

いわゆる「緩和区域」における開発許可基準等

都市計画法第34条第11号・12号

都市計画法に基づく開発行為及び新築等の許可の基準に関する条例第4条及び6条で定める市街化区域と一体的な地区における開発行為

主な許可要件は以下のとおり。

- ① 自己の居住の用に供する住宅を所有していない者が行う開発行為等であること。
- ② 開発行為を行おうとする土地が当該区域内に存していること。
- ③ 予定建築物の用途が自己の居住の用に供する一戸建ての住宅
- ④ 新たな道路（位置指定道路含む）の築造を伴わないこと。

留意事項

- 注1：③については、建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるものを含みます。
この場合、住宅との兼用部分については、延べ面積の1/2以内かつ50㎡以下で、事務所、日用品の販売を目的とする店舗等（建築基準法施行令第130条の3参照）に限られており、店舗等と住宅が機能的に一体的に計画されている必要があります。
- 注2：④については、別途定める運用方針に基づき築造される道路を除きます（裏面参照）。
- 注3：個人が自己所有の土地を2筆以上売買すること及び宅建業者が許可を受ける前の土地について仲介を行うこと等は、宅地建物取引業法で禁止されています。
- 注4：都市計画法に基づく開発行為及び新築等の許可の基準に関する条例第3条の規定により、敷地面積は150㎡以上としなければなりませんのでご注意ください。
- 注5：緩和区域の指定後における分筆は「区画の変更」となり、開発許可が必要となります。

関係法令

都市計画法 抜粋

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と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つておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 開発区域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適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

都市計画法に基づく開発行為及び新築等の許可の基準に関する条例（平成15年3月31日沖縄県条例第17号）

（建築物の敷地面積の最低限度）

第3条 法第33条第4項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、次のとおりとする。

区域	目的又は予定される建築物の用途	面積
市街化調整区域のうち次条第1項の知事が指定する区域及び第6条第1項第1号の知事が定める区域	自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に掲げるものを含む。以下同じ。）	150平方メートル

（区域の指定）

第4条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する地域のうち、知事が指定する区域とする。

- (1) 建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域であること。
 - (2) 道路が、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないような規模及び構造で適当に配置されている地域であること。
 - (3) 排水路その他の施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって地域及びその周辺の地域に溢（いっ）水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されている地域であること。
- 2 知事は、前項の規定により区域の指定（以下この条において「指定」という。）をしようとするときは、あらかじめ当該区域の存する市町村の長及び沖縄県開発審査会の意見を聴かなければならない。
- 3 知事は、指定をしたときは、その旨を県公報で告示しなければならない。
- 4 前2項の規定は、指定の変更について準用する。

（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）

第5条 法第34条第11号に規定する条例で定め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、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅以外の建築物の用途とする。

（条例で定める開発行為）

第6条 法第34条第12号に規定する条例で定める開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 法第34条第11号に規定する市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域を含まない地域において、次のいずれにも該当する区域として知事が定める区域におけるもの
 - ア 建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物が連たんしていること。
 - イ 集落の人口の減少が認められること。
 - ウ 道路が、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないような規模及び構造で適当に配置されていること。
 - エ 排水路その他の施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって地域及びその周辺の地域に溢（いっ）水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - (2) 予定建築物の用途が自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であるもの
- 2 第4条第2項及び第3項の規定は、前項第1号の規定による区域を定め、又は変更する場合に準用する。この場合において、同条第2項中「前項」とあるのは「前項第1号」と、「区域の指定（以下この条において「指定」という。）をしようとする」とあるのは「区域を定めようとする」と、同条第3項中「指定をした」を「区域を定めた」と読み替えるものとする。

（条例で定める建築物の新築等）

第7条 施行令第36条第1項第3号ハに規定する条例で定める建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「新築等」という。）は、前条第1項第1号の規定により知事が定める区域における自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の新築等とする。

沖縄県が都市計画法第34条第11号の条例に基づき指定した土地の区域で行う開発行為により道路を築造する場合の運用方針

沖縄県が都市計画法第34条第11号の条例に基づき指定した土地の区域で、既に2以上の建築物が連たんし、その敷地がそれぞれ専用通路により接道し形成されている、いわゆる旗竿状に開発された一団の土地の区域において、当該専用通路を都市計画法に基づく道路とする開発行為を行う場合は、下記に掲げるすべての要件を満たすものについて許可するものとする。

記

1. 当該連たんする既存の建築物及びその敷地が都市計画法及び建築基準法上適法であり、かつ、道路築造後においても同法上の適法性を確保できること。
2. 当該専用通路を道路とすることが当該一団の土地の健全な利用の観点から適切であると認められること。
3. 築造される道路及びこれに接する全ての敷地又は画地（当該一団の土地の区域内の標準的規模の敷地面積に相当する部分）について、これらを一括して開発許可を得ること。ただし、既存の道路に接道している画地、既に建築物の敷地となっている部分を除く。
4. 築造する道路は、延長が35メートル以内（この運用に基づき築造された道路を延長する場合は、当初の許可に係る道路の起点から35メートル以内）で、かつ、その規格が「沖縄県道路位置指定基準及び事務取扱要領」の道に関する基準以上であること。
5. 各画地（既に建築物の敷地となっている部分を除く）の面積が150平方メートル以上であること。
6. 当該道路部分及びこれに隣接する土地の所有者等の同意が得られていること。なお、隣接する土地に係る同意については、「沖縄県道路位置指定基準及び事務取扱要領」第18条の規定を準用する。
7. 当該道路築造後に、当該道路に接続して更に旗竿開発が行われられないものであること。
8. 当該道路の管理者が市町村とならない場合は、開発行為に係る土地の権利者全員による道路管理に関する協定書の締結等により、適切な管理が行われるものであること。
9. 農地法に基づく許可を要する場合は許可の見込みがあること。
10. 当該開発行為に伴い宅地及び建築物の売買等がある場合は、宅地建物取引業法上適法に行われるものであること。