

# 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の概要

## 背景

(北部地域の土地利用の課題)

- ・ 生産年齢人口の減少、少子高齢化の進行
- ・ 建替が必要な古い住宅や空家の増加

## 目標・方針

定住人口の維持・土地利用の弾力化  
(北部地域まちづくり基本構想)

(開発許可制度運用指針)

- ・ 開発審査会の審査基準の定型的なものの原則条例化可能
- ・ 開発許可基準の明確化、開発許可手続きの迅速化、簡素化
- ・ 既存集落の計画的な整備は、地域の実情に沿った運用可能

## 条例の構成

### 趣旨

法令\*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に関し必要な事項(区域・目的・予定建築物の用途)を定める(第1章 総則 第1条) (法令\*:都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ)

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2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3章)

### 市街化調整区域

### 北部地域

- (\*1) 令第8条第1項第2号ロからニまで
- ロ 災害の発生のおそれのある区域
  - ハ 農用地として保存すべき区域
  - ニ 環境の保持、土砂流出の防備等の保全すべき区域

たからづか北部地域土地利用計画(第5条)  
北部地域を保全区域・森林区域・農業区域・集落区域  
4つの区域に分ける

地区土地利用計画(第7条)・・・住民主体のまちづくり  
集落区域の中で、区域①(長期居住者)・区域②(新規居住者)・  
区域③(いずれも該当)を定めることができる

### 区域

市街化調整区域で(\*1)を除く区域(第3条・第4条)

上記で定めた区域で(\*1)を除く特別指定区域(第12条)

### 目的・

### 予定建築

### 物の用途

市街化を促進しない開発行為・建築物の新築等の許可(第3条・第4条)

- ・ 世帯分離のための住宅
  - ・ 調整区域に住む者の住宅
  - ・ 既存集落における住宅
  - ・ 他人への譲渡のために用途を変更する住宅
  - ・ 空家の除却後に再建築する住宅
- ※住宅は、自己の居住の用に供するものに限る

特別指定区域における市街化を促進しない開発行為・建築物の新築等(第13条・第14条)の許可

- ・ 長期居住者のための住宅
- ・ 新規居住者のための住宅

※長期居住者は、北部地域に10年以上居住し、居住していた者  
※住宅は、自己の居住の用に供するものに限る