

# 第1章 開発許可制度の概要

## 1 開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まる我が国の経済の高度成長と産業構造の高度化は、激しい都市集中をもたらし、広範な都市化現象を引き起した。大都市周辺部においては旺盛な宅地需要が生じ、農地、山林等が蚕食的に宅地化されることによる無秩序な市街地拡散現象—いわゆるスプロール現象—が生じ、不良市街地の形成、公害の発生、公共投資の非効率化、農業の荒廃といった種々の弊害をもたらされた。

このスプロールの弊害を除去し、健康で文化的な都市生活を保障し、機能的な都市活動を確保するため、土地利用を公共の利益のため一定の制限の下に置くという基本理念に基づき総合的な土地利用計画を確立して、その実現を図ることが求められてきた。こうした社会的、時代的な要請を受けて、都市計画法の大幅な改正（昭和43年6月15日公布）が行われ、都市地域を市街化区域と市街化調整区域とに区分し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととされた。そして、この制度を担保するものとして設けられたものが開発許可制度である。すなわち、開発許可制度とは主に都市計画区域において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を許可の対象にして、一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き、開発行為及び建築物を建築すること（建築行為）をも規制して、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ろうとするものであった。

開発許可制度は施行から57年以上経過したが、その間に我が国の社会経済情勢は変化し、人口、世帯数のピークを今世紀初頭に迎えることとなり、土地利用規制や宅地供給のあり方も大きく変わりつつある。平成12年の改正では、道路などの基準について地方自治体の条例により一定の強化・緩和が可能になり、今後、開発許可制度は担い手を地方自治体に移行しつつあるといえる。また、平成18年の改正では、我が国が人口減少・超高齢化社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方が転換され、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけるべく、市街化調整区域における開発許可基準のうち大規模計画開発であれば許可できることとする基準の廃止、病院等の特定の公共公益施設の開発許可対象への追加等、広域的都市機能の適正立地が図られるよう必要な見直しが行われた。

## 2 神奈川県における開発許可制度の施行

本県の面積は全国で5番目に狭い約2,400 km<sup>2</sup>であるが、人口は900万人を突破し東京都に次いで全国第2位である。

東京を中心とする首都圏への産業・人口の集中に伴って、本県はその恵まれた地理的、社会的条件から特に昭和30年代後半から活発な住宅地開発が行われた。昭和44年6月14日に新都市計画法が施行され、本県では昭和45年6月10日に都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する線引きを行い、この日から開発行為等を行う場合には事前に知事の許可を必要とする開発許可制度が発足した。

（開発許可制度等の変遷は表1-1〈2ページ〉、県内区域区分状況は表1-2〈4ページ〉、都市計画法開発規制区域図は図1-1〈5ページ〉参照。）

なお、政令指定都市（横浜市、川崎市、相模原市）、中核市（横須賀市）及び施行時特例市（平塚市、小田原市、茅ヶ崎市、厚木市及び大和市）の区域に係る開発許可等はそれぞれの市長が行うこととなっており、また事務処理市である鎌倉市、藤沢市及び秦野市の区域における開発許可等の事務はそれぞれの市長にその権限を移譲している。

## 開 発 許 可 制 度 等 の 変 遷

(表 1-1)

年 月 日	記 事
S37. 2. 1	「宅地造成等規制法」施行(S36.11.7公布)
S37. 6. 30	「神奈川県宅地造成等規制法施行細則」公布・施行
S39.10. 1	「住宅地造成事業に関する法律」施行(S39.7.9公布)
S40.10. 1	「神奈川県住宅地造成事業に関する法律施行細則」施行(S40.9.15公布)
S44. 6. 14	「都市計画法」施行(S43.6.15公布)
S44.10. 1	「神奈川県開発審査会条例」公布・施行
S45. 4. 1	神奈川県建築部開発指導課発足
S45. 5. 30	「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」公布・施行
S45. 6. 9	「開発登録簿閲覧規則」公布・施行
S45. 6. 10	県内に市街化区域と市街化調整区域が定められ、開発許可制度が発足(横須賀、川崎、藤沢市に事務委任)
S45. 8. 20	「開発審査会提案基準」制定
S46. 4. 1	各地区行政センター(当時建築事務所)に開発許可等の事務を一部委任
S46.10. 1	相模原市に開発許可事務等を委任
S47. 4. 1	川崎市、政令指定都市へ移行
S47. 7. 25	「開発審査会包括承認基準」制定
S48. 3. 15	「民間宅造地分譲等の県民優先措置に関する要綱」制定
S48. 4. 21	租税特別措置法の一部改正により、優良宅地認定制度発足
S49. 3. 30	「租税特別措置法に基づく優良な宅地の造成の認定及び優良な住宅の新築の認定に関する規則」公布・施行
S49. 4. 1	県央地区 11 市 3 町(当時 10 市 4 町)について、開発行為規制規模引下げ
S50. 4. 1	都市計画法の一部改正施行(S49.6.1公布)(特定工作物、未線引区域内の開発許可、既存宅地確認制度の新設等)
S56. 4. 25	都市計画法の一部改正施行(S55.5.1公布)(地区計画制度の創設等)
S57. 4. 1	鎌倉市に開発許可事務等を委任
S57.10. 1	鎌倉市について開発行為規制規模引下げ
S58. 7. 1	都市計画法施行令の一部改正施行(S58.5.13公布)(市街化調整区域内の大規模開発の規模要件に係る特例)
S61. 4. 1	小田原市、茅ヶ崎市に開発許可事務等を委任
S62. 4. 1	平塚市に開発許可事務等を委任、各地区行政センターに開発許可等の事務を一部委任
S63. 4. 1	厚木市に開発許可事務等を委任
S63. 4. 1	市街化調整区域内の大規模開発の規模要件を 5ha にする。
S63. 8. 13	「大都市地域における優良宅地開発の促進に関する法律」施行
H 1. 4. 1	大和市に開発許可事務等を委任
H 3. 4. 1	秦野市に開発許可事務等を委任
H 5. 4. 1	各地区行政センターに開発許可等の事務を全部委任
H 5. 6. 25	都市計画法一部改正施行(H4.6.26公布)(自己業務用への道路基準等の適用)
H 9. 4. 1	地区行政センター建築部が土木事務所に統合
H10.11.20	都市計画法の一部改正施行(法第 34 条第 10 号(旧第 8 号の 2)に地区計画が導入)
H12. 4. 1	都市計画法が機関委任事務から自治事務へ移行
H12.11. 1	小田原市、大和市が特例市へ移行
H13. 4. 1	横須賀市が中核市へ移行、平塚市が特例市へ移行
H13. 5. 18	都市計画法の一部改正施行(H12.5.19公布)(法第 33 条に基づく技術基準の弾力化、法第 34 条第 11 号(旧第 8 号の 3)及び第 12 号(旧第 8 号の 4)の創設、既存宅地確認制度の許可制移行、都市計画区域外における開発許可制度の導入)
H14. 4. 1	都市計画法第 34 条第 12 号(旧第 8 号の 4)に基づく県条例施行 厚木市が特例市へ移行
H15. 4. 1	相模原市が中核市へ移行、茅ヶ崎市が特例市へ移行 県条例の改正(5ha 規則など細則委任事項の条例化)
H16.12.17	景観法の施行に伴う都市計画法の一部改正法が施行(H16.6.18公布)(景観行政団体は政令で定める技術基準を条例化出来る。)
H18. 3. 20	相模原市、津久井町及び相模湖町が合併
H18. 9. 30	宅地造成等規制法等の一部改正(H18.4.1公布)(造成宅地防災区域制度の創設、工事変更許可規定の追加、都市計画法技術基準への崖崩れ等による災害の防止基準の追加等)
H19. 3. 11	相模原市、城山町及び藤野町が合併
H19. 4. 1	宅地造成等規制法施行令の一部改正(H18.11.29公布)(宅地造成に関する宅地の安全性を確保するための技術的基準の追加)
H19.11.30	都市計画法の一部改正(H18.5.31公布)(社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等に係る開発行為について開発許可への対象化、旧法第 34 条第 10 号イの廃止等)

年 月 日	記 事
H22. 4. 1	相模原市が政令市へ移行
H23. 4. 1	県条例の一部改正(H22. 8. 3 公布)(第2条第5号の予定建築物の用途に長屋及び共同住宅を追加 等)
H24. 6. 13	津波防災地域づくりに関する法律の施行(H23. 12. 14 公布)に伴い、都市計画法一部改正(同法で規定する区域内の開発行為の許可は同法の技術基準に適合すること等)
H26. 8. 1	都市計画法の一部改正(H26. 5. 21 公布)(技術基準に特定用途誘導地区、居住調整地域への適合追加)
H28. 6. 1	県条例の一部改正(H28. 3. 29 公布)(第2条第5号の専用住宅、長屋及び共同住宅の開発区域の面積を緩和 等)
R 4. 4. 1	都市計画法の一部改正(R2. 6. 10 公布)(災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止に自己業務用施設を追加、及び市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における開発許可の厳格化)
R 5. 5. 26	宅地造成等規制法の抜本改正(R4. 5. 27 公布)(法律名が宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)へ、経過措置期間は2年が経過する日又はその日までに盛土規制法による規制区域が告示される前日まで)
R 7. 4. 1	都市計画法の一部改正(R4. 5. 27 公布)(盛土規制法に基づく規制区域内の開発行為の許可は同法の技術基準に適合すること等)
R 7. 4. 1	R7. 4. 1に県所管区域(政令・中核市を除く29市町村)を盛土規制法の規制区域に指定し、盛土規制法の規制を開始

# 県内区域区分状況

(表1-2)

## 都市計画区域、市街化区域及び市街化調整区域面積一覧

(令和6年4月1日現在)

都市圏域	都市計画区域名	市町名	都市計画区域面積 (ha)	市街化区域面積 (ha)	市街化調整区域面積 (ha)	市街化区域率 (%)
横浜・川崎	横浜	横浜市	43,653	33,767	9,885	77.4
	川崎	川崎市	14,435	12,728	1,707	88.2
			58,088	46,495	11,592	80.0
三浦半島	横須賀	横須賀市	10,081	6,627	3,456	65.7
	鎌倉	鎌倉市	3,953	2,569	1,384	65.0
	逗子	逗子市	1,728	832	896	48.1
	三浦	三浦市	3,144	729	2,415	23.2
	葉山	葉山町	1,704	513	1,191	30.1
		20,610	11,270	9,342	54.7	
湘南	平塚	平塚市	6,788	3,152	3,636	46.4
	藤沢	藤沢市	6,956	4,799	2,158	69.0
	茅ヶ崎	茅ヶ崎市	3,576	2,221	1,355	62.1
		寒川町	1,342	723	619	53.9
			4,918	2,944	1,974	59.9
	秦野	秦野市	10,376	2,459	7,917	23.7
	伊勢原	伊勢原市	5,556	1,207	4,349	21.7
	大磯	大磯町	1,723	548	1,175	31.8
二宮	二宮町	908	434	474	47.8	
		37,225	15,543	21,683	41.8	
県央	相模原	相模原市	11,027	6,855	4,172	62.2
	厚木	厚木市	9,384	3,201	6,183	34.1
	大和	大和市	2,709	2,019	690	74.5
	海老名	海老名市	2,659	1,479	1,180	55.6
	座間	座間市	1,757	1,253	504	71.3
	綾瀬	綾瀬市	2,214	1,034	1,180	46.7
	愛川	愛川町	3,428	855	2,573	24.9
		33,178	16,696	16,482	50.3	
県西	小田原	小田原市	11,380	2,822	8,558	24.8
	南足柄	南足柄市	7,712	729	6,983	9.5
	大井	大井町	1,438	348	1,090	24.2
		中井町	1,999	233	1,766	11.7
			3,437	581	2,856	16.9
	松田	松田町	571	198	373	34.7
開成	開成町	655	284	371	43.4	
		23,755	4,614	19,141	19.4	
線引き都市計画区域 計			172,859	94,453	78,405	54.6
非線引き	山北	山北町	2,153			
	箱根	箱根町	9,286			
	湯河原	湯河原町	4,097			
		真鶴町	705			
			4,802			
相模湖津久井	相模原市	10,677				
非線引き都市計画区域 計			26,918			
合計	30区域	32市町	199,774	94,618	78,240	47.4

