

4 都市計画法第 34 条第 12 号の規定による開発許可等の基準を定める条例について

「法第 34 条第 12 号」及び「令第 36 条第 1 項第 3 号ハ」でいう「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相当と認められる開発行為」について、神奈川県開発審査会提案基準包括承認基準のうち過去に適用される頻度の高いものを条例及び審査基準で定め、運用している。本条例施行に伴い神奈川県開発審査会提案基準包括承認基準は廃止された。

条例の概略

条例	条例の内容	関連する開発審査会提案基準
第 2 条(1) 〈第 4 条(1)〉 (農家分家)	線引きの日前から土地を所有していた農家に属する者の親族が専用住宅（敷地面積 150 m ² 以上 400 m ² 以下）を建築することを目的とした開発行為〈建築行為〉	提案基準 3 (農家の二・三男が分家する場合の住宅等)
第 2 条(2) 〈第 4 条(1)〉 (次世代分家)	第 2 条(1)で専用住宅を建設した者の子等が専用住宅（敷地面積 150 m ² 以上 400 m ² 以下）を建築することを目的とした開発行為〈建築行為〉	
第 2 条(3) 〈第 4 条(1)〉 (収用移転)	収用対象事業の施行により立退く場合において、これに代わるべきものとして建築される専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、地区集会場を建築することを目的とした開発行為〈建築行為〉	提案基準 6 (収用対象事業の施行により立退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物)
第 2 条(4) 〈第 4 条(2)〉 (増築・改築)	専用住宅、兼用住宅の増築又は改築を目的とした開発行為〈建築行為〉	提案基準 9 (建築物の建替え等)
第 2 条(5) 〈第 4 条(3)〉 (既存宅地)	線引きの日前から宅地であった土地における専用住宅、長屋又は共同住宅（開発区域面積〈敷地面積〉3,000 m ² 未満）、建築基準法別表第 2 (ろ)項に掲げる建築物（専用住宅、長屋及び共同住宅を除く。開発区域面積〈敷地面積〉1,000 m ² 未満）を建築することを目的とした開発行為〈建築行為〉	提案基準 18 (既存宅地)

都市計画法第 34 条第 12 号の規定による開発許可等の基準を定める条例（抄）と審査基準

条例改正経緯

平成 14 年 4 月 1 日施行
平成 15 年 4 月 1 日一部改正
平成 19 年 11 月 30 日一部改正
平成 20 年 7 月 22 日一部改正
平成 23 年 4 月 1 日一部改正
平成 28 年 6 月 1 日一部改正
令和 7 年 12 月 23 日一部改正

1 審査基準 — 共通の事項

- 《1》許可に際しては、都市計画法（以下「法」という。）、都市計画法施行令（以下「施行令」という。）、都市計画法施行規則、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則、神奈川県開発許可事務処理要項、「市街化調整区域内の開発許可等に係る建築物の形態制限」が適用される。
- 《2》この条例の基準に該当する場合は、法第 42 条第 1 項ただし書の許可を行なうことができる。（開発審査会の議は不要）
- 《3》この条例の適用区域は横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、秦野市、厚木市、大和市以外の区域とする。
- 《4》開発許可等を受けようとする土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 《5》この審査基準では、開発行為等を行おうとする者を「申請者」という。
- 《6》この条例は、都市計画法による開発許可等の基準を定めているので、この条例に基づく都市計画法による処分、行政指導、届出に関しては行政手続法が適用になる。
（参考 処分、行政指導、届出に関する根拠となる規定が条例又は規則に置かれているものは神奈川県行政手続条例が適用になる。）

条例

（定義）

第 1 条 この条例において、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) 線引き 区域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ことをいう。
- (2) 専用住宅《1》 一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう。
- (3) 兼用住宅 一戸建ての住宅であって、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (い)項第 2 号に規定するものをいう。
- (4) 予定建築物 開発区域内において予定される建築物をいう。

2 審査基準 — 第 1 条

《1》専用住宅の定義において、附属の車庫や物置についても「居住の用に供する部分」とみなす。

(注) 《 》内の番号は本条における審査基準の番号を示す。また、下線部はその審査基準が関係する部分を示す。以下、第 2 条各号の審査基準において同じ。

<p>条例</p> <p>(法第 34 条第 12 号の規定による開発許可の基準)</p> <p>第 2 条 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 号の規定により、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相当と認められる開発行為として条例で定めるものは、<u>都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。）第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる区域及び同条第 7 号（政令第 8 条第 1 項第 2 号口に掲げる土地の区域に係る部分に限る。）に掲げる区域のうち知事が別に定める区域《1》（これらの区域のうち災害の防止その他の事情を考慮して安全上又は避難上支障がないと認められる区域《2》を除く。）を除く区域における開発行為であって、次の各号に掲げるものとする。</u></p>

