

小山市開発行為の許可基準に関する条例による建築物  
(法令：都市計画法第29条)

〔都市計画法第34条第11号〕

第11号 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っておおむね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のうち、災害の防止その他の事情を考慮して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っては、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

小山市開発行為の許可基準に関する条例による建築物

条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、建築物等の用途が条例で定めるものであるもの。

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 開発区域は、次のすべてに該当するものであること。

- ア 開発区域は、小山市が指定する区域内であること。
- イ 共同住宅、寄宿舍又は下宿(建築基準法別表第2(イ)の項第3号)は小山市条例第5条で市長が指定する区域であること。(思川駅周辺で駅改札及び出張所を中心として半径500mの範囲内)
- ウ 建築物(市街化区域内(工業専用地域や指定区域外を除く)に存するものを含む。)の敷地が50m以内(1か所に限り60m以内)の間隔でおおむね50以上の建築物が連たんしており、当該建築物の敷地から50m以内で隣接する5ha未満の土地の区域であること。
- エ 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法(昭和27年法律第229号)第5条第2項第1号に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域を含まないこと。
- オ 森林法第5条第2項第1号に規定する「地域森林計画対象民有林」の区域を含まないこと。
- カ 急傾斜崩壊危険区域、保安林、風致地区、栃木県緑地環境保全地域等の区域を含まないこと。
- キ 小山市洪水ハザードマップにより浸水想定区域に指定されている土地を除く。(浸水深は問わず)

(2) 建築物の用途が次のいずれかに該当するものであること。

- ア 自己の居住の用に供する住宅であること。
- イ 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供するため宅地を分譲することを目的とするもの。
- ウ 思川駅周辺地区に限り建築基準法別表第2(イ)の項第3号に規定する建築物として、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物も可能。(条例第5項に基づき市長が指定した区域)

(3) (2)ウの共同住宅等は幅員4m以上の建築基準法の道路に接道すること。また、(2)アの場合は2項道路も可とする。

(4) 開発区域の面積は、最低敷地面積を200㎡とし、1000㎡を超える場合は法第33条に適合するものとする。

(5) 宅地の分譲

- ア 幅員6m以上の道路に接しており、開発区域内の主要な道路が接続すること。
- イ 小山市地区まちづくり条例に基づく届出が整っていること。
- ウ 公共施設等の設置に関する技術的基準については、市街化区域内と同様とすること。

(6) 許可に際し、属人性を問わないため、単独の敷地利用(下水・雨水排水・接道の共有は不可)が出来る様に計画すると共に、開発区域境には許可地以外の敷地と一体利用が計れないよう植栽、フェンス、ブロック塀で仕切りを設置すること。(なお、仕切りを設置する際の高さは0.6m以上とする)