※ 本表では、各都市圏域から非線引き都市計画区域を分けて記載しております。

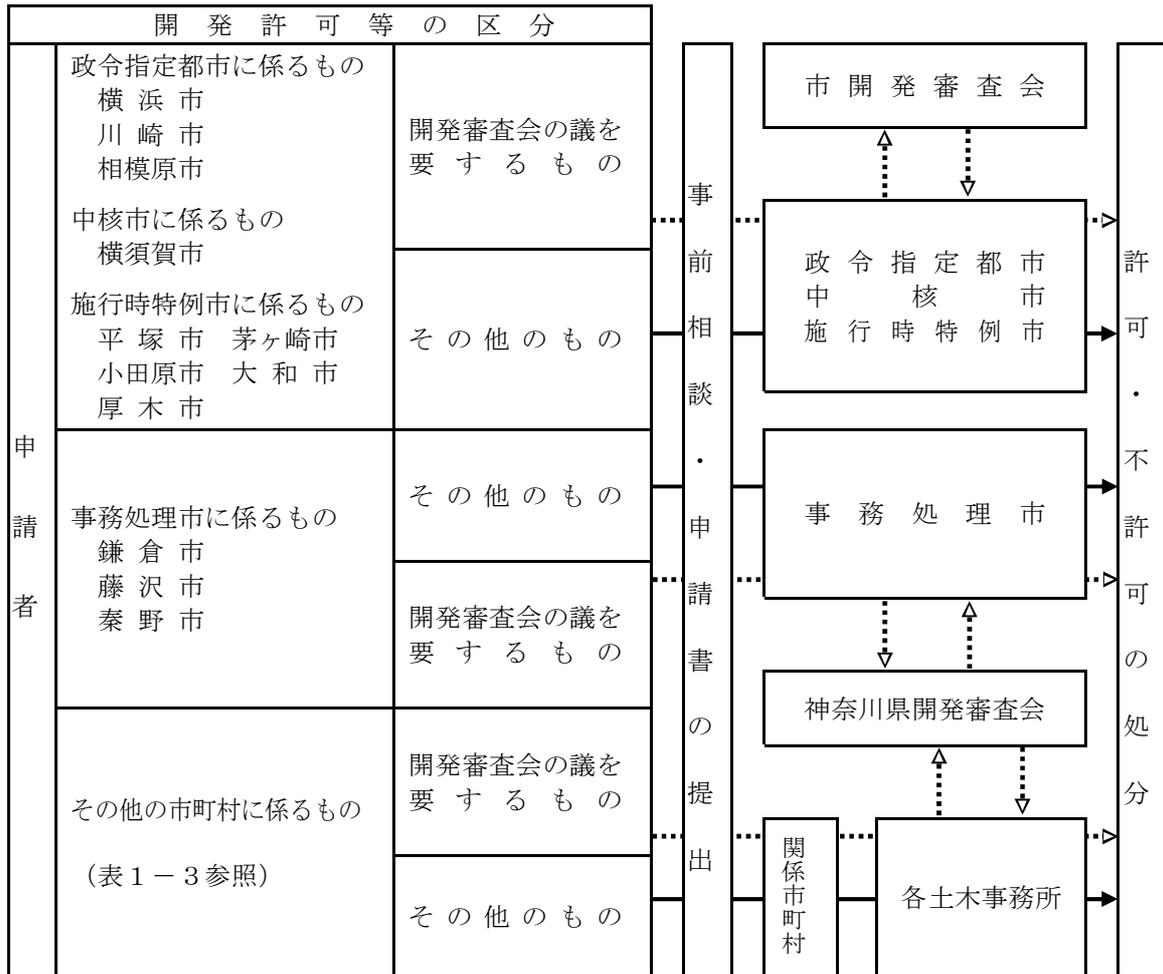
※ 相模原市は、線引き都市計画区域(相模原)と非線引き都市計画区域(相模湖津久井)があります。



- 都市計画区域 線引区域 (市街化区域内の規制規模500㎡以上)
- 都市計画区域 非線引区域 (規制規模1,000㎡以上)
- 都市計画区域外 (規制規模10,000㎡以上)
- 政令市、中核市、特例市、事務処理市

図1-1 都市計画法開発規制区域図

### 3 開発許可等の区分と事務の流れ



(表1-3)

開発区域の所在地	土木事務所		
	担当課	所在地	連絡先
逗子市、三浦市、 葉山町	横須賀土木事務所 計画建築部まちづくり・建築指導課	〒238-0022 横須賀市公郷町1-56-5	電話 046-853-8800 ファクシミリ 046-853-7443
伊勢原市、寒川町、 大磯町、二宮町	平塚土木事務所 計画建築部まちづくり推進課	〒254-0073 平塚市西八幡1-3-1	電話 0463-22-2711 ファクシミリ 0463-24-0488
愛川町、清川村	厚木土木事務所 計画建築部まちづくり・建築指導課	〒243-0016 厚木市田村町2-28	電話 046-223-1711 ファクシミリ 046-222-7259
海老名市、座間市、 綾瀬市	厚木土木事務所東部センター まちづくり・建築指導課	〒252-1133 綾瀬市寺尾本町1-11-3	電話 0467-79-2800 ファクシミリ 0467-79-2858
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、 湯河原町	県西土木事務所 計画建築部まちづくり・建築指導課	〒258-0021 足柄上郡開成町吉田島 2489-2	電話 0465-83-5111 ファクシミリ 0465-83-6846

県下市町村開発担当部局等一覧

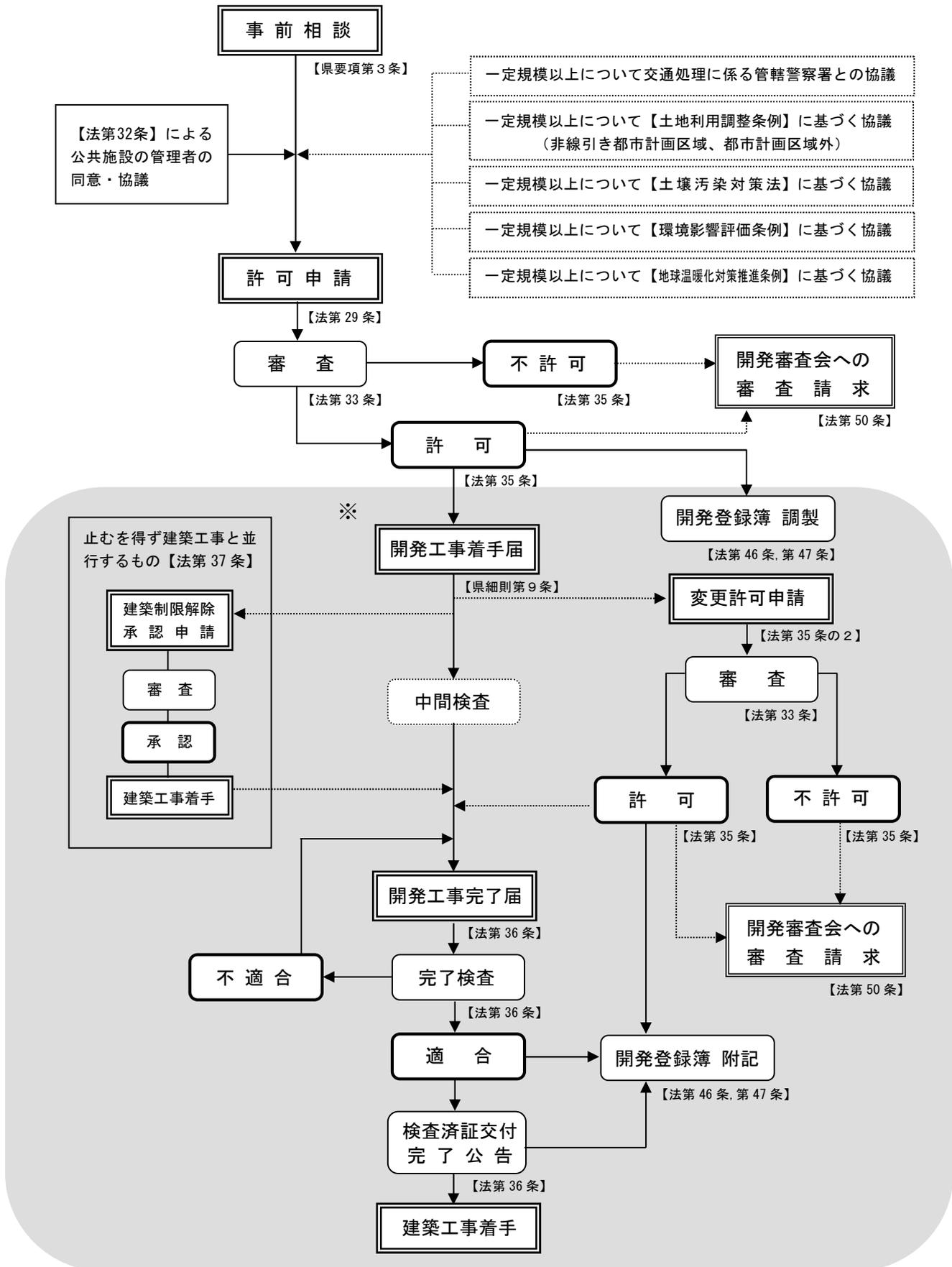
処分庁	市町村	担当課名	所在地	電 話
横 須 賀 土木事務所	逗子市	環境都市部 まちづくり景観課	〒249-8686 逗子市逗子 5-2-16	046-873-1111 (代)
	三浦市	都市環境部 都市計画課	〒238-0298 三浦市城山町 1-1	046-882-1111 (代)
	三浦郡葉山町	都市経済部 都市計画課	〒240-0192 三浦郡葉山町堀内 2135	046-876-1111 (代)
平 塚 土木事務所	伊勢原市	都市部 建築住宅課	〒259-1188 伊勢原市田中 348	0463-94-4711 (代)
	高座郡寒川町	都市建設部 都市計画課	〒253-0196 高座郡寒川町宮山 165	0467-74-1111 (代)
	中郡大磯町	都市建設部 都市計画課	〒255-8555 中郡大磯町東小磯 183	0463-61-4100 (代)
	中郡二宮町	都市部 都市整備課	〒259-0196 中郡二宮町二宮 961	0463-71-3311 (代)
厚 木 土木事務所	愛甲郡愛川町	建設部 都市施設課	〒243-0392 愛甲郡愛川町角田 251-1	046-285-2111 (代)
	愛甲郡清川村	村づくり観光課	〒243-0195 愛甲郡清川村煤ヶ谷 2216	046-288-1211 (代)
厚 木 土木事務所 東部センター	海老名市	まちづくり部 住宅まちづくり課	〒243-0492 海老名市勝瀬 175-1	046-231-2111 (代)
	座間市	都市部 都市整備課	〒252-8566 座間市緑ヶ丘 1-1-1	046-255-1111 (代)
	綾瀬市	都市部 都市計画課	〒252-1192 綾瀬市早川 550	0467-77-1111 (代)
県 西 土木事務所	南足柄市	都市部 建築営繕課	〒250-0192 南足柄市関本 440	0465-74-2111 (代)
	足柄上郡中井町	まち整備課	〒259-0197 足柄上郡中井町比奈窪 56	0465-81-1111 (代)
	足柄上郡大井町	都市整備課	〒258-8501 足柄上郡大井町金子 1995	0465-83-1311 (代)
	足柄上郡松田町	まちづくり課	〒258-8585 足柄上郡松田町松田惣領 2037	0465-83-1221 (代)
	足柄上郡山北町	都市整備課	〒258-0195 足柄上郡山北町山北 1301-4	0465-75-1122 (代)
	足柄上郡開成町	まちづくり部 都市計画課	〒258-8502 足柄上郡開成町延沢 773	0465-83-2331 (代)
	足柄下郡箱根町	環境整備部 都市整備課	〒250-0398 足柄下郡箱根町湯本 256	0460-85-7111 (代)
	足柄下郡真鶴町	まちづくり課	〒259-0202 足柄下郡真鶴町岩 244-1	0465-68-1131 (代)
	足柄下郡湯河原町	まちづくり課	〒259-0392 足柄下郡湯河原町中央 2-2-1	0465-63-2111 (代)

	市町村名	担当課名	所在地	電話
事務 処理市	鎌倉市	都市景観部 開発審査課	〒248-8686 鎌倉市御成町 18-10	0467-23-3000 (代)
	藤沢市	計画建築部 開発業務課	〒251-8601 藤沢市朝日町 1-1	0466-25-1111 (代)
	秦野市	都市部 開発指導課	〒257-8501 秦野市桜町 1-3-2	0463-82-5111 (代)

	市町村名	担当課名	所在地	電話
政令指 定都市	横浜市	建築局宅地審査部 宅地審査課・調整区域課	〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10	045-671-2121 (代)
	川崎市	まちづくり局指導部 宅地企画指導課・ 宅地審査課	〒210-8577 川崎市川崎区宮本町 1	044-200-2111 (代)
	相模原市	都市建設局 まちづくり推進部 開発調整課	〒252-5277 相模原市中央区中央 2-11-15	042-754-1111 (代)
中核市	横須賀市	都市部 宅地審査防災課	〒238-8550 横須賀市小川町 11	046-822-4000 (代)
施行時 特例市	平塚市	まちづくり政策部 開発指導課	〒254-8686 平塚市浅間町 9-1	0463-23-1111 (代)
	小田原市	都市部 開発審査課	〒250-8555 小田原市荻窪 300	0465-33-1300 (代)
	茅ヶ崎市	都市部 開発審査課	〒253-8686 茅ヶ崎市茅ヶ崎 1-1-1	0467-82-1111 (代)
	厚木市	都市みらい部 開発指導課	〒243-8511 厚木市中町 3-17-17	046-223-1511 (代)
	大和市	街づくり施設部 街づくり計画課	〒242-8601 大和市下鶴間 1-1-1	046-263-1111 (代)