3 審査基準 — 第 2 条各号の共通事項（第 2 条の適用範囲）

《1》 条例第 2 条の「都市計画法施行令第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる区域及び同条第 7 号（政令第 8 条第 1 項第 2 号口に掲げる土地の区域に係る部分に限る。）に掲げる区域のうち知事が別に定める区域」とは、次表に掲げる区域をいう。

		区 域（注 1）	根拠法等	政令第 29 条の 9 該当号
災害リスクの高いエリア	区域 A (注 2)	災害危険区域（注 3）	建築基準法第 39 条第 1 項	第 1 号
		地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	第 2 号
		急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	第 3 号
		土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項	第 4 号
		浸水被害防止区域（注 3）	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	第 5 号
	区域 B (注 2)	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項	第 4 号
		洪水浸水想定区域	水防法第 14 条第 1 項	第 6 号
		高潮浸水想定区域	水防法第 14 条の 3 第 1 項	第 6 号
		家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食、越波）	「洪水浸水想定区域図作成マニュアル」、「高潮浸水想定区域図作成の手引き」	第 7 号
		津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	第 7 号
		その他の浸水想定区域	市町村が作成したハザードマップに示された浸水想定（洪水・高潮・津波）	第 7 号

注 1 表に掲げる区域の指定状況は、許可申請日の時点において作成されている最新の各区域図（ハザードマップ等）により確認すること。

注 2 災害リスクの高いエリアを次のとおり区分する。

- 区域 A 建築基準法等の個別の法律において、住宅等の建築や開発行為等の規制がある区域
- 区域 B 建築や開発行為等の規制はかかっていないものの、区域内の避難体制の整備等を求めている区域

注3 令和8年4月1日時点において、県所管区域内に区域指定はない。

《2》「災害の防止その他の事情を考慮して安全上又は避難上支障がないと認められる区域」とは、開発区域に**区域A**を含む場合は次表の**要件1及び要件2**を、**区域B**を含む場合は次表の**要件1**を満たすものをいう。

要件1	当該開発区域内の予定建築物についての防災行動計画（注4）又は避難確保計画（注5）が作成されていることが確認できる。
要件2	次の（イ）又は（ロ）のいずれかに該当する。 （イ） 区域Aのうちその指定が解除されることが決定している又は解除されることが確実と見込まれる。 （ロ） 自己の居住の用に供する住宅の用に供する目的で行う開発行為である。

※1 「防災行動計画又は避難確保計画が作成されていること」の確認は、本申請時に添付する申告書【参考様式1の1参照】によって行う。

※2 開発許可申請時に居住者又は使用者（以下「居住者等」という。）が決定していない場合には、居住者等が決定した際に、防災行動計画の作成が必要であることを申請者が居住者等に対し、説明することについて確約する旨を申告書【参考様式1の1参照】で確認すること。

注4 防災行動計画： 災害が起きそうな時に自分自身がとる防災行動を整理するもので、該当する区域に応じて、避難が必要なタイミングや避難場所等について確実に把握し、適切な避難行動が取れるようにするためのもの。

防災行動計画は、各市町のホームページ等に掲載しているマイ・タイムラインの作成シートを参照すること。（書式は任意。市町において作成シートが掲載されていない場合は、近隣の自治体のものを準用してよい。）

注5 避難確保計画： 要配慮者利用施設（社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する方々が利用する施設）について水防法、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律及び津波防災地域づくりに関する法律に基づき作成する計画

条例

(法第 34 条第 12 号の規定による開発許可の基準)

- (1) 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有する者（当該線引きの際に当該市街化調整区域内の土地を所有していた者の直系血族又は配偶者《1》であって、当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継した者を含み、農家《2》（農林業センサス規則（昭和 44 年農林省令第 39 号）第 2 条第 3 項に規定する農家をいう。以下同じ。）に属する者に限る。以下「農家に属する土地所有者」《3》という。）の親族《4》（農家に属する土地所有者と住居及び生計を一にしたことがある者《5》に限る。）が、当該市街化調整区域において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由があり、《6》《7》《9》当該市街化調整区域内の当該土地（以下「対象土地」という。）のうち集落内又は集落に近接する区域にあるもの《8》において、自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が 150 平方メートル以上 400 平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為

4 審査基準 — 第 2 条第 1 号（農家分家）

《1》「直系血族又は配偶者」とは、民法に規定する親族の範囲内の直系血族とその配偶者をいう。

《2》「農家」は農林業センサス規則に規定する農家をいう。

※ 1 農林業センサス規則（昭和 44 年 6 月 20 日農林省令第 39 号）最終改正：令和 5 年 10 月 19 日号外農林水産省令第 53 号
（定義）

第二条 この省令で「農業」とは、耕種、養畜（養きん及び養ほうを含む。）又は養蚕の事業をいう。

2 この省令で「農林業経営体」とは、次の各号のいずれかに該当する事業所を行う者をいう。

一 経営耕地面積が 30 アール以上の規模の農業

二 農作物の作付面積又は栽培面積、家畜の飼養頭羽数又は出荷羽数その他の事業の規模が別表で定める規模以上の農業

三 権原に基づいて育林又は伐採（立木竹のみを譲り受けてする伐採を除く。）を行うことができる山林（以下「保有山林」という。）の面積が 3 ヘクタール以上の規模の林業（育林又は伐採を適切に実施するものに限る。）

