

新座市市街化調整区域における開発許可等の基準  
に関する条例について

令和4年4月1日 最終変更  
新座市まちづくり未来部都市計画課

## 条例の内容

新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成15年新座市条例第3号）	概要説明（ <span style="background-color: #cccccc;">      </span> 規則で規定）
<p>（趣旨）</p> <p>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「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ける開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。</p> <p>（定義）</p> <p>第2条 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>（1）区域区分日 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が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日をいう。</p> <p>（2）既存の集落 市街化調整区域において自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、市長が指定した土地の区域をいう。</p> <p>（法第34条第12号の規定により定める開発行為）</p> <p>第3条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。</p> <p>（1）区域区分日前に住宅の建築を目的として造成された一団の土地で、市長が指定した土地の区域において、規則で定める用途の建築物を建築する目的で行う開発行為</p>	<p>周辺における市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として条例で定める根拠としての都市計画法及び都市計画法施行令の条文を掲げた趣旨規定</p> <p>「区域区分日」と「既存の集落」を定義</p> <p>「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が決定された日」 昭和45年8月25日</p> <p>「市街化調整区域が拡張された日」 逆線引き／昭和59年12月26日</p> <p>平林寺近郊緑地特別保全地区の一部、米軍通信基地周辺、陸上自衛隊訓練場周辺（新塚地区）、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域を除いた現在の市街化調整区域を「既存の集落」として指定</p> <p>法第34条各号に具体的に定めるもののほか、市街化調整区域で行える開発行為</p> <p>従前の既存住宅団地 畑中一丁目0.55ha、中野一丁目1.8ha、野火止四丁目・菅沢二丁目0.85ha、堀ノ内二・三丁目0.6ha、菅沢一丁目0.32ha、菅沢二丁目0.28haの区域が該当 （第2種低層住居専用地域内で可能なもの）</p> <p>旧宅法に基づく施行完了地区 あたご三丁目0.32ha、本多一丁目1.48ha、道場二丁目2.57ha、道場二丁目0.36ha、道場一丁目2.20ha、堀ノ内二丁目0.32ha、堀ノ内二丁目1.96ha、堀ノ内二丁目0.93ha、の区域が該当 （第2種低層住居専用地域内で可能なもの）</p>

新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成15年新座市条例第3号）	概要説明（規則で規定）
<p>(2) 自己の居住の用に供する建築物で規則で定める用途のものを建築する目的で行う開発行為で、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 既存の集落に区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの</p> <p>イ 本市又は本市に隣接する市町村の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの</p> <p>ウ 本市又は本市に隣接する市町村の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの</p> <p>(3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物で規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為</p> <p>(4) 埼玉県内又は本市に隣接する市町村における土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、規則で定める規模の敷地において当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為</p> <p>(5) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を規則で定めるところにより拡張する開発行為</p>	<p>対象者 線引前から調整区域に土地を所有している者又はその親族 対象地 対象者が線引前から既存の集落内に所有している土地 用途 自己専用住宅 自己兼用住宅（第2種低層住居専用地域内で可能なもの）</p> <p>対象者 20年以上前から調整区域に生活の本拠を有する者の親族 対象地 既存の集落内の対象者又は親族が所有する土地 用途 自己専用住宅 自己兼用住宅（第2種低層住居専用地域内で可能なもの）</p> <p>対象者 線引前から調整区域に生活の本拠を有する者の親族 対象地 生活の本拠を有する者又は対象者が線引前から所有している土地 用途 自己専用住宅 自己兼用住宅（第2種低層住居専用地域内で可能なもの）</p> <p>対象者 20年以上前から調整区域に生活の本拠を有する者 対象地 居住地又は居住地からおおむね50メートル以内の土地 用途 自己用工場（延べ床面積が100平方メートル以下かつ作業場の床面積の合計が50平方メートル以下） 自己用事務所（延べ床面積が100平方メートル以下）</p> <p>対象事業 土地収用法によって土地を収用することができる事業 対象地 調整区域全域 敷地面積 従前の敷地面積の1.5倍以下 用途 従前の建築物と同一 延べ床面積 制限なし</p> <p>対象建築物 自己の居住用建築物 自己の業務用建築物 拡張後の敷地面積 市長が必要と認める範囲 用途 従前と同一</p>