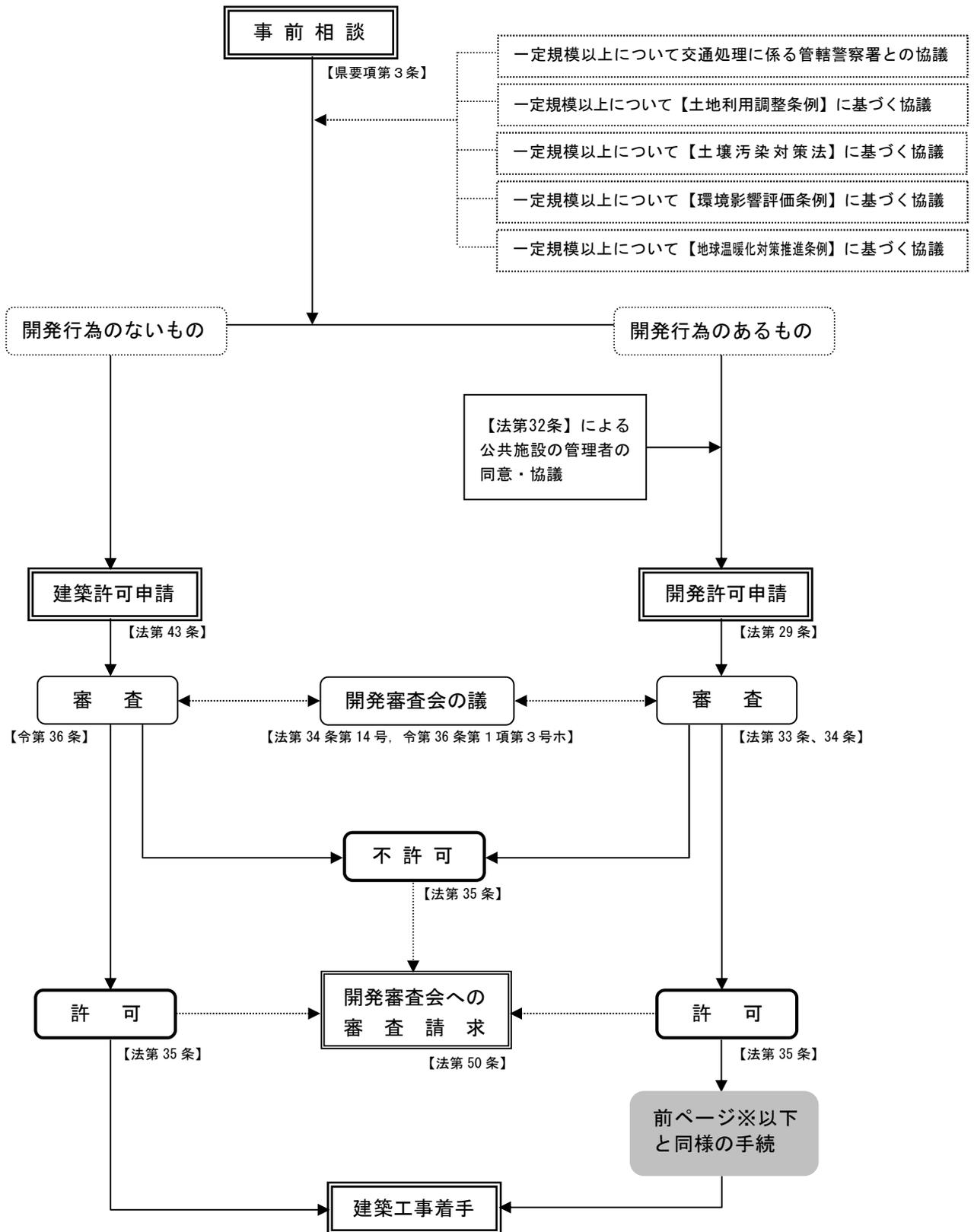
# 神奈川県における開発許可事務の流れ概要図

〈都市計画法第 29 条第 1 項、第 2 項 市街化区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外の開発行為〉



都市計画法第 34 条の 2 に基づく協議についても、上記に準じて行う。

〈都市計画法第 29 条第 1 項 市街化調整区域の開発行為、第 43 条第 1 項 市街化調整区域の建築行為〉



都市計画法第 34 条の 2 及び第 43 条第 2 項に基づく協議についても、上記に準じて行う。

## 第2章 用語の解説及び取扱い

本章は、神奈川県における開発許可制度の適正な理解と運用を図るために、この「開発許可関係事務の手引」において使用する主な用語について、用語の解説と知事所管区域における独自の取扱い（解釈基準）を示したものです。

この章の目的は、用語を正しく理解していただくことを目的としており、許可の基準そのものを示したものではありません。許可の基準については、後述の第3章以下をお読みください。

また、一つの用語の理解だけではなく、用語相互の関係についても注意が必要です。例えば、開発行為と開発区域及び開発許可の関係については、開発行為に該当する行為を行う工事を行う場合は、原則として、当該工事を行う区域（これを開発区域といいます。）全体について、都市計画法第29条第1項又は第2項の開発許可が必要です。

ただし、例外規定として開発区域（開発行為を行う土地の区域。次の「14 開発区域」参照）の面積が一定の面積未満（本書 図1-1 〈5ページ〉都市計画法開発規制区域図 参照）の開発行為等は、許可が不要とされていること（都市計画法第29条第1項各号列記部分、同条第2項各号列記部分）に注意が必要です。

また、規制規模との関係で、開発区域の面積を判定する際に開発行為の一連性を判断する必要があるときがありますが、これは、それぞれの工事が開発行為に該当する行為を行う工事である場合に限り問題となるものであることなど正確に理解する必要があります。

なお、各項目の末尾の括弧内に、当該用語の解説の根拠となる条文を示しました。

### 1 都市計画区域

次のいずれかに該当する区域として、指定された区域をいう。

- (1) 市又は町村（人口、就業者数その他政令で定める要件に該当するもの）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域
- (2) 首都圏整備法等による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し及び保全する必要がある区域

（都市計画法第4条第2項）

### 2 線引き（区域区分）

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分することをいう。

（都市計画法第7条第1項）

### 3 市街化区域

次のいずれかに該当する区域をいう。

- (1) 都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域
- (2) 都市計画区域のうち、当該都市計画決定後おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

（都市計画法第7条第2項）

### 4 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいう。

（都市計画法第7条第3項）

### 5 非線引き都市計画区域

都市計画区域のうち、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）が定められていない区域をいう。

## 6 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日

本県においては、次のいずれかに該当する日をいう。

- (1) 市街化区域及び市街化調整区域が定められ、開発許可制度が発足した昭和 45 年 6 月 10 日
- (2) (1)の日以降で、当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日

(都市計画法第 7 条第 1 項)

## 7 建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

(都市計画法第 4 条第 10 項)

(建築基準法第 2 条第 1 号)

## 8 仮設建築物

次のいずれかに該当する建築物をいう。

- (1) 短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法第 85 条の許可を受けられるもの
- (2) 工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物

(都市計画法第 29 条第 1 項第 11 号、同施行令第 22 条第 1 号)

(建築基準法第 85 条)

## 9 建築

- (1) 建築

建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいう。

- (2) 新築

新たな建築物の建築で増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。

- (3) 増築

既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次のいずれにも該当するものをいう。

ア 従前と同一の敷地において建築されるものであること。

イ 既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であること。

ウ 延べ面積が従前の 1.5 倍を超えないもの又は増築後の延べ面積が 300 平方メートル以下の小規模なもの

エ 増築部分が最高高さ 10 メートル以下のもの

### 取扱方針

《1》イについては、用途の変更を伴う場合であっても、次の場合には増築として取り扱う。

ア 市街化区域においては、用途地域に適合していること。

イ 市街化調整区域においては、用途変更の許可が不要なものか又は許可を得られる見込みのものであること。

《2》エについては、10 メートルを超える場合であっても、増築部分（既存部分はないものとみなす。）が、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、建築基準法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第 56 条の 2 第 3 項を準用しても差し支えない。）は、増築として取り扱う。

- (4) 改築

建築物の全部若しくは一部を除去し、同一用途で建て直すこと、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ことをいう。

### 取扱方針

改築のうち次のいずれにも該当するものは、法第 42 条第 1 項ただし書の許可及び法第 43 条第 1 項の許可は不要なものとして取り扱うものとする。

《1》従前と同一の敷地において建築されるものであること。

《2》規模については次のいずれにも該当するものであること。

ア 延べ面積が従前の1.5倍を超えないもの。ただし、計画建築物の延べ面積が300平方メートル以下の小規模建築物にあっては、従前の1.5倍を超えても差し支えない。

イ 改築部分が最高高さ10メートル以下のもの。ただし、10メートルを超える場合であっても、改築部分（既存部分はないものとみなす。）が、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、建築基準法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第56条の2第3項を準用しても差し支えない。）は、10メートルを超えても差し支えない。

(5) 建 替 え

改築のうち、(4)の取扱方針に基づき、法第42条第1項ただし書の許可及び法第43条第1項の許可は不要として取り扱うもの以外の改築をいう。

(6) 移 転

同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

(都市計画法第4条第10項)

(建築基準法第2条第13号)

## 10 用途の変更

次のいずれかに該当するものをいう。

なお、開発許可を受けた土地においては、建築物の用途を変更する場合は法第42条第1項ただし書の許可を要し、それ以外の土地に存する建築物の用途を変更する場合は法第43条第1項の許可を要する。これらの用途変更（以下「許可を要する用途変更」と総称する。）の許可基準は法第34条各号による。

(1) 建築物の使用目的の変更

**取扱方針**

《1》「建築物の使用目的」の判断に当たっては、開発許可等を受けたものにあつては予定建築物の用途、それ以外の場合にあつては建築物の使用状況から判断される用途と比較して、行為者の主観的な目的のみで判断することなく、社会通念上行為者の目的を表すと思われるもの（営業の広告など）を含め、総合的に判断するものとする。

《2》兼用住宅を住宅以外の部分の用途を廃止することにより専用住宅とする場合は、その兼用住宅が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前に存することが建築確認通知書等により確認できるもの、又は専用住宅の建築が認められている規定（既存宅地、農家分家、増築・改築）に基づき都市計画法の許可を受けたことが確認できるものについて、用途の変更の許可を不要とする。

《3》法第34条第1号に該当すると認めて許可を受けて建築された日常生活上必要な店舗等の他業種への変更については、再度用途の変更の許可を必要とするものとする。

《4》法第29条第1項第2号による農業の用に供する施設並びに法第34条による工場等の業態の変更（許可基準であった取扱品の変更等）についても、用途の変更の許可を必要とするものとする。

(2) 市街化調整区域において建築された、農林漁業者用住宅、農家等分家住宅、法第34条第13号の届出に基づく自己用建物など建築主の属性に基づいて許可不要とされ、又は許可された建築物の所有権の他人への譲渡。ここで「他人」とは、推定相続人以外の者をいう。

**取扱方針**

法第34条第13号の届出に基づき、又は提案基準8（昭和46年廃止前のもの）・13・17に基づき、法第29条、法第42条第1項ただし書の許可又は法第43条第1項の許可を得た自己用建物の場合、建築後10年を経過したときは、用途の変更の許可は不要とするものとする。

(都市計画法第42条第1項、第43条第1項、同施行令第22条、第35条)

(※) 市街化調整区域において提案基準20基準3（令和3年4月1日以後のもの）に適合するもの

として法第42条第1項ただし書又は第43条第1項に基づく許可を受けた自己居住用住宅等の所有権の他人への譲渡は(2)に該当する。

## 11 特定工作物

### (1) 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント又は危険物の貯蔵若しくは処理に供する工作物をいう。

### (2) 第二種特定工作物

ゴルフコース又はミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設及び墓園、ペット霊園でその規模が1ヘクタール以上のもの。

(都市計画法第4条第11項、同施行令第1条)

(建築基準法別表第二、同施行令第116条第1項)

## 12 開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で、土地の区画形質の変更を行うことをいう。

「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

### (1) 区画の変更

従来の敷地の境界の変更を行うことをいう。

#### 取扱方針

次の場合は、区画の変更には該当しない。

《1》分合筆等単なる権利区画の変更

《2》建築基準法第42条第2項の規定による道路(以下「2項道路」という。)のみなし境界線までの後退に係る敷地の境界の変更

《3》従来の敷地の境界の変更であって、公共施設のうち公園、緑地、広場、道路、下水道の整備の必要がないと認められる場合。具体的には(別添-1)「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱いに係る運用基準」(17ページ)による。

### (2) 形の変更

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもので、次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 高さ2メートルを超える切土又は高さ1メートルを超える盛土を行うもの

イ 一体の切盛土で高さ2メートルを超えるもの

ウ ア、イ以外で、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの

ただし、市街化調整区域以外の区域において、当該行為を行う土地の面積の合計が500平方メートル未満の場合を除く。

#### 取扱方針

敷地内の地盤高さの変更を行わない場合は、次のいずれかに該当するものについては「切土、盛土又は一体の切盛土」として扱わない。

《1》建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

《2》2項道路の後退にかかるもの

《3》道路からのアプローチとしての局部的なスロープ、階段又は駐車場の設置に係るもの(高さ2メートル以下、幅6メートル以下のものに限る。)