四 農作業の受託の事業

五 委託を受けて行う育林若しくは素材生産又は立木を購入して行う素材生産の事業

3 この省令で「農家」とは、次の各号のいずれかに該当する農業を行う世帯をいう。

一 経営耕地面積が 10 アール以上の規模の農業

二 調査期日（第 4 条に規定する調査期日をいう。）前 1 年間における農業生産物の総販売額が 15 万円以上の規模の農業

※ 2 農業の範囲は原則として日本標準産業分類による A－農業の範囲とする。

※ 3 この場合において小作地、借入地も経営耕地とみなす。

《3》

※ 1 農家に属する土地所有者の経営耕地面積が、贈与等を行うことにより 10 アール未満になり、農家要件を欠くこととなる場合は原則として本基準は適用されない。

※ 2 農家に属する土地所有者が居住する土地の区域区分は問わない。

《4》「親族」とは民法に規定する親族をいう。

民法（明治 31 年 6 月 21 日法律第 9 号）最終改正：令和 7 年 6 月 6 日号外法律第 57 号
（親族の範囲）

第 725 条 次に掲げる者は、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

《5》「住居及び生計を一にしたことがある者」とは、現に同居している者を含み、結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。

※ 同居等については、住民票記載事実及び農家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。

《6》申請者は、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認めら

れる者であること。

※1 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断すること。

(イ) 理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記）

(ロ) 両人が結婚する旨の仲人等の証明

(ハ) 式場申込書又は領収書

(ニ) 婚約者の戸籍謄本及び住民票

※2 申請者が独身者である場合は、経済的に自立しており、農家に属する土地所有者の世帯と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。

《7》

※1 申請者が自ら生活の本拠とする住宅であり、申請者及びその世帯構成員（申請者が独身者である場合は、その婚約者を含む。）が他に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な自己名義の住宅を所有していないこと。

※2 農家に属する者、申請者及びその世帯構成員（申請者が独身者である場合は、その婚約者を含む。）が市街化区域に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な土地を所有していないこと。

(イ) 所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地である場合は住宅の適地ではないが、主に家庭菜園、駐車場などに利用されている土地は住宅に適すると判断する。

(ロ) 市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、土地名寄せ帳において都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。

《8》

※1 対象土地は、申請者が線引きの日前から土地を所有する者から相続、贈与または使用貸借があったものであり、その事実が生じた時点で対象土地となる。なお、使用貸借にあっては推定相続人の場合に限る。

※2 対象土地と、交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換により取得した土地、任意の交換により取得した土地（農業振興地域の整備に関する法律第6条の規定により指定された農業振興地域内の農地であって、農業委員会の証明があるものに限る。）又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地であるときは、当該土地を対象土地とみなす。

(イ) 対象土地には、原則として農家に属する土地所有者の世帯構成員と申請者以外の者の権利が設定されていないこと。また、対象土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。

(ロ) 対象土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準に適合しているとみなすことができる。

(ハ) 「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式1の2参照】（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）、その記載 事実により確認すること。

(ニ) 「使用貸借した土地」については、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2参照】（実印のあるもの）の写し及び申請者を除く推定相続人全員から承諾書【参考様式3参照】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。

《9》申請時において申請者（申請者が婚約中の場合、申請者と婚約者）と面接を行い、審査基準の内容について聴き取り調査を行うこと。

条例

(法第 34 条第 12 号の規定による開発許可の基準)

(2) 前号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者《1》(以下「農家を離れた者」という。)と住居及び生計を一にしていたことがある者《2》(農家を離れた者の1親等の血族に限る。)が、市街化調整区域において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由《3》《4》があり、対象土地のうち集落内又は集落に近接する区域にある土地《5》(農家を離れた者が承継したものに限る。)において、自己の居住の用に供する専用住宅(敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であるものに限る。)を建築することを目的として行う開発行為

5 審査基準 ー 第2条第2号(次世代分家)

《1》附則2、3による経過措置として、条例の施行日前に提案基準3により許可を受けた者で条例第2条第1号に掲げる基準に該当する場合、条例第2条第2号の許可対象になる。

※ 開発許可等を受けないで相続、贈与等を行なった場合は、条例第2条第2号の許可対象にならない。

《2》「住居及び生計を一にしていたことがある者」とは、現に同居している者を含み、結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。

※ 同居等については、住民票記載事実及び除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。

《3》申請者は、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。

※1 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断すること。

(イ) 理由書(結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記)

(ロ) 両人が結婚する旨の仲人等の証明

(ハ) 式場申込書又は領収書

(ニ) 婚約者の戸籍謄本及び住民票

※2 申請者が独身者である場合は、経済的に自立しており、農家を離れた者の世帯に属する者と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。