新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成15年新座市条例第3号）	概要説明（規則で規定）
<p>2 市長は、前項第1号の規定による土地の区域の指定又は既存の集落の指定を行ったときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。指定の内容を変更し、又は指定を廃止するときも、同様とする。</p> <p>（令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築物）</p> <p>第4条 令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 前条第1項第1号から第4号までに規定する開発行為を行う土地において予定される建築物の要件に該当する建築物</p> <p>(2) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地をいう。）、ペット霊園（新座市ペット霊園の設置の許可等に関する条例（平成24年新座市条例第27号）第2条第7号に規定するペット霊園をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要であるため新築する建築物で、規則で定める規模のもの</p> <p>(3) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、やむを得ない理由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において新築し、改築し、又は用途を変更する建築物で、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 当該現に存する建築物と用途が同一であるもの</p> <p>イ 当該現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定めるもの</p> <p>ウ 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げるもの（既存の集落において新築し、改築し、又は用途を変更するものに限る。）</p>	<p>3条1項1号の従前の既存住宅団地及び旧宅法に基づく施行完了地区と2条2号の既存の集落の指定（変更、廃止）を行ったときは、告示しなければならない。</p> <p>新築、改築又は用途の変更を行えるもの</p> <p>従前の既存住宅団地、分家、小規模な自己業務用建築物、公共移転に該当する建築物</p> <p>対象地 1ヘクタール未満の墓園又は運動・レジャー施設の区域内</p> <p>用途 事務室、休憩所、物置、便所</p> <p>建物規模 管理施設の延べ床面積は、100平方メートル以下</p> <p>※ 関係法令の許可等を得ている又はその見込みがあること。</p> <p>対象行為 現に存する建築物の敷地における新築、改築又は用途の変更</p> <p>対象地 現に存する建築物の敷地と同一敷地</p> <p>用途 次のいずれか</p> <p>使用する者を変更するほか、現に存する建築物と同一の用途</p> <p>現に存する建築物と類似の用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工場→倉庫</li> <li>・併用住宅→専用住宅</li> </ul> <p>第二種低層住居専用地域内で建築可能な用途（既存集落内）</p> <p>条件 ①建築後5年以上経過（破産等経済的破綻、世帯の転居等の理由あり）</p> <p>②建築後20年以上経過</p>

<p>新座市市街化調整区域における開発許可等の 基準に関する条例（平成15年新座市条例第3号）</p>	<p>概要説明（<span style="background-color: #cccccc;">      </span>規則で規定）</p>
<p>附 則 この条例は、平成15年6月1日から施行する。</p> <p>附 則（平成19年9月28日 条例第31号） この条例は、平成19年11月30日から施行する。</p> <p>附 則（平成24年9月28日 条例第40号） この条例は、平成24年10月1日から施行する。</p>	

## 新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例

(平成15年新座市条例第3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12号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「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ける開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 区域区分日 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が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日をいう。
- (2) 既存の集落 市街化調整区域において自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、市長が指定した土地の区域をいう。

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

第3条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 区域区分日前に住宅の建築を目的として造成された一団の土地で、市長が指定した土地の区域において、規則で定める用途の建築物を建築する目的で行う開発行為
- (2) 自己の居住の用に供する建築物で規則で定める用途のものを建築する目的で行う開発行為で、次のいずれかに該当するもの
  - ア 既存の集落に区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの
  - イ 本市又は本市に隣接する市町村の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの
  - ウ 本市又は本市に隣接する市町村の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの
- (3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物で規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

(4) 埼玉県内又は本市に隣接する市町村における土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、規則で定める規模の敷地において当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

(5) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を規則で定めるところにより拡張する開発行為

2 市長は、前項第1号の規定による土地の区域の指定又は既存の集落の指定を行ったときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。指定の内容を変更し、又は指定を廃止するときも、同様とする。

（令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築物）

第4条 令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(1) 前条第1項第1号から第4号までに規定する開発行為を行う土地において予定される建築物の要件に該当する建築物

(2) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地をいう。）、ペット霊園（新座市ペット霊園の設置の許可等に関する条例（平成24年新座市条例第27条）第2条第7号に規定するペット霊園をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要であるため新築する建築物で、規則で定める規模のもの