《4》既存擁壁を同じ位置で造りかえるもの

### (3) 質の変更

農地や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするもの

#### 取扱方針

ここで、「宅地以外の土地」とは、次のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

- ア 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）
- イ 土地登記簿の地目（5年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- ウ 固定資産課税台帳の現況地目が、5年以上前から「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- エ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（5年以上前に建築物を除去した土地は除く。）
- オ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地
  - (ア) 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
  - (イ) 旧宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
  - (ウ) 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地
  - (エ) 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号若しくは第9号又は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都市計画法第29条第1項第4号に該当する開発行為が終了した土地
  - (オ) 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に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地
  - (カ) 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された土地  
(都市計画法第4条第12項、宅地造成等規制法)

### 13 敷地

一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

(建築基準法施行令第1条第1号)

### 14 開発区域

開発行為をする土地の区域をいう。

(都市計画法第4条第13項)

#### 取扱方針

複数の開発行為が、同時に又は連続して行われる場合、それぞれ一つの開発区域があり、それぞれの開発区域について、規制規模以上か否かを判断するのが、許可行政の通常形態である。

しかし、都市計画法に基づく開発許可制度においては、開発区域の面積が一定規模以上の開発行為について許可制としていることから、許可を要しない規模の開発行為を同時に又は連続して行い、一体的な土地利用を行う等制度の趣旨にそぐわない宅地開発が、まみられる。

このことから、たとえ表面上2以上の開発行為として行う開発行為であっても、別記「開発行為の一連性の判断基準」に該当する場合には、1個の開発行為と取り扱った上でその開発区域を決定するものとする。したがって、合計した開発区域の面積が規制規模以上か否かを判断した上で、開発許可制度を適用することにより、良好な宅地の形成をはかるものとする。

### 15 公共施設

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

(都市計画法第4条第14項、同施行令第1条の2)

### 16 「おおむね」規定について

#### 取扱方針

この「開発許可関係事務の手引」の記載にある「おおむね」を冠した数値規定は、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。

運用に当たっては、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して取り扱って差し支えない。

## 17 「自己用」・「非自己用」の判断について

開発行為は、その行為の形態により「自己の居住の用に供するもの（自己居住用）」「自己の業務の用に供するもの（自己業務用）」「その他のもの（自己用外）」に区分される。

### (1) 自己居住用の開発行為

#### 取扱方針

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為及び組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、自己居住用の開発行為に該当しない。

### (2) 自己業務用の開発行為

#### 取扱方針

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、不動産賃貸借を業とする者の貸事務所、貸店舗等も該当しない。

### (3) 自己用外の開発行為

#### 取扱方針

自己居住用及び自己業務用以外がすべて自己用外の開発行為となるが、自己業務用に利用する部分と自己用外で、例えば賃貸する部分等が併用されているような場合は、自己用外の部分のごく小規模で付随的と認められる場合を除き、自己用外の開発行為として扱うこととする。自己業務用に利用することを目的にした開発であっても開発区域内に寮、社宅等（いずれも著しく小さいものは除く。）の自己用外の建築物を建築する場合の開発行為は、自己業務用には該当せず、自己用外の開発行為として取り扱う。

#### 【具体例】

自己業務用・・・ホテル・旅館、結婚式場、

企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅等を除く）

自己用外・・・分譲住宅・賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、有料老人ホーム、

企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅）

## 18 山林現況分譲について

(別添－２)「山林現況分譲等における開発行為の取扱基準」による。

## 「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱いに係る運用基準」

平成 3年 4月 1日	施行
平成 11年 6月 1日	一部改正
平成 23年 4月 1日	一部改正
平成 24年 6月 1日	一部改正
令和 7年 4月 1日	一部改正

本県における開発許可制度は、無秩序な市街化の防止と都市の秩序ある整備に大きく寄与してきたところであるが、既に開発許可を受けた区域や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為については、既に当該開発区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いことから、開発許可制度運用指針においては、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うものとされている。そこで、この運用については、以下のとおり具体的な基準を定めるものとする。

### 1 「従来の敷地の境界の変更」に係る取扱い

#### (1) 「従来の敷地」とは、次の土地をいう。

- ア 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）
- イ 土地登記簿の地目（5年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- ウ 固定資産課税台帳の現況地目が、5年以上前から「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- エ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（5年以上前に建築物を除却した土地は除く。）
- オ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地
  - (ア) 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
  - (イ) 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
  - (ウ) 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地
  - (エ) 都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号若しくは第 9 号又は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都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号に該当する開発行為が終了した土地
  - (オ) 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に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地
  - (カ) 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体に造成された土地

#### (2) 「従来の敷地」の内、オの(ア)、(イ)、(ウ)又は(エ)は、「整備済団地」という。

### 2 「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」に係る取扱い

- (1) 「公共施設」のうち、道路、公園、下水道、緑地又は広場について新設、拡幅整備、用途廃止又は付替えの必要がないものをいう。
- (2) 「必要がないと認められるもの」との判断については、技術的助言（再開発型開発行為に関する道路及び公園等の基準の運用）のほか、公共施設管理者との十分な調整を踏まえ、都市計画法（以下、「法」という。）第 33 条の規定を準用して行うものとするが、原則としてそれぞれ次の基準を満たしているものをいう。

#### ア 公園、緑地及び広場について

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地の面積が 3,000 平方メートル以上のものについては、当該敷地が整備済団地に存し、かつ当該団地内に面積の合計が当該

団地面積の3パーセント<sup>(※)</sup>以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。あるいは、当該敷地の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する等当該敷地の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められること。

イ 道路について

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地が接する道路の幅員が6メートル<sup>(※)</sup>以上（敷地面積が1,000平方メートル以上で住宅以外の建築物を建築する場合は、9メートル<sup>(※)</sup>以上）であること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物の建築により交通量の著しい増加がない場合又は当該敷地が整備済団地以外に存し、現況幅員4メートル以上の道路に接し、道路整備が不要と認められる場合は、この限りでない（政令第25条第2号ただし書きの運用基準の適用により6メートル以上の道路状整備を必要とする場合は道路整備が必要と判断する。）。

ウ 汚水処理施設について

当該敷地が下水道法による公共下水道の供用開始の公示がなされている処理区域内に存していること、又は、処理区域外において、当該公共下水道への流入の許可を公共下水道管理者から得ていること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物から排出される汚水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合、又は整備済団地以外に存し、当該建築物から排出される汚水に対して既存又は敷地内に新設する合併浄化槽で対応し既存下水道の改善の必要がないと認められる場合は、この限りでない。

エ 雨水処理施設について

当該敷地が下水道法による公共下水道の供用開始の公示がなされている処理区域内に存していること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、排出される雨水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合又は整備済団地以外に存し、排出される雨水に対して敷地内浸透施設（建築物の躯体に一体に組み込んで設置する貯留槽を含む。）で対応し、既存下水道の改善の必要がない場合は、この限りでない。

(※) 当該規定に関して、法第33条第3項に基づき市町村が条例で数値を定めている場合は、その数値。

3 本取扱基準については、(別図)の「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱いに係る運用基準」に基づく開発行為の判定フローを参考にして慎重に取り扱うものとする。

(注1)

a 2以上の道路に面する場合、車両の出入口に接する道路は、政令第25条第2号または同条同号ただし書きの運用基準に適合するように整備されていること。ただし、車両の出入りがなく、道路整備が不要と認められる場合は、この限りではない。

b 道路の幅員は、車両（軽自動車以上）が2方向以上に分散、待機および迂回ができる幅員4メートル以上の道路までの一定区間、基準の幅員以上あること。

(注2)

a 汚水とは、生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、又は付随する廃水をいう。

(下水道法第2条第1号)

b 既存下水道とは、敷地外の排水管及び汚水処理場等で、敷地内の排水管、浄化槽等は含まない。

c 当該団地の下水道が整備された時の想定人口を超える等により、既存下水道の排水能力に不足が生じ改善の必要があるか否かを判断する。

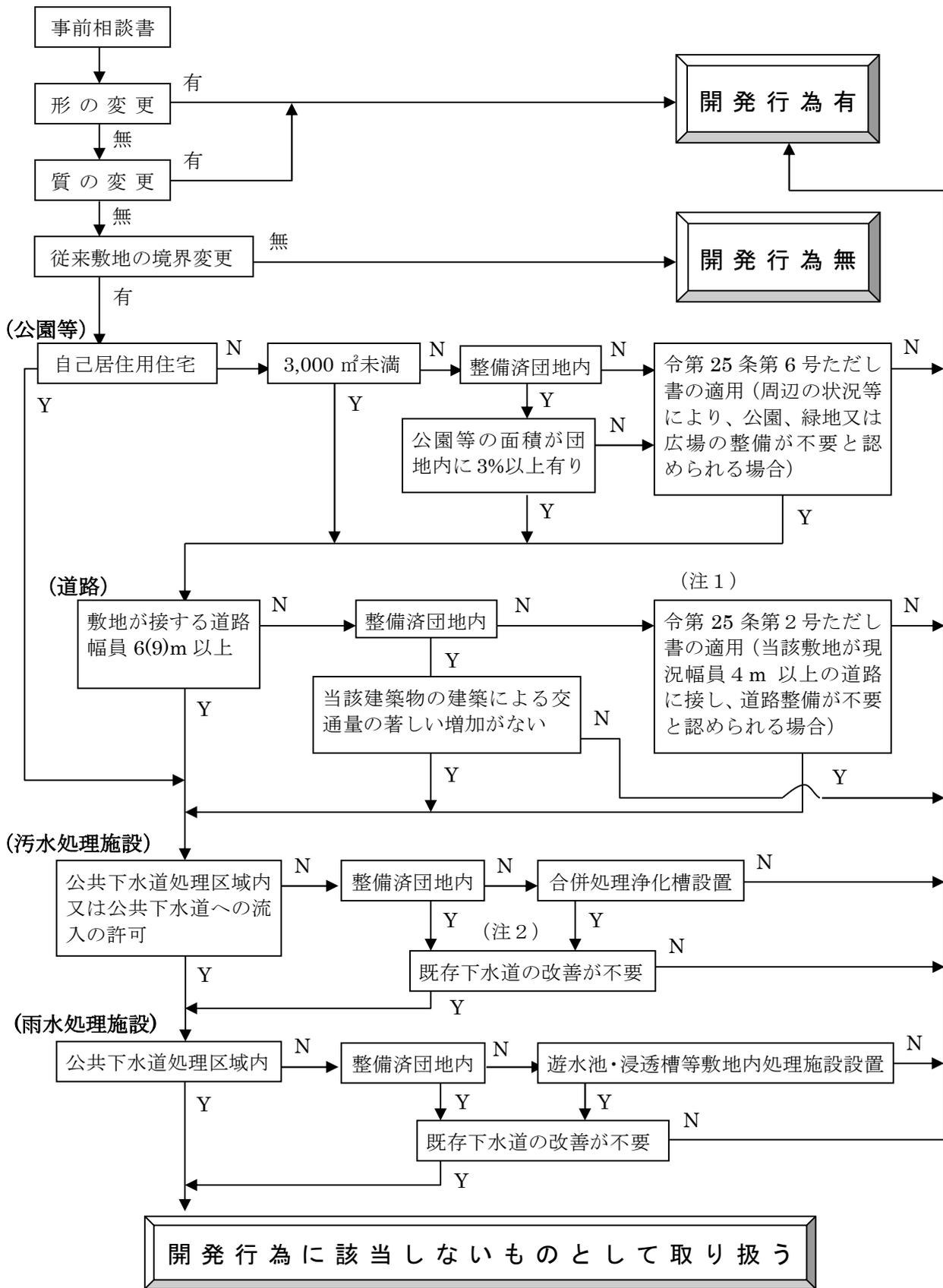
(注 共通事項)

a 公共施設の管理者との調整を並行して行うこととする。

b 当該敷地とは、区画の変更の対象となる敷地全体をいう。

- c 市街化調整区域においては、「開発行為に該当しない」との判定になったとしても、別途法第 43 条第 1 項の許可を要することとなる。ただし、当初許可が法第 29 条に基づく開発許可で完了公告がなされたものは法第 42 条第 1 項ただし書の許可による。

「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱いに係る運用基準」に基づく開発行為の判断フロー



(注意 申請の際は処分庁と必ず相談を行ってください。)

## 山林現況分譲等における開発行為の取扱基準

都市計画法第4条第12項によれば、『「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。』と定義されているが、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、都市計画法の適用を逃れている事例も見受けられるため、以下の基準に従い、総合的かつ客観的に判断した上で、開発行為の有無の判定を行うものとする。

なお、原則として当該土地分譲が下記の基準1及び基準2に加えて、基準3から基準8までのうちの2項目以上に該当する場合には、当該土地分譲は「建築目的」が有ると判断するものとする。

### 1 「土地の区画割」について

- (1) 戸建て住宅等の建築に適した区画割の判断は、1の区画の形状が4辺形で面積がおおむね100㎡以上のものであること。
- (2) 分譲地の現地で区画割がなわ張り等で表示されているもの及び公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆があらかじめ行われているものは、区画割がなされているものと見なす。