《4》

※1 申請者が自ら生活の本拠とする住宅であり、申請者及びその世帯構成員(申請者が独身者である場合は、その婚約者を含む。)が他に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な自己名義の住宅を所有していないこと。

※2 農家を離れた者の世帯に属する者と、申請者及びその世帯構成員(申請者が独身者である場合は、その婚約者を含む。)が市街化区域に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な土地を所有していないこと。

(イ) 所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地である場合は住宅の適地ではないが、主に家庭菜園、駐車場などに利用されている土地は住宅に適すると判断する。

(ロ) 市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、土地名寄せ帳において都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。

《5》

※1 対象土地は、農家に属する土地所有者が当該市街化調整区域に係る線引きの日前から所有し、線引きの日以後に農家を離れた者が農家に属する土地所有者から相続した土地、贈与をうけた土地又は使用貸借した土地のうち、所有権の移転がなされた土地で、申請者が農家を離れた者から相続した土地、その者へ贈与された土地又は農家を離れた者と使用貸借した土地であること。なお、使用貸借にあつては推定相続人の場合に限る。

※2 対象土地と、交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換により取得した土地、任意の交換により取得した土地（農業振興地域の整備に関する法律第6条の規定により指定された農業振興地域内の農地であって、農業委員会の証明があるものに限る。）又は公共事業のため公共団体等があっせんにより代替取得した土地であるときは、当該土地を対象土地とみなす。

※3 農家に属する土地所有者から直接に相続した土地、贈与された土地、使用貸借した土地は含まない。

(イ) 対象土地のうち農家を離れた者が承継した土地には、原則として農家を離れた者の世帯に属する者と申請者以外の者の権利が設定されていないこと。また、対象土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。

(ロ) 対象土地のうち農家を離れた者が承継した土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準に適合しているとみなすことができる。

(ハ) 「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式1の2参照】（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）、その記載事実により確認すること。

(ニ) 「使用貸借した土地」については、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2参照】（実印のあるもの）の写し及び申請者を除く推定相続人全員から承諾書【参考様式3参照】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。

《6》申請時において申請者（申請者が婚約中の場合、申請者と婚約者）と面接を行い、審査基準の内容について聴き取り調査を行うこと。

条例

(法第 34 条第 12 号の規定による開発許可の基準)

(3) 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号) 第 3 条各号に掲げる事業の施行に伴い、当該事業を施行する者(以下「事業施行者」という。)の要請《1》に基づき、建築物(専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅又は地区集会所(地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号) 第 260 条の 2 に規定する地縁による団体の集会の用に供する建築物をいう。以下同じ。)に限る。)を移転し、又は除却して当該建築物と同一の用途の建築物を建築する必要がある場合《2》(移転又は除却する建築物(以下「対象建築物」という。)の敷地(以下「対象敷地」という。)が市街化区域内にあるときにあっては、市街化区域内の土地に建築することにより、経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうことになると認められるときに限る。《3》)に、対象敷地を中心とした半径 5 キロメートルの円で囲まれる区域その他対象敷地と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域《4》内の土地であって、事業施行者があつせんしたものの《1》において、敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物《5》であって、次のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為

ア 専用住宅

イ 兼用住宅又は地区集会所であって、敷地が幅員 4 メートル以上の道路に接しているもの

ウ 長屋又は共同住宅であって、次のいずれにも該当するもの

(ア) 敷地が幅員 4 メートル以上の道路に接していること。

(イ) 予定戸数が対象建築物の戸数以下であること。

6 審査基準 ー 第 2 条第 3 号(収用移転)

《1》当該事業施行者が事前相談を行い、対象建築物の所有者が開発許可等の申請を行なうことを原則とする。

《2》敷地及び建物の一部が収用対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること。

敷地のみが収用される場合は原則として認めない。

※ 1 「残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確である」とは、次の場合を含む。

(イ) 借地であって地主に返還する場合

(ロ) 当該事業の事業主体が一括取得する場合

(ハ) 残地で従前規模の建築物が建築できない場合

(ニ) その他残地の形状等によりやむを得ないと判断される場合

※ 2 「対象敷地」には対象建物の敷地のほか 2 項道路の後退部分及び隣接して一体不可分に利用されていると判断される敷地を含み、その代替地には道路等帰属される公共公益施設は含まない。

《3》「経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうことになると認められるときに限る。」の確認については、選定結果報告書【参考様式 4 参照】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。

《4》「その他対象敷地と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域」とは次のいずれかの区域をいう。(おおむね半径 5 キロメートル以内の規定はない)

※ 1 対象敷地のある市町村の区域、及び隣接する市町村の区域

※ 2 次に掲げるいずれかの区域のうち、対象敷地のある市町村が含まれる区域

(イ) 横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市及び葉山町の区域

(ロ) 相模原市、平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、綾瀬市、寒川町、大磯町、二宮町、愛川町及び清川村の区域