(3) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、やむを得ない理由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において新築し、改築し、又は用途を変更する建築物で、次のいずれかに該当するもの

ア 当該現に存する建築物と用途が同一であるもの

イ 当該現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定めるもの

ウ 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げるもの（既存の集落において新築し、改築し、又は用途を変更するものに限る。）

附 則

この条例は、平成15年6月1日から施行する。

附 則（平成19年9月28日 条例第31号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成24年9月28日 条例第40号）

この条例は、平成24年10月1日から施行する。

新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行規則

(平成15年新座市規則第22号)

(趣旨)

第1条 この規則は、新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例(平成15年新座市条例第3号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(条例第3条第1項第1号の規則で定める用途)

第2条 条例第3条第1項第1号の規則で定める用途は、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項の下欄に掲げるものとする。

(条例第3条第1項第2号の規則で定める用途)

第3条 条例第3条第1項第2号の規則で定める用途は、建築基準法別表第2(ろ)項の下欄に掲げるものとする。

(条例第3条第1項第3号に規定する規則で定める建築物)

第4条 条例第3条第1項第3号に規定する規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(1) 工場でその延べ床面積が100平方メートル以下のもの(作業場の床面積の合計が50平方メートル以下のものに限る。)

(2) 事務所でその延べ床面積が100平方メートル以下のもの

(条例第3条第1項第4号の規則で定める規模の敷地)

第5条 条例第3条第1項第4号の規則で定める規模の敷地は、従前の敷地面積の1.5倍以下の面積の敷地とする。ただし、市長が特に必要と認めるときは、この限りでない。

(条例第3条第1項第5号に規定する敷地の拡張)

第6条 条例第3条第1項第5号に規定する敷地の拡張は、新たな公共施設の整備の必要がない範囲で、当該拡張に係る個別の事情、建築する建築物の用途等に関する他の法令の特別の定め等を総合的に勘案し、市長が必要と認める範囲とする。

(条例第4条第2号に規定する規則で定める規模の建築物)

第7条 条例第4条第2号に規定する規則で定める規模の建築物は、延べ床面積が100平方メートル以下の建築物とする。

(条例第4条第3号の規則で定める場合)

第8条 条例第4条第3号の規則で定める場合は、次に掲げる理由を有する場合とする。

(1) 主たる生計維持者の破産手続開始の決定、死亡、重度障害、失踪等による世帯の経済的な破綻

(2) 主たる生計維持者の転勤又は転職による世帯の転居

(3) 生計を一にする世帯の一員の転地療養のための世帯の転居

(4) 条例第4条第3号の現に存する建築物(以下「現存建築物」という。)における事業の廃止又は縮小

(5) 現存建築物に設定された抵当権に基づく裁判所による競売の決定

2 条例第4条第3号イに規定する規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(1) 使用する者を変更するほか、現存建築物の用途を変更しない建築物

(2) 次の表の左欄に掲げる現存建築物の用途の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる用途の建築物

工場	倉庫
住宅で他の用途を兼ねるもの	住宅(共同住宅を除く。)

附 則

この規則は、平成15年6月1日から施行する。

附 則(平成16年規則第30号)

この規則は、平成17年1月1日から施行する。

附 則(平成 17 年規則第 34 号)  
この規則は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。  
附 則(平成 20 年規則第 26 号)  
この規則は、公布の日から施行する。

注) 改正都市計画法(平成 19 年 11 月 30 日施行)に伴い、上記文中の法文に号ずれが生じ、次のとおり改正されました。

- ① 第 34 条第 1 号から第 9 号までは、第 34 条第 1 号から第 13 号までに改正。
- ② 第 34 条第 10 号ロは、第 34 条第 14 号に改正。
- ③ 第 34 条第 8 号の 4 は、第 34 条第 12 号に改正。

条例第 3 条第 1 項第 2 号の再掲

(2) 自己の居住の用に供する建築物で規則で定める用途のものを建築する目的で行う開発行為で、次のいずれかに該当するもの

ア 既存の集落に区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

イ 本市又は本市に隣接する市町村の市街化調整区域に 20 年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

ウ 本市又は本市に隣接する市町村の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

民法  
第七二五条【親族の範囲】左に掲げる者は、これを親族とする。  
一 六親等内の血族  
二 配偶者  
三 三親等内の姻族