### 2 「区画街路」について

- (1) 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員おおむね4m以上の道（建築基準法第42条第2項に規定する道路を含む。）があるものは、区画街路が整備されているものとして扱う。
- (2) 分譲地の現地で、なわ張り等で道路位置が表示されているもの、チラシ等の宣伝物のイラスト等で道路が描かれているもの及び公図上で道路相当部分が明示されているものは、整備が予定されているものとみなす。

### 3 「擁壁」について

- (1) 擁壁工事が行われているものは、すべてこの項目に該当するものとして扱う。
- (2) チラシ等の宣伝物のイラスト等で擁壁が描かれているものは、整備が予定されているものとみなす。

### 4 「販売価格」について

- (1) 周辺宅地の売買実例価格のおおむね3分の1を超えるものは、この項目に該当するものとして扱う。
- (2) 適当な売買実例がない場合は、周辺宅地の「固定資産税台帳登録価格」（市町村固定資産税担当部局所掌）を著しく超えるか否かをもって判断するものとする。

### 5 「利便施設」について

利便施設についての説明がなされているかの判断は、チラシ等の宣伝物の宣伝文句、イラスト等によって行うものとする。

### 6 「交通関係」について

基準5と同様に扱うものとする。

### 7 「附近の状況」について

基準5及び基準6と同様に扱うものとする。

### 8 「名称」について

「○○ランド」「○○台」「○○ヒル」「○○苑」等のネーミングがなされているものは、すべてこの項目に該当するものとする。

### 第3章 開発行為の制限

#### 1 開発行為の許可（都市計画法第29条）

(1) 次に掲げる開発行為はあらかじめ知事の許可を要する。

(表3-1)

項目	区域	線引されている都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
		市街化区域	市街化調整区域		
1	建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域が500㎡以上の場合 (法第29条第1項第1号、令第19条第2項第1号)	面積による除外規定はなし	開発区域が1,000㎡以上の場合 (法第29条第1項第1号、令第19条第1項、条例第3条)	開発区域が10,000㎡以上の場合 (法第29条第2項、令第22条の2)
2	第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為				
3	第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	開発区域が10,000㎡以上の場合 (法第4条第11号、令第1条第2項)			

※なお、神奈川県において準都市計画区域の指定はない。

(2) 上記にかかわらず次に掲げる開発行為については、許可を受けることを要しない。

(表3-2)

項目	線引されている都市計画区域（線引区域）		非線引都市計画区域及び都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域	
1	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為（注1）（法第29条第1項第2号、同条第2項第1号、令第20条）		
2	公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない建築物のための開発行為（表3-3参照） (法第29条第1項第3号、令第21条)		
3	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業及び公有水面埋立事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号～第9号）		
4	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）		
5	通常管理行為、軽易な行為として次の目的で行う行為（法第29条第1項第11号、政令第22条） (1) 仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 (2) 車庫、物置等の附属建築物の建築 (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の延べ面積又は築造面積が10㎡以内であるもの (4) 建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの (5) 用途の変更を伴う改築で、その延べ面積が10㎡以内であるもの (6) 市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等で延床面積が50㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が100㎡以内のものであり市街化調整区域内居住者が自ら営むもの（注2）		

(注1)

- (1) 「農業を営む者」については、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日農林水産省令第53号）の定義による。

（参考：建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省神計宅開発第12号））

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を行う者をいう。

一 経営耕地面積が三十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。）の面積が三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 経営耕地面積が十アール以上の規模の農業

二 調査期日（第四条に規定する調査期日をいう。）前一年間における農業生産物の総販売額が十五万円以上の規模の農業

4 （略）

5 この省令で「林家」とは、保有山林の面積が一ヘクタール以上の世帯をいう。

（以下略）

- (2) 「農業に従事する者」の運用については次による。（昭和47年11月1日施行、運用基準）

ア 都市計画法第29条第1項第2号にいう「農業を営む者」に雇用されているもので、農業委員会等に関する法律第8条に規定する農業委員の選挙権を有し、同法第10条の規定による農業委員会選挙人名簿に登録されている者であること。ただし、当該選挙人名簿に登録されていても、現に会社勤務等専ら他の業務に従事していることが明らかな場合は除く。

イ 上記アに該当しない者で、明らかに農業に従事すると認められる場合等については、「農業に従事する者」に該当するものとして取り扱う。

- (3) (1)と(2)の取扱いについては次の事項に留意すること。

ア 農業を営む者の耕作面積の確認は、各市町の農業委員会が発行する耕作証明書による。

イ 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に農業を営む者若しくは農業従事者が居住することを確認すること。

- (4) 「漁業又は林業を営む者」については次により取り扱うこと。

ア この場合において漁業又は林業を営む者は、それぞれ協同組合が発行する当該業務を営む者である旨の証明書等を添付させること。

イ 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に林業、漁業を営む者、若しくは林業、漁業従事者が居住することを確認すること。

(注2) 「市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等」については、「都市計画法第34条第1号」の運用基準の第1項及び第2項に準じて判断すること。なお、ここでいう店舗等は、業種が理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等であるものは含まないこととする。

(表3-3) 公益上必要な建築物 (令第21条)

号	根拠法等	対象	例示
1	道路法	道路を構成する建築物	
	道路運送法	一般自動車道、専用自動車道（一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法に基づく一般貨物自動車運送事業）を構成する建築物	
2	河川法	河川を構成する建築物	
3	都市公園法	公園施設	休養施設（休憩所等）、遊戯施設、運動施設（野球場、陸上競技場、水泳プール等）、教養施設（植物園、動物園、野外劇場等）、便益施設（売店、駐車場、便所等）管理施設（管理事務所等）等
4	鉄道事業法	鉄道事業、索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物	
	軌道法	軌道又は無軌条電車の用に供する建築物	
5	石油パイプライン事業法	事業用施設	
6	道路運送法	一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）の用に供する建築物	
	貨物自動車運送事業法	一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する建築物	
	自動車ターミナル法	一般自動車ターミナルを構成する建築物	
7	港湾法	港湾施設	臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設、保管施設、船舶役務用施設、港湾公害防止施設、廃棄物処理施設、港湾環境整備施設、港湾厚生施設、港湾管理施設等
	漁港及び漁場の整備等に関する法律	漁港施設	輸送施設、航行補助施設、漁船漁具保全施設、補給施設、増殖及び養殖用施設、漁獲物の処理保蔵加工施設（漁港内に限る。）、厚生施設、管理施設等
8	海岸法	海岸保全施設	
9	航空法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの又は当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの</li> <li>・ 航空保安施設で公共の用に供するもの</li> </ul>	
10	気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する建築物		
11	日本郵便株式会社法	日本郵便株式会社が設置する郵便の業務の用に供する建築物	
12	電気通信事業法	認定電気通信事業の用に供する建築物	
13	放送法	放送事業の用に供する放送設備である建築物	
14	電気事業法	電気事業用に供する電気工作物を設置する建築物（特定規模電気事業の用に供するもの以外のもの）	
	ガス事業法	ガス工作物を設置する建築物（一般ガス事業又は簡易ガス事業の用に供するもの）	
15	水道法	水道事業、水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設
	工業用水道事業法	工業用水道施設である建築物	
	下水道法	公共下水道、流域下水道又は都市下水路の用に供する建築物	
16	水害予防組合が水防の用に供する建築物		
17	図書館法	図書館の用に供する建築物	
	博物館法	博物館の用に供する建築物	
18	社会教育法	公民館の用に供する建築物	

号	根拠法等	対象
19	職業能力開発促進法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する公共職業能力開発施設である建築物</li> <li>・国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発総合大学校</li> </ul>
20	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場である建築物
21	と畜場法	と畜場である建築物
	化製場等に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> <li>・化製場である建築物</li> <li>・死亡獣畜取扱場である建築物</li> </ul>
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公衆便所</li> <li>・し尿処理施設である建築物</li> <li>・ごみ処理施設である建築物</li> </ul>
	浄化槽法	浄化槽である建築物
23	卸売市場法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央卸売市場又は地方卸売市場の用に供する建築物</li> <li>・地方公共団体が設置する市場の用に供する建築物</li> </ul>
24	自然公園法	公園事業又は都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
25	住宅地区改良法	住宅地区改良事業により建築される建築物
26	国、都道府県等、市町村、又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で、 <u>下欄に掲げる建築物以外のもの</u>	
	イ 学校教育法	学校、専修学校、各種学校の用に供する建築物
	ロ 児童福祉法、社会福祉法、更生保護事業法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する建築物</li> <li>・社会福祉事業の用に供する建築物</li> <li>・更生保護事業の用に供する建築物</li> </ul>
	ハ 医療法	病院、診療所又は助産所の用に供する建築物
	ニ 多数の者の利用に供する庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の本府省又は本府省の外局の本庁舎</li> <li>・国の地方支分部局の本庁舎</li> <li>・都道府県庁、支庁若しくは地方事務所、市役所又は町村役場の本庁舎</li> <li>・警視庁又は道府県警察本部の本庁舎</li> </ul>
	ホ 宿舍	職務上、常駐を必要とする職員又は職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舍を除いたもの
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が業務の用に供する建築物
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が業務の用に供する建築物
29	独立行政法人水資源機構法	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物
30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する建築物
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供する建築物
	非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

## 2 開発許可の基準（都市計画法第33条）

開発行為の基準は、主として開発区域に一定の技術水準を保たせるために定められており、自己用、自己用以外等で適用条文が異なっている。

（表3-4）

号数	許可基準要旨	許可基準概要	項目別適用条文					
			建築物		第一種 特定工作物		第二種 特定工作物	
			自己用	自己用外	自己用	自己用外	自己用	自己用外
1	予定建築物の用途の用途地域への適合	当該用途地域等に予定建築物の用途が適合していること。	○	○	○	○	○	○
2 (注1)	道路、公園、広場等公共空地の規模、構造、配置	開発区域内の道路幅員は6メートル以上（小区間4メートル以上）、9メートル以上は歩車道が分離されていること。公園等は3,000平方メートル以上の開発に3パーセント以上とする。	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○	○
3 (注1)	排水施設の構造・能力・配置	下水道施設設計指針に準拠する。ただし、各市町に基準があればこれを考慮して算定する。	○	○	○	○	○	○
4	給水施設の構造・能力・配置	指定されたものについては事前に水道事業者と協議すること。	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○	○
5	地区計画等への適合	地区計画等が定められている場合はこの計画に適合していること。	○	○	○	○	○	○
6 (注1)	公共施設、公益的施設、予定建築物の用途の配分	周辺の環境の保全及び開発区域の利便が図られるよう配分されていること。	◆	○	◆	○	◆	◆
7 (注1)	軟弱地盤等の防災、安全措置	軟弱地盤、がけ崩れ、出水等のおそれのある土地は地盤改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上の措置がなされていること。（注2）	○	○	○	○	○	○
8	災害危険区域等の除外	原則として、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないこと。	居住用 × 業務用 ○	○	×	○	×	○

号数	許可基準要旨	許可基準概要	項目別適用条文					
			建築物		第一種 特定工作物		第二種 特定工作物	
			自己用	自己用外	自己用	自己用外	自己用	自己用外
9 (注1)	樹木の保存等の措置	開発区域の面積が1ヘクタール以上のものに適用される。植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全等を行うこと。	○	○	○	○	○	○
10 (注1)	緩衝帯の配置	開発区域の面積が1ヘクタール以上のものに適用される。騒音、振動等の環境悪化の防止上必要な緑地帯等の緩衝帯を設けること。	○	○	○	○	○	○
11	道路、鉄道等の輸送施設	開発区域の面積が40ヘクタール以上のものに適用される。輸送便等からみて支障のないこと。	○	○	○	○	○	○
12	申請者の資力	申請者に、当該工事に必要な資力と信用があること。	居住用 ×※	○	小規模 ×※	○	小規模 ×※	○
13	工事施行者の能力	工事施行者に、当該工事を完了させる能力があること。	業務用 小×※ 業務用 大○		大規模 ○		大規模 ○	
14	関係権利者の同意	開発行為に関する工事の円滑な施行を期するため、原則として全ての権利者の同意を得ること。	○	○	○	○	○	○

(凡例) ○：適用する      ×：適用しない      ◆：開発行為の目的に照らし判断  
 業務用大及び大規模：1ha以上      業務用小及び小規模：1ha未満  
 ※：宅地造成及び特定盛土等規制法第15条第2項（第34条第2項）のみなし規定が適用となる場合は開発行為の目的・規模に関わらず適用する。

(注1) 表3-4中2、3、6、7、9、10について、市町村が法第33条第3項による条例を定めた場合は、当該条例による基準を適用する。

法第33条第4項により敷地面積の最低限度を市町村が条例を定めた場合又は景観法第7条第1項に規定する景観行政団体が法第33条第5項に基づく制限を条例で定めた場合は、当該条例による基準を適用する。

(注2) この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が同法第13条又は第31条の規定に適合している必要がある。

