和45年10月30日以前に建築した住宅</p> <p>(2) 除却時に空家である住宅</p>
--	--

別表第2（第7条、第13条、第14条関係）

土地の区域	建築物
1 北部地域に通算して10年以上居住し、又は居住していた者（以下「長期居住者」という。）の住宅の新築等により定住人口の維持に資する土地の区域	長期居住者が、自己が所有する土地又は規則で定める者から相続等によりその地位を承継することが確実な土地（以下「自己所有地等」という。）において、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建築物の延べ面積及び敷地面積の基準を満たすもの
2 建築物の新築等を予定する者の住宅の新築等により定住人口の維持に資する土地の区域	建築物の新築等を予定する者が、北部地域に定住することを目的に、自己所有地等において、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建築物の延べ面積及び敷地面積の基準を満たすもの
3 前2項に掲げる区域のいずれにも該当する土地の区域	前2項に定める建築物