(ハ) 小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町及び湯河原町の区域

《5》「敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物」とは、敷地面積が対象敷地の面積の1.5倍の面積以下であり、かつ、延べ面積が対象建築物の延べ面積の1.5倍の面積以下であること。

ただし、建物用途が専用住宅又は兼用住宅であつて、特に既存の延べ面積等が過小なものである場合は、敷地面積が300平方メートルまでとし、延べ面積が200平方メートルまでとすることができる。

※ 「敷地面積が、対象敷地の面積の1.5倍の面積以下」であることについての具体的取扱いは次による。

(イ) 《2》の※1の(イ)又は(ロ)の場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。

(ロ) 《2》の※1の(ハ)又は(ニ)の場合は、収用される土地の1.5倍と残地と同面積を合算した面積以内とする。

条例

(法第34条第12号の規定による開発許可の基準)

(4) 専用住宅又は兼用住宅（以下「専用住宅等」という。）であつて、当該専用住宅等の敷地《3》のある市街化調整区域に係る線引きの日前からあるもの《4》又は当該線引きの日以後に法第3章第1節の規定による許可を受けて建築されたもの《5》を増築又は改築する目的で行う開発行為《1》。ただし、予定建築物が次のいずれにも該当するものに限る。

ア 用途が増築又は改築する前の建築物と同じ用途であること。

イ 敷地面積の増加を伴わないものであること。ただし、自己の居住の用に供するものにあつては、増加後の敷地面積が300平方メートル未満である場合は、この限りでない。

7 審査基準 — 第2条第4号（増築・改築）

《1》本基準の適用対象は原則として従前と同一の敷地で増築・改築（建替え）をする場合又は災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築する場合であること。

《2》この条例において、「増築」とは「既存建築物の床面積を増加させること」、「改築」とは「建築物の一部または全部を取り壊して建て直すこと」をいう。

《3》当該専用住宅等の敷地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、「当該専用住宅等の敷地」には当該専用通路部分の土地も含めて取扱うことができる。

《4》市街化調整区域に係る線引きの日前から存する当該専用住宅等については、建築基準法に基づく建築確認通知書等により建築年次を確認すること。

《5》宅地確認を受けて建築されたものについては経過措置4により「許可を受けたもの」とみなす。

《6》確認済証等により従前の敷地の形状及び面積が明らかである場合で、従前の敷地を測量した結果、確認済証等に記載された敷地面積と異なり、その要因が測量誤差と認められる場合は、測量による面積を従前の敷地面積として取り扱う。

《7》道路拡幅事業等のやむを得ない場合を除き、従前の敷地の減少を伴わないこと。

条例

(法第 34 条第 12 号の規定による開発許可の基準)

(5) 半径 100メートルの円内においておおむね《1》 100 (市街化区域に近接する地域《2》) にあっては、おおむね50) 以上の建築物《3》がある地域又はおおむね 100 (市街化区域に近接する地域) にあっては、おおむね50) 以上の建築物が敷地相互間の間隔が50メートル (開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔) にあっては、25メートル) 以内で連たん《4》する地域内にある土地であって、当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるもの《5》において行う次に掲げる開発行為。ただし、区画の変更を伴う場合にあっては、予定建築物の敷地面積は、150平方メートル以上でなければならない。

ア 次のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為 (開発区域の面積が3,000平方メートル未満であるものに限る。)

(ア) 専用住宅

(イ) 長屋又は共同住宅であって、次のいずれにも該当するもの

- a 敷地が幅員 4メートル以上の道路に接していること又は開発行為等により敷地が幅員 4メートル以上の道路に接することが明らかであると認められること。
- b 各戸の床面積 (バルコニーの床面積を除く。) が50平方メートル以上であること。
- c 樹木等の保全、適切な植栽等が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が、100分の10以上であると認められること。
- d 開発区域内に、予定戸数以上の区画数の駐車場が確保されていること。

イ 建築基準法別表第 2 (ろ) 項に掲げる建築物 (専用住宅、長屋及び共同住宅を除く。) を建築することを目的として行う開発行為 (開発区域の面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。)

8 審査基準 — 第 2 条第 5 号 (既存宅地)

《1》「おおむね」を冠した建築物の数値規定は、これら数値に硬い拘束性を認めることは周辺地域の実情等を反映しないこととなる場合が想定されることから、「おおむね」を冠しているものであるため、運用に当たっては、地形・地物で囲まれている既存集落等、考慮すべき特段の事情が存する場合に限り、その 20 パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲内の数値とするものとする。

《2》「市街化区域に近接する地域」とは申請地が市街化区域から 1 キロメートルを超えない距離にある場合とする。

《3》建築物の数の算定において、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の 2 分の 1 に該当する数があるものとみなす。