### 3 市街化調整区域における基準（都市計画法第 34 条）

市街化調整区域は、農林漁業的土地利用に重点がおかれ、市街化を抑制すべき区域であるので、法第 33 条の技術基準に適合するほか、法第 34 条に定める次のような立地上の許可基準に該当するものでなければならない。

ただし、第二種特定工作物の建設のための開発行為については、法第 34 条の規定は適用されない。

（表 3－5）

号数	法第 34 条の条文要旨	基 準 概 要	備 考
1	主として当該開発区域周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日常必需品店舗	<ol style="list-style-type: none"> <li>公共公益施設については、学校施設、社会福祉施設、医療施設であること。</li> <li>店舗については日常生活上必要なものであること。</li> <li>対象は、周辺の市街化調整区域内に居住する者が主たるサービス対象である公共公益施設又は店舗に限られる。（注 1）</li> </ol>	日常必需品店舗の運用基準は、（別添－1）を参照
2	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等	<ol style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域内に存する鉱物資源の採掘選鉱及びこれと密接不可分な加工のための施設であること。</li> <li>市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用上必要な展望台、宿泊、休憩施設であること。</li> <li>水資源の利用のための取水、導水、利水施設であること。</li> </ol>	観光資源の運用基準は、（別添－2）及び（別添－3）を参照
3	温度等、特別な条件で政令で定めるもの	（政令で定めていないので該当なし）	
4	農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等	<ol style="list-style-type: none"> <li>当該市街化調整区域における生産物の処理、貯蔵、加工のための施設であること。</li> <li>野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、精穀、精粉業等</li> </ol>	
5	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従って行う開発行為	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第 2 条第 3 項第 2 号の農林業等活性化基盤施設であること。	
6	中小企業の共同化又は集団化のための建築物	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業のための施設であること。	
7	市街化調整区域に現存する工場と密接に関連する施設	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの。「密接な関連を有する」とは、自己の生産物の原料又は部品の 50 パーセント以上を依存するか又は納入している等のもの	密接に関連する工場等の運用基準は、（別添－4）を参照
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設で市街化区域において建設することが不適当なもの	火薬類取締法第 12 条に規定する火薬庫であるもの	

号数	法第34条の条文要旨	基準内容	備考
8の2	災害危険区域等の区域内に存する建築物等（当該区域外において従前と同一の用途に供されるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内（政令第29条の7）に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	
9	沿道サービス施設	1 道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、休憩所、給油所等 2 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物	給油所等の運用基準は、(別添-5)、休憩所の運用基準は、(別添-6)を参照
10	地区計画又は集落地区計画に適合する建築物	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物	
11	県が条例で指定した、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以上の建築物が連たんしている地域内で行う開発行為	(条例化の予定がないため該当なし)	
12	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	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るものであること。 (開発審査会提案基準の旧包括基準)	4の条例参照
13	市街化調整区域となる前より土地の権利を有していた者が建築する自己用の住宅又は自己の業務用の建築物	1 市街化調整区域となった日より6箇月以内に届け出したもの 2 線引き前より自己用の住宅、又は業務用の建物を建てる目的で土地を有していた等、権利のあった者 3 農地の場合は、既に農地転用許可済であること。 4 自らの生活の本拠として居住する住宅又は継続的に自己の業務にかかる経済活動を行う建築物であること。	
14	市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当なもの	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るものであること。(注2)	5の開発審査会提案基準参照

(注1) 本県における特定の公共公益施設(都市計画法施行令第21条第26号イからハマまでに該当するものをいう。)は、県所管区域内の市街化調整区域が市街化区域と近接していることから、「主として当該開発区域内の開発区域周辺の地域において居住している者の利用に供する施設」とは認められないため、都市計画法第34条第1号に基づく許可の対象とはしていない。

(注2) 特定の公共公益施設に係る開発審査会提案基準を設けていないため、原則として、当該施設については都市計画法第34条第14号の許可の対象としていない。

ただし、各施設の設置に係る根拠法令を所管する県の担当部局(以下、「県所管部局」という。)から、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、開発許可制度運用指針で示す基準に合致していること及び県の施策に基づき当該施設が市街化調整区域に立地する必要があることが示された場合に限り、県所管部局と協議を行い、取扱指針等を

定めた上で、開発審査会に例外的に付議を行っている。

県所管区域内において、上記に基づき例外的に許可対象として取り扱った公共公益施設は以下のとおり（令和2年4月1日時点）。

- 1 放課後児童健全育成事業の用に供する施設（放課後児童クラブ）
- 2 老人福祉施設  
（特別養護老人ホーム（併設する老人デイサービス、老人短期入所施設））
- 3 障がい福祉施設
- 4 保育所等

## 「都市計画法第34条第1号」の運用基準

昭和 62 年 8 月 1 日 施 行
平成 11 年 6 月 1 日 一部改正
平成 19 年 11 月 30 日 一部改正
平成 23 年 4 月 1 日 一部改正

「都市計画法第34条第1号」に規定する市街化調整区域に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（以下「店舗等」という。）とは、次の各項に該当するものとする。

- 1 店舗等の業種は、別表第1の小分類に掲げるものとする。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該小売業及び飲食店における主要な販売品目により行うものとする。
- 2 申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心とした半径500メートルの円（中心点は申請地内の任意の1点とする。）の内側（以下「区域内」という。）において次の各要件に適合すること。
  - (1) 店舗等の業種に応じ、区域内におおむね別表第1に掲げる対象顧客数を有すること。その場合に、必要な対象顧客数の2分の1以上を市街化調整区域内に有すること。  
 なお、対象顧客数とは、区域内に存する住宅戸数（市街化調整区域外に存する住宅戸数は、その8割を対象顧客数として換算するものとする。）をいい、区域内の対象顧客数の算定は、別表第2に掲げる対象顧客数算定式により行うものとする。
  - (2) 区域内に学校、病院、工場等がある場合には、当該施設利用者の当該店舗等を利用する度合が特に高いと認められるものについては、その度合に応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。  
 なお、対象顧客数として取り扱うことのできる範囲は、当該施設利用者の1割以下とし、かつ区域内にこれらの施設が複数ある場合でも、別表第1に掲げる対象顧客数の1割を上限とする。
- 3 申請地は、既存集落の現況道路幅員4メートル以上の主要道路（主要道路とは、2方向に通抜け可能な道路であり、袋路状の道路は含まれない。）に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 4 建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。
  - (1) 建築物の延べ面積はおおむね200平方メートル以下とすること。
  - (2) 建築物の敷地面積はおおむね150平方メートル以上かつ400平方メートル以下とすること。
  - (3) 建築物は2階建以下かつ高さ10メートル以下とすること。
- 5 店舗等に住宅を併設する場合には、店舗等の部分が原則として建築物全体の50パーセント以上あり、当該建築物の建築が次のいずれかに該当すること。また、店舗等に住宅を併設しないで宿直室等当該店舗を管理するための施設を併設する場合には、その部分の延べ面積は25平方メートル未満とすること。
  - (1) 既存住宅の増築、改築等と併せて行われるもの
  - (2) 既存宅地において行われるもの
  - (3) その他、市街化調整区域の中で住宅の建築が認められているもの
- 6 店舗等の経営等については、次の各要件に適合すること。
  - (1) 店舗等の経営は、申請者が行うこと。また、店舗等の開業に際し、法令による資格免許等を必要とする場合には、申請者がその資格免許等を取得しているか又は取得する見込みのあること。ただし、申請者と有資格者とが共同で経営する場合又はこれに準ずる場合等有資格者が経営上継続的に店舗の運営に参加することが確実である場合は、この限りでない。
  - (2) 申請地は、原則として申請者の所有地とする。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合は、この限りでない。
- 7 当該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。

別表第1 日常生活上必要な店舗等の業種等

日常生活上必要な店舗等の業種			対象顧客数	資格免許等	備考			
分類	中分類	小分類						
小売業	織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	200戸		(571)			
		男子服小売業 婦人・子供服小売業 靴・履物小売業			(572) (573) (574)			
	飲食料品小売業		各種食料品小売業	150戸	県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 税務署長の販売免許(酒税法第9条)	(581)		
			野菜・果実小売業			(582)		
			食肉小売業			(583)		
			鮮魚小売業			(584)		
			酒小売業			(585)		
			菓子・パン小売業			(586)		
			コンビニエンスストア			(5891)		
			牛乳小売業			(5892)		
米穀類小売業			{ 農林水産大臣への届出(主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律第47条)					
豆腐・かまぼこ等加工食品小売業			(5896)					
乾物小売業	(5897) (5898)							
機械器具小売業		二輪自動車小売業 (原動機付自転車を含む)	500戸		(5914)			
		自転車小売業 機械器具小売業 (自動車, 自転車を除く)			(592) (593)			
その他の小売業		金物小売業 荒物小売業 陶磁器・ガラス器小売業	250戸		(6021) (6022) (6023)			
		医薬品・化粧品小売業 農耕用品小売業 燃料小売業 書籍・文房具小売業	200戸	県知事の開業許可(薬事法第4条)[薬剤師免許] 経済産業大臣の登録(揮発油等の品質の確保等に関する法律第3条)	(603) (604) (605) (606)			
		玩具用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	500戸		(607)			
		写真機・時計・眼鏡小売業 花・植木小売業		(608) (6093)				
		宿泊業, 飲食サービス業	飲食店	食堂, レストラン 専門料理店 (料亭を除く) そば・うどん店 すし店 喫茶店	300戸	県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 必要に応じ調理師免許(調理師法第3条)	(761) (762) (763) (764) (767)	
生活関連サービス業, 娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業			300戸	県知事への届出(クリーニング業法第5条)[クリーニング師免許] 県知事への届出(理容師法第11条)[理容師免許] 県知事への届出(美容師法第11条)[美容師免許]		(7811) (782) (783)	
	その他の生活関連サービス業			500戸			(793)	
	サービス業(他に分類されないもの)			自動車整備業	500戸		地方運輸局長の認証(道路運送車両法第78条)検査主任者の同意書	(891)
				その他の修理業	500戸			(9094)
医療, 福祉	医療業	あん摩マッサージ指圧師等の施術所	300戸	あん摩マッサージ指圧師免許, はり師免許, きゅう師免許, 柔道整復師免許	(8351)			

○ 備考欄に掲げる( )内の数字は、日本標準産業分類(平成25年10月改定 総務省)による分類番号である。

**別表第2 対象顧客数算定式**

※ 対象顧客数算定式： $T = A - B - C$

T = 区域内の対象顧客数

A = 区域内の住宅戸数

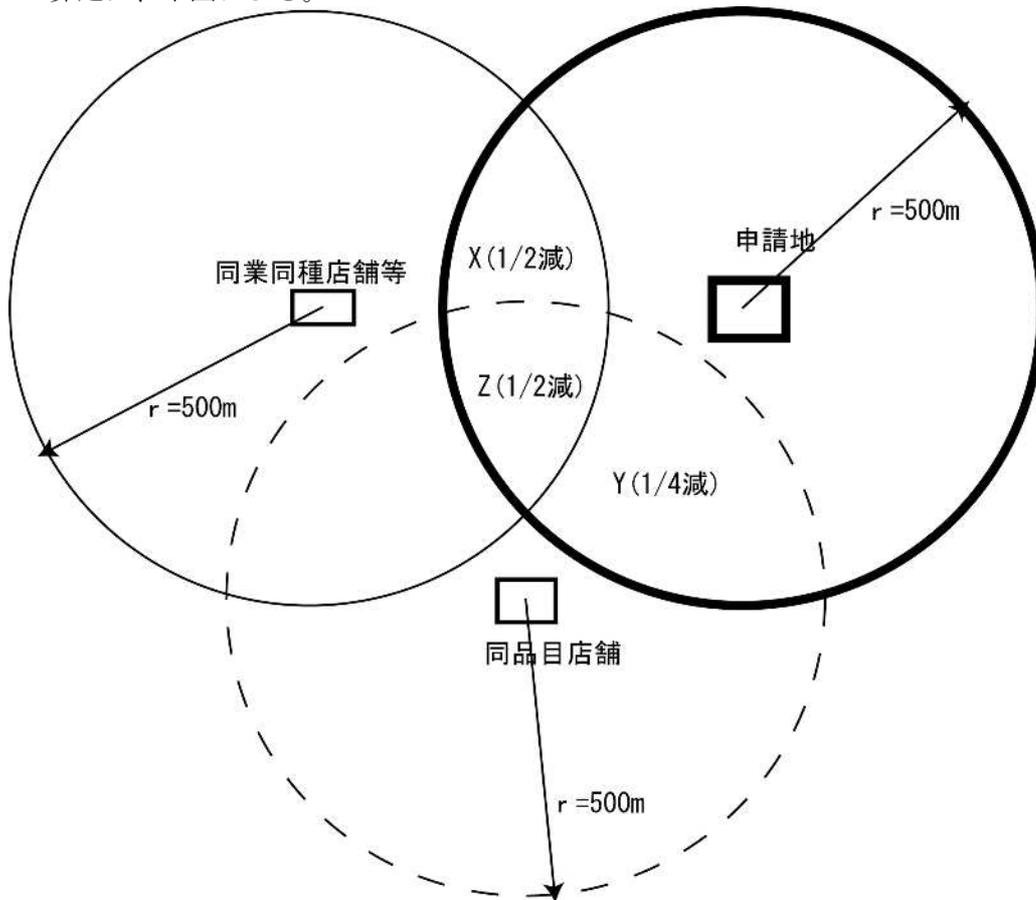
B = Aのうち高速道路、鉄道、河川等で地形的に分断され、  
明らかに商圈外であると認められる住宅戸数

C = 同業同種店舗等及び同品目店舗による影響住宅戸数

同業同種店舗等 = 別表第1の同一小分類に属する店舗等

同品目店舗 = 同業同種店舗以外で、申請店舗の主要な販売品目と同一の品目を  
取り扱っている店舗

※ Cの算定は、下図による。



$$C = \left( \begin{array}{l} X \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/2 \\ Y \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/4 \\ Z \text{ (重複) 部分の住宅戸数} \times 1/2 \end{array} \right) \text{の合計}$$

## 観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る「都市計画法第34条第2号」の運用基準

昭和46年4月12日施行  
平成11年6月1日一部改正

市街化調整区域内における観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第2号」の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであることとする。

- 1 利用対象となる観光資源が温泉又は神社、仏閣、史跡若しくは海水浴場等で多数人が集中する等観光価値を有するものであること。
- 2 申請建築物が当該観光資源の鑑賞のため直接必要な施設（展望台等）、観光価値を維持するために必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設であること。
- 3 申請建築物が市又は町の観光開発計画に基づき定められた「取扱基準」に適合するものであること。

なお、ここでいう「取扱基準」とは、当該市（町）長が観光資源の有効な利用上必要がある場合に、次の事項についてあらかじめ知事と協議し定めた基準をいう。

- (1) 観光資源の内容
  - (2) 観光開発計画を推進するため必要な建築物の用途
  - (3) 前号の建築物の建築を必要とする区域
- 4 申請建築物が周辺の自然環境と調和するものであること。
  - 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられるものであること。
  - 6 平成11年6月1日以前に定められた「取扱基準」については、当該市長が新たな「取扱基準」を定めるまでの期間に限り、当該市長が定めた「取扱基準」として取扱うことができるものとする。

## ○伊勢原市大山地区の取扱いについて（取扱基準）

（昭和54年4月1日施行）

「観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る法第34条第2号の運用基準」第3項に関する伊勢原市大山地区における取扱いについては、次の各項に適合するものをもって、これに該当するものであることとして取扱うものとする。

### 1 対象区域

別添図示（略）の区域内とする。

### 2 対象建築物の用途

大山地区の観光資源の有効な利用上必要なものとして建築する建築物は、当該地区の特性を配慮し調和ある発展を図ることができるもので、次のいずれかの用途に適合するものであること。

#### (1) 宿泊施設

旅館、ホテル、民宿及び保養所とする。

#### (2) 休憩施設

茶店及び喫茶店とする。

#### (3) 土産物販売店

大山地区特産物のなどの土産物の販売店とする。

#### (4) 料理飲食店

一般食堂、料理店、すし屋、レストラン及びバー等で食品衛生法施行令第5条第1号にいう飲食店営業に該当する店舗とする。ただし、風俗営業等取締法第1条による許可を要する営業を行うものについては、同条第2号及び第5号に適合する飲食店であること。

#### (5) 軽易な遊技場又はスポーツレジャー施設

ア ぱちんこ屋及びまあじゃん屋等風俗営業等取締法第1条第7号に該当する営業を行うための店舗並びに釣堀とする。

イ 娯楽器具を設けたゲームセンター等、アに類すると認められるもの。

#### (6) 旅館又は料理飲食店の利用者を対象として営む事業に係る修練場併用住宅。

#### (7) 前各号に掲げるもののうち店舗における管理のための居住部分を設ける場合は、その床面積が店舗の床面積以下であること。

#### (8) 他の法令の規定に抵触しないものであること。

注)「風俗営業等取締法」は、昭和59年8月14日号外法律第76号で「題名改正」がなされ「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」となっています。

## ○三浦市内の民宿の取扱いについて

（昭和47年1月5日開発指導課長から鎌倉建築事務所長あて事務連絡）

三浦市内の海岸沿いに位置するいわゆる民宿の取扱いについては、とりあえず、次の各項に該当するものを法第34条第2号該当として取り扱う。

なお「運用基準」の第3項については、市長の意見書を徴する等適宜措置して判断すること。

### 1 申請建築物がいわゆる民宿で既存建築物の用途変更のみのものであること。

### 2 申請建築物が海岸線を観光資源とするもので、かつその建築物が海岸沿いに位置するものであること。

## ○愛川町塩川滝周辺地区及び宮ヶ瀬ダム周辺地区の取扱いについて（取扱基準）

（平成 25 年 1 月 18 日施行）

「観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る法第 34 条第 2 号の運用基準」第 3 項に関する愛川町塩川滝周辺地区及び宮ヶ瀬ダム周辺地区における取扱いについては、次の各項に適合するものをもって、これに該当するものであることとして取扱うものとする。

### 1 対象区域

別添図示（略）の区域内とする。

### 2 対象建築物の用途

塩川滝周辺地区及び宮ヶ瀬ダム周辺地区の観光資源の有効な利用上必要なものとして建築する建築物は、当該地区の特性を配慮し調和ある発展を図ることができるもので、次のいずれかの用途に適合するものであること。

#### <塩川滝周辺地区>

##### (1) 宿泊施設

旅館業法第 3 条による許可を要する旅館、ホテル、民宿、ペンション、及びキャンプ場、バンガロー、コテージとする。

##### (2) 休憩施設（塩川添浄水場より北側の区域を除く）

茶店及び喫茶店とする。

食品衛生法施行令第 35 条第 2 号にいう喫茶店営業に該当する店舗とする。

##### (3) 土産物販売店

愛川町内の土産物及び地場産品の土産物を主に扱う販売店とする。

##### (4) 料理飲食店（塩川添浄水場より北側の区域を除く）

食品衛生法施行令第 35 条第 1 号にいう飲食店営業に該当する店舗とする。

##### (5) 体験、鑑賞用施設

地域観光、産業、物産を紹介し、体験する施設及び観光資源鑑賞のための施設とする。

##### (6) 公衆浴場施設

公衆浴場法第 2 条による許可を要する施設とし、かつ、温泉法第 2 条の温泉を利用する施設とする。

##### (7) 管理用施設

観光の用に供する屋外施設の管理棟（事務所、受付所）及び付属施設（案内所、トイレ棟、炊飯棟、売店、四阿）とする。

##### (8) 併用住宅

第 1 号に掲げるもので管理のための居住部分を設ける場合は、その床面積が客室の総床面積以下で、かつ 100 m<sup>2</sup>以下であること。

##### (9) 風俗営業等の規制

前各号に掲げる施設は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条の営業を行う施設及び同第 3 条による許可を要する営業を除くものであること。

#### <宮ヶ瀬ダム周辺地区>

##### (1) 休憩施設

茶店及び喫茶店とする。

食品衛生法施行令第 35 条第 2 号にいう喫茶店営業に該当する店舗とする。

##### (2) 土産物販売店

愛川町内の土産物及び地場産品の土産物を主に扱う販売店とする。

##### (3) 土産物製造施設

前号の土産物販売店で販売する土産物及び地場産品の土産物の製造施設とする。

##### (4) 料理飲食店

食品衛生法施行令第 35 条第 1 号にいう飲食店営業に該当する店舗とする。

##### (5) 体験、鑑賞用施設

地域観光、産業、物産を紹介し、体験する施設及び観光資源鑑賞のための施設とする。

(6) 風俗営業等の規制

前各号に掲げる施設は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条の営業を行う施設及び同第3条による許可を要する営業を除くものであること。

(7) 農地転用の規制

第1号から第5号に掲げる施設は、農地法第4条第1項又は第5条第1項の許可に係る神奈川県審査基準における農用区域内農地に立地するものではなく、かつ甲種農地及び第1種農地に立地する場合には、例外的に許可をすることができる施設（(1)、(2)及び(4)にあっては農家又は農業者の団体等が設置するものに限る。）に限るものであること。

3 その他

当該建築物の形態は、周囲の景観と調和のとれたものであり、他法令の規定に抵触しないものであること。

## ○大井町いこいの村あしがら地区の取扱いについて（取扱基準）

（令和3年7月15日施行）  
（令和5年3月1日一部改正）

「観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る法第34条第2号の運用基準」第3項に関する大井町いこいの村あしがら地区における取扱いについては、次の各項に適合するものをもって、これに該当するものであることとして取扱うものとする。

1 対象区域及び地区

別添図示（略）の区域内とする。

2 対象建築物の用途

大井町いこいの村あしがら地区の観光資源の有効な利用上必要なものとして建築する建築物は、当該地区の特性を配慮し調和ある発展を図ることができるもので、次のいずれかの用途に適合するものであること。

(1) ホテル又は旅館

旅館業法第3条による許可を要するホテル、旅館とする。

(2) 飲食店・食堂又は喫茶店

食品衛生法施行令第35条第1号にいう飲食店営業に該当する店舗とする。

(3) 土産物販売店

大井町内の土産物及び地場産品の土産物を主に取り扱う販売店とする。

(4) 公衆浴場

公衆浴場法第2条による許可を要する施設とし、かつ、温泉法第2条の温泉を利用する施設とする。

(5) ホテル又は旅館の貸出施設並びに運動施設の付帯施設

ホテル又は旅館の中に設ける貸出施設（当該施設の受付等事務施設を含む）は、カラオケルーム、パーティールーム、貸会議室及びそれらを利用したサテライトオフィスやワーケーション施設とする。また、運動施設の付帯施設は更衣室休憩所、事務施設、機械室、倉庫及びトイレ等の必要施設とする。

(6) 従業員管理用施設

ホテル、旅館施設の従業員宿舎とする。

(7) 浄化槽施設

ホテル又は旅館施設等の浄化槽施設とする。

(8) 温泉ポンプ施設

ホテル又は旅館施設等の温泉の汲み上げ（井戸）施設とする。

3 風俗営業等の禁止

前項に掲げる施設は、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条の営業を行う施設を除くものであること。

#### 4 建築物の要件

- (1) 建築物の形態は周囲の景観と調和のとれたものとして町の同意を得ること。  
また、同意結果とその内容について、開発許可等の申請書に添付すること。
- (2) 建築物は、建築基準法、都市計画法その他の関係法令の規定を満足するものであること。
- (3) 対象区域の一部に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（以下「土砂法」という。）第7条第1項の規定による「土砂災害警戒区域」が含まれるため、次の措置を講じること。
  - ア 当該建築物の所有者又は管理者は、当該建築物の安全対策及び警戒避難体制について、大井町と協議の上で土砂法第8条の2第1項に準じた避難確保計画を作成し、その内容を示す書面を開発許可等の申請書に添付すること。なお、当該避難確保計画は、定期的に点検を行うこと。
  - イ 建築物の建築又は用途の変更にあたり、都市計画法に基づく開発許可等を要する場合にあっては、当該開発区域（建築許可時に建築敷地）に「土砂災害特別警戒区域」を含めないこと。

#### 5 その他

- (1) 他法令の規定に適合し、許可等が必要なものは許可等を受けられるものであること。
- (2) 対象建築物の用途について、判断が難しい建築物等の場合にあっては、適宜、大井町と神奈川県西土木事務所で協議し、判断するものとする。
- (3) 大井町は、土砂法第27条第1項にかかる「土砂災害警戒情報」発令時には、利用者等の安全確保に努めるものとする。

### ○三浦市油壺地区の取扱いについて（取扱基準）

（令和6年5月15日施行）

「観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る法第34条第2号の運用基準」第3項に関する三浦市油壺地区における取扱については、次の各項に適合するものをもって、これに該当するものであることとして取扱うものとする。

#### 1 対象区域及び地区

別添図示（略）の区域内とする。

#### 2 対象建築物の用途

三浦市油壺地区の観光資源の有効な利用上必要なものとして建築する建築物は、当該地区の特性を配慮し調和ある発展を図ることができるもので、次のいずれかの用途に適合するものであること。

- (1) 旅館・ホテル及びその附帯施設  
旅館業法第3条による許可を要する旅館・ホテルとする。
- (2) 飲食店・食堂又は喫茶店及びその附帯施設  
食品衛生法施行令第35条第1号にいう飲食店営業に該当する店舗とする。
- (3) 土産物販売店及びその附帯施設  
三浦市内の特産物及び地場産品の土産物を主に取り扱う販売店とする。
- (4) 公衆浴場及びその附帯施設  
公衆浴場法第2条による許可を要する施設とし、かつ、温泉法第2条の温泉を利用する施設とする。
- (5) 体験、遊戯施設及びその附帯施設  
地域観光、物産などの紹介施設、自然体験及び遊戯等のための施設とする。
- (6) 管理用施設及びその附帯施設  
観光の用に供する屋外施設の管理等（事務所、受付所）及び付属施設（案内所、トイレ棟、四阿）とする。
- (7) 温泉ポンプ施設及びその附帯施設  
旅館・ホテル施設等の温泉の汲み上げ（井戸）施設とする。
- (8) 駐車場等施設  
観光拠点として必要となる観光客を対象とした駐車場及び駐輪場施設とする。