《4》「連たん」については高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。

《5》「当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるもの」とは申請地が、市街化調整区域に係る線引きの日前から、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当していること又は過去に条例第 2 条第 5 号 (第 4 条第 3 号)、開発審査会提案基準 18 に基づき許可を受けた宅地若しくは旧法第 43 条 1 項 6 号に基づき確認を受けた宅地 (建築物を建築した土地に限る。) であること。

- ①土地登記簿における地目が宅地の土地
- ②固定資産課税台帳が宅地として評価されている土地
- ③旧宅地造成等規制法又は建築物の建築を目的とする宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を受けて造成した土地
- ④建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体に造成した土地
- ⑤建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地
- ⑥建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地
- ⑦建築確認を受けて、建築物を建築した土地
- ⑧その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地

※1 ①の土地登記簿により宅地として判断する場合に、登記日付が昭和 50 年 4 月 1 日（旧既存宅地確認制度施行日）以降である遡りされた登記については①に該当しないものとする。

※2 ②の固定資産（土地）課税台帳及び⑥の農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は下記による。

(イ) 固定資産（土地）課税台帳

昭和 46 年 1 月 1 日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の 1 月 1 日及び現年度作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかどうかを確認する。

(ロ) 農地転用許可証明書

線引き前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査を行い、転用目的と同じ建築物を建築した土地か否かを判断する。

※3 ③、④及び⑤の「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日に造成工事に着手していたものを含むものとする。

※4 ⑥、⑦の「建築物を建築した土地」は、現在、建築物があるものとする。

※5 ⑧にいう「その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地」の審査は次により行なうこと。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。

(イ) 昭和 44 年及び昭和 48 年撮影の航空写真により、当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日の際の建築物の有無を確認する。その判定に当たっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行なうとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せ慎重に審査する。昭和 48 年航空写真に建物が写っていない場合や、現況の土地利用で建築物がない場合は宅地として継続性が無いものとして取り扱う。

(ロ) 線引きの際の敷地の範囲は、田・畑、山林と判断される部分にあつては一体の敷地に含まないこととし、住居・家屋やその附属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。

※6 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる道路部分が市町村の管理に属することが確実な場合は、当該道路の土地については、基準に該当しない土地も含むものとする。

《6》「幅員 4 メートル以上の道路」は開発区域から所定の道路まで一定区間幅員 4 メートル以上であること。また「開発行為等により敷地が幅員 4 メートル以上の道路に接することが明らかであると認められること。」とは、当該開発行為で拡幅を行うもの及び関連する工事で拡幅を予定しており、その実施について法第 32 条の同意協議によりその実施が確実なものをいう。なお、道路の幅員は、所定の道路まで一定区間、4 メートル以上であること。

《7》樹木等の保全、適切な植栽等とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化基準に定義された内容を指し、割合の算定に当たっては、みどりの協定実施要綱の定めるところによる。

条例

(政令第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項の許可の基準)

第4条 政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物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建築物として条例で定めるものは、政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域及び同条第7号（政令第8条第1項第2号ロに掲げる土地の区域に係る部分に限る。）に掲げる区域のうち知事が別に定める区域《1》（これらの区域のうち災害の防止その他の事情を考慮して安全上又は避難上支障がないと認められる区域を除く。《2》）を除く区域における建築物であつて、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 第2条第1号から第3号までに規定する予定建築物の要件に該当する建築物
- (2) 第2条第4号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物（改築するものに限る。）
- (3) 第2条第5号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物（同号ア（ア）又は（イ）に該当するものにあつては敷地面積が3,000平方メートル未満であるものに限る、同号イに規定する建築物にあつては敷地面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。）

9 条例第4条は開発行為について規定した第2条の各号を建築行為について準用する規定で、「開発区域」は「敷地」と読み替える。

10 審査基準 — 第4条

《1》 条例第4条の「都市計画法施行令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域及び同条第7号（政令第8条第1項第2号ロに掲げる土地の区域に係る部分に限る。）に掲げる区域のうち知事が別に定める区域」とは、「3 審査基準《1》の表」の区域をいう。

《2》 「災害の防止その他の事情を考慮して安全上又は避難上支障がないと認められる区域」とは、「3 審査基準《2》」を準用する。

「3 審査基準《2》の表の（ロ）」の「自己の居住の用に供する住宅の用に供する目的で行う開発行為」は、「自己の居住の用に供する住宅」と読み替える。

条例

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号）第 1 条の規定による改正前の法第 34 条第 10 号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る開発行為が第 2 条第 1 号に掲げる基準に該当するときは、同条第 2 号の規定の適用については、同条第 1 号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

3 施行日前に政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る建築物（新築するものに限る。）が第 2 条第 1 号に規定する予定建築物の要件に該当するときは、同条第 2 号の規定の適用については、同条第 1 号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

4 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号。以下「法律第 73 号」という。）による改正前の法第 43 条第 1 項第 6 号口の規定（法律第 73 号附則第 6 条第 1 項の規定によりなおその効力を有することとされる場合を含む。）により確認を受けて建築された建築物は、第 2 条第 4 号の規定の適用については、法第 3 章第 1 節の規定による許可を受けて建築されたものとみなす。

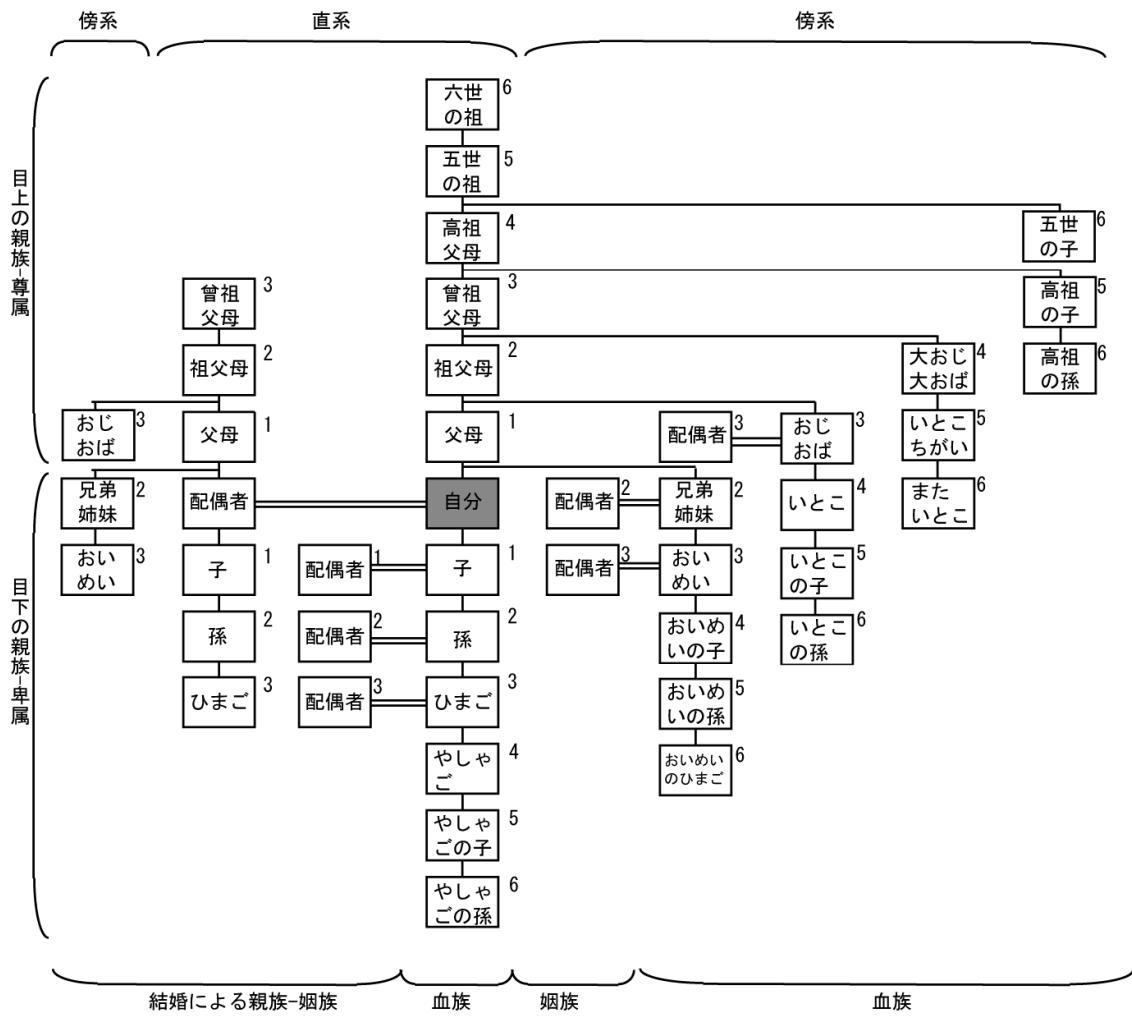
5 知事は、平成 21 年 4 月 1 日から起算して 5 年を経過するごとに、この条例の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

11 附則 2 は経過措置として、条例の施行日前に法による開発許可を受けて条例第 2 条第 1 号に掲げる基準に該当する場合も、条例第 2 条第 2 号の対象になることを規定している。

12 附則 3 は経過措置として、条例の施行日前に施行令による建築許可を受けて条例第 2 条第 1 号に掲げる基準に該当する場合も、条例第 2 条第 2 号の対象になることを規定している。

13 附則 4 は経過措置として、宅地確認を受けて建築されたものについては法第 3 章第 1 節の規定による許可を受けて建築されたものとして条例第 2 条第 4 号の対象になることを規定している。

※ 民法725条に定める親族の範囲（数字は親等数）



【参考様式1の1】

防災行動計画の作成等をしていることの申告書

年 月 日

神奈川県 土木事務所長 殿

申請者 住 所
氏 名

当該申請区域は、都市計画法施行令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域・同条第7号（政令第8条第1項第2号ロに掲げる土地に係る部分に限る。）に掲げる区域のうち知事が別に定める区域であるため、次の内容について申告します。

【1 申請区域に含まれる地域の名称又は土地の所在及び地番】

【2 予定建築物の用途】

【3 災害リスクの高いエリア】

※該当する区域の全ての□にレ点を付けてください。

※家屋倒壊等氾濫想定区域及びその他の浸水想定区域については、（ ）内の該当する項目に○を付けてください。

- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 浸水被害防止区域
- 土砂災害警戒区域
- 洪水浸水想定区域
- 高潮浸水想定区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域（ 氾濫流 ・ 河岸浸食 ・ 越波 ）
- 津波災害警戒区域
- その他の浸水想定区域（ 洪水 ・ 高潮 ・ 津波 ）

【4 開発行為又は建築行為の目的】

- 自己の居住の用に供するもの
- 住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するもの
- その他のもの

【5 防災行動計画の作成等】

（居住者又は使用者が決定している場合）

- 該当する区域に対応する（ 防災行動計画 ・ 避難確保計画 ）を作成しました。
（防災行動計画のほか、要配慮者利用施設の場合に作成した避難確保計画でも可）
- 防災行動計画は必要に応じて適宜見直します。

（居住者又は使用者が未定な場合）

- 居住者又は使用者が決定した際には、防災行動計画の作成が必要な旨を確実に説明します。

- 備考 1 本申請時には開発区域等に該当する災害リスクの高いエリアが含まれることが分かるよう、ハザードマップ等に申請地を明示した書類を添付してください。
- 2 防災行動計画は、各市町のホームページ等に掲載しているマイ・タイムラインの作成シートを参照してください。（書式は任意で、提出は不要）

【参考様式1の2】

贈与証書

収入印紙

年 月 日

(甲)贈与者住所

氏名 _____ 実印

(乙)受贈者住所

氏名 _____ 実印

下記の不動産について、年 月 日 甲は乙に対し無償にて贈与し、乙はこれを受贈したことをここに証します。

不動産の表示

土地の所在					
地番					
地目					
面積	m ²	m ²	m ²	m ²	計 m ²

【参考様式2】

土地使用貸借契約書

貸主 _____ を甲、借主 _____ を乙とし、甲乙間において、次のとおり土地使用貸借契約を締結する。

(使用貸借契約の成立)

第1条 甲はその所有する後記の土地を、以下の約定で乙に無償で貸し渡し、乙はこれを借り受ける。

(使用目的)

第2条 乙は本件土地を自己の居住のための専用住宅として、甲からその土地の相続を受けるまでの間使用できるものとする。

(制限事項)

第3条 乙は本件土地を、前条の目的以外に使用しない。

2 乙は名義、形式のいかんを問わず、本件土地を第三者に使用させたり、あるいは、本契約に基づく権利を第三者に譲渡してはならない。

(明渡義務等)

第4条 前項の規定によるほか、乙が本契約に違反したときは、甲は何らの催告を要せず直ちに本契約を解除し、乙に本件土地の明渡しを求めることができる。

本契約を証するため本書2通を作成し、各自記名押印の上、各その1通を保有する。

年 月 日

甲(貸主) 住所 _____ 氏名 _____ 実印

乙(借主) 住所 _____ 氏名 _____ 実印

土地の表示

所在
地番
地目
地積

平方メートル

【参考様式3】

承諾書

- 1 申請者 住 所 _____
氏 名 _____
- 2 土地の表示 所 在 地 _____
面 積 _____平方メートル
- 3 土地の所有者 住 所 _____
氏 名 _____

今般、申請者_____が上記申請地を、(続柄)_____である_____から使用貸借により借り受け自己の居住のための専用住宅を新築するにつき、将来相続が発生した場合、申請者が本件土地を相続することについて一切異議なく承諾します。

なお、住宅新築に伴う開発（建築）許可申請をすることに対しても承諾します。

年 月 日

- 1 承諾者と申請者との関係 申請者の_____

- 2 承諾者 住 所 _____
氏 名 _____実印

【参考様式4】

選定結果報告書

年 月 日

(処分庁)

〇〇〇〇〇〇〇 殿

(事業者)

〇〇〇〇〇〇〇 (公印省略)

市街化区域内における収用対象事業の施行により立ち退くことについて、構外再築に係る移転地の選定結果は次のとおりです。

1 収用対象事業の概要

- 1 事業者 _____
- 2 事業名 _____
- 3 事業計画及び事業年度 _____
- 4 収用地の現況 _____
- 5 残地がある場合の取り扱い等 _____
- 6 対象者 _____

2 市街化区域内移転候補地検討状況

	物件 A	物件 B	物件 C	物件 D	物件 E
所在地					
用途地域					
地目					
敷地面積					
候補地の状況					
土地価格					
調整結果					

3 市街化区域内に移転できない理由

4 移転先市町村の意見