### 3 風俗営業等の禁止

前項に掲げる施設は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条の営業を行う施設を除くものであること。

### 4 建築物の要件

(1) 建築物の形態は、周囲の景観と調和のとれたものとして市の同意を得ること。また、同意結果とその内容について、開発許可等の申請書に添付すること。

(2) 建築物は、建築基準法、都市計画法その他の関係法令の規定を満足するものであること。

### 5 その他

(1) 他法令の規定に適合し、許可等が必要なものは許可等を受けられるものであること。

(2) 対象建築物の用途について、判断が難しい建築物等の場合にあつては、適宜、三浦市と神奈川県横須賀土木事務所で協議し、判断するものとする。

(3) 当該建築物の所有者又は管理者は、土砂法第27条第1項にかかる「土砂災害警戒情報」発令時には、利用者等の安全確保に努めるものとする。

(4) 対象区域の一部に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（以下「土砂法」という。）第7条第1項の規定による「土砂災害警戒区域」が含まれるため、当該建築物の所有者又は管理者は、当該建築物の安全対策及び警戒避難体制について、三浦市と協議の上で土砂法第8条の2第1項に準じた避難確保計画を作成し、その内容を示す書面を開発許可等の申請書に添付すること。なお、当該避難確保計画は、定期的に点検を行うこと。

(5) 対象区域の一部に自然環境保全条例第2条の規定による「油壺自然環境保全地域（昭和49年3月指定）」が含まれるため、自然環境保全地域内における建築物、工作物の新築等や土地の形質の変更や樹木の伐採等を伴う行為を計画する場合は、当該自然環境や生態系等を損なわないよう事前に神奈川県と十分協議を行うこと。

(6) 対象区域の一部に森林法第5条の規定による「地域森林計画の対象となっている民有林（以下「地域森林計画対象民有林」という。）」が含まれるため、当該地域森林計画対象民有林が存する区域における土地の形質の変更や樹木の伐採等を伴う行為を計画する場合は、事前に神奈川県又は三浦市と十分協議を行うこと。

## 「都市計画法第34条第7号」の運用基準

平成 元年 10月 1日 施行  
平成 11年 6月 1日 一部改正  
平成 15年 6月 1日 一部改正

「都市計画法第34条第7号」に規定する市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものとは、次の各項に該当するものをいう。

- 1 既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の5割以上を占めていること。又は、既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存しており、かつ、それが既存工場の生産物の5割以上を占めていること。
- 2 1の関連が過去3年以上継続しており、かつ、今後も継続される計画であること。
- 3 事業相互の輸送等における効率化が図られる計画であること。
- 4 立地については、次の各要件に適合すること。
  - (1) 申請建築物等の敷地面積及び延べ面積は、既存工場を上回るものでないこと。
  - (2) 申請建築物等は、既存工場から1.5キロメートル以内に立地すること。
  - (3) 申請地は、幅員6メートル以上の道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
  - (4) 敷地内に緩衝緑地として敷地面積の10%以上の緑化がなされていること。
- 5 申請建築物等の市街化調整区域内への立地に関し、既存工場が要望をしていること。
- 6 農地転用の許可等関係法令に適合するものであること。また、特定保留フレーム内の開発行為等に当たっては、その整備手法及び目的に合致すること。

## 「都市計画法第 34 条第 7 号」に係る申請及び審査について（取扱要領）

（平成 16 年 4 月 1 日施行）

- 1 「都市計画法第 34 条第 7 号」の許可申請に必要な提出書類は、法令に規定するもののほか、次のとおりとする。
  - (1) 共通書類
    - ア 既存工場の概要を示すもの
      - (ア) 既存工場概要書（生產品目、売上金額、従業員数、取引状況等を記載したもの）
      - (イ) 土地登記簿謄本
      - (ウ) 公図の写し
      - (エ) 借地の場合は土地賃貸借契約を確認できる書類
      - (オ) 案内図（既存工場、関連工場及び申請工場の位置を記載したもの）
      - (カ) 配置図
      - (キ) 平面図
      - (ク) 面積表
    - イ 現在、既存工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する工場（以下「関連工場」という。）の概要を示すもの
      - (ア) 現在の関連工場の概要書（生產品目、売上金額、従業員数及び、取引状況等を記載したもの）
      - (イ) 配置図
      - (ウ) 平面図
      - (エ) 面積表
    - ウ 申請工場の概要を示すもの
      - (ア) 申請工場の概要書（生產品目、売上金額、従業員数及び、取引状況並びに現在の関連工場と申請工場との比較を記載したもの）
      - (イ) 土地登記簿謄本
      - (ウ) 公図の写し
      - (エ) 借地の場合は土地賃貸借契約を確認できる書類
    - エ 既存工場の要望書（事業の効率化について記載したもの）
    - オ 関連工場の決算書（課税所得の算定に使用するもの）（過去 3 年間分）
    - カ 既存工場の決算書（課税所得の算定に使用するもの）（過去 3 年間分）
    - キ 今後の密接な関連を示す書類として、次のどちらかの書類
      - (ア) 既存工場又は関連工場のいずれかが、中小企業を対象とした国、県、市町村等の金融支援を過去 3 年間に受けたことを示す書類
      - (イ) 中小企業診断士が作成した、既存工場及び関連工場双方の経営状態・相互の関係性についての意見書
    - ク 関係法令の協議書又は許可証等の写し
  - (2) 「既存工場に対して自己の生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の 5 割以上を占めていること。」に該当する場合
    - ア 関連工場の売上高の内訳
    - イ 関連工場の売上帳
    - ウ 関連工場の得意先元帳
    - エ 既存工場の売上原価の内訳
    - オ 既存工場の当期製品製造原価の内訳
    - カ 既存工場の仕入帳
    - キ 既存工場の仕入先元帳（全て過去 3 年間分）
  - (3) 「既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の 5 割以上を依存しており、かつ、それが既存工場の生産物の 5 割以上を占めていること。」に該当する場合
    - ア 既存工場の売上高の内訳
    - イ 既存工場の売上帳
    - ウ 既存工場の得意先元帳
    - エ 関連工場の売上原価の内訳
    - オ 関連工場の当期製品製造原価の内訳
    - カ 関連工場の仕入帳

キ 関連工場の仕入先元帳 (全て過去3年間分)

2 「都市計画法第34条第7号」の審査は、次のとおりとする。

(1) 「都市計画法第34条第7号」でいう建築物等の用途は工場に限る。また、現にある関連工場を移転するものを対象とする。

(2) 次に掲げる書類を、写しの場合は必要に応じて原本照合を行うこと。

ア 関連工場の決算書

イ 既存工場の決算書

ウ 1の(2)に掲げる書類すべて

エ 1の(3)に掲げる書類すべて

(3) 「既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入して」いることの審査は、次の項目を確認すること。

ア 関連工場の得意先元帳に記載されている既存工場間との取引額の合計が、関連工場の売上高の50パーセント以上であること。

イ 関連工場の得意先元帳に記載されている、既存工場間との個々の取引が、関連工場の売上帳に反映されていること。

ウ 関連工場の決算書の損益計算書にある売上高が、売上帳の総売上高と一致すること。

(4) 「それが既存工場の生産物の原料又は部品の5割以上を占めていること」の審査は、次の項目を確認すること。

ア 既存工場の仕入先元帳に記載されている関連工場間との取引額の合計が、既存工場の材料費の50パーセント以上であること。

イ 既存工場の仕入先元帳に記載されている、関連工場間との個々の取引が、既存工場の仕入帳に反映されていること。

ウ 既存工場の当期製品製造原価の内訳にある、材料費が、仕入帳の総仕入高と一致すること。

(5) 「既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存して」いることの審査は、次の項目を確認すること。

ア 関連工場の仕入先元帳に記載されている既存工場間との取引額の合計が、関連工場の材料費の50パーセント以上であること。

イ 関連工場の仕入先元帳に記載されている、既存工場間との個々の取引が、関連工場の仕入帳に反映されていること。

ウ 関連工場の当期製品製造原価の内訳にある、材料費が、仕入帳の総仕入高と一致すること。

(6) 「それが既存工場の生産物の5割以上を占めていること」の審査は、次の項目を確認すること。

ア 既存工場の得意先元帳に記載されている関連工場間との取引額の合計が、既存工場の売上高の50パーセント以上であること。

イ 既存工場の得意先元帳に記載されている、関連工場間との個々の取引が、既存工場の売上帳に反映されていること。

ウ 既存工場の決算書の損益計算書にある売上高が、売上帳の総売上高と一致すること。

(7) 必要に応じて、双方の個別の取引内容を照合するために、以下の書類の提示を求めることとする。これらの書類を伴わない取引は、行われていないものと判断すること。

ア 仕様書または見積書

イ 契約書

ウ 納品書

エ 支払いを示す書類（請求書、領収書、振込控え、振込一覧（銀行発行）手形・小切手のサイト（片券）通帳）

(8) 「申請建築物は既存工場から1.5キロメートル以内に立地すること」の審査については、敷地間の距離を対象とすること。

3 「都市計画法第34条第7号」の許可後の取扱は、次のとおりとする。

(1) 当該許可後、申請工場の業種変更及び用途変更は、法第34条各号の許可を要する。

## 沿道施設である給油所等に係る「都市計画法第34条第9号」の運用基準

昭和52年2月23日 施行  
平成11年6月1日 一部改正  
平成12年8月1日 一部改正  
平成23年4月1日 一部改正  
平成26年5月30日 一部改正

市街化調整区域内における給油所等に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第9号」の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

- 1 当該申請に係る建築物の用途が、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、水素スタンド又は自動車用充電設備施設で、沿道サービス上必要と認められるものであること。
- 2 サービスの対象とする道路は、一般国道、県道、県道に準ずる道路（道路法第7条参照）と認められる市町村道等の主として自動車交通の用に供する道路であって、その車道幅員が6メートル以上のものであること。
- 3 建築物の敷地が、サービスの対象とする道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 4 当該施設の計画が、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障のないよう交通安全について適切な配慮がなされているものであること。
- 5 当該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。

### 審査上の留意点

給油所等は用途に応じて、次の許可を受けたもの又は届出したものであること。

- ・ガソリンスタンド：消防法第11条に基づく許可
- ・自動車用液化石油ガススタンド：高圧ガス保安法第5条に基づく許可又は届出
- ・自動車用天然ガス燃料供給施設：高圧ガス保安法第5条に基づく許可又は届出
- ・水素スタンド：高圧ガス保安法第5条に基づく許可又は届出

なお、許可については許可証の写し、届出については副本表紙の写しにて確認すること。

## 沿道施設である休憩所に係る「都市計画法第34条第9号」の運用基準

昭和52年2月23日 施行  
平成11年6月1日一部改正  
平成19年11月26日一部改正  
平成22年6月1日一部改正  
平成23年4月1日一部改正  
平成30年2月1日一部改正

道路の円滑な交通を確保するためのドライブイン等の休憩所に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第9号」の規定の運用基準は、申請の内容が原則として次の各項に該当するものであること。

- 1 当該申請に係る建築物の用途は、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者が休憩のため利用できる「駐車場を有する休憩所施設」(以下、「休憩所施設」という。)であること。
- 2 休憩所施設には、前項の目的の範囲内で設けられる食堂、喫茶室、飲食物売場、物産品売場を含むものとするが、住宅部分を有しないものであること。
- 3 休憩所施設には、屋内に自動車の運転者及び同乗者の休憩のための座席等のスペース(以下、「休憩スペース」という。)を設けること。
- 4 休憩所施設には便所を設置することとし、車いす利用者が利用できる便房(ブース)を設けるものとする。
- 5 休憩スペースの面積は、当該建築物の延べ面積の3分の2以上であること。休憩スペースの面積には、自動車の運転者及び同乗者が休憩スペースを利用するために必要不可欠な便所及び廊下(専ら通行の用に供する部分に限る)等の共用部分の面積を含むことができる。
- 6 サービスの対象となる道路は、一般国道、県道、県道に準ずる道路(道路法第7条参照)と認められる市町村道等の主として自動車交通の用に供する道路であって、その車道幅員が6メートル以上のものであること。
- 7 当該申請に係る敷地は、前項の道路に敷地外周の7分の1以上が接しているものであること。
- 8 次の要件に十分留意して計画されていること。
  - (1) 車両の出入り並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また、前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう、交通安全についての適切な配慮がなされていること。
  - (2) 少なくとも収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上の小型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が敷地内に有効に配置されていること。

なお、収容人員の算定が困難な場合は、敷地の過半の面積が駐車場であること。
  - (3) 敷地内の緑化について適切な配慮がなされていること。
- 9 当該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。

### 審査上の留意点

基準5 休憩所施設に、飲食物売場、物産品売場を含む場合、休憩スペースの面積に算入をすることができる廊下は、建築物と一体となって固定されている間仕切り壁により売場と廊下が区切られる等、専ら通行の用に供する部分とする。(廊下と売場が兼用している部分は含まない。)

#### 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 <sup>2</sup> 以上 400 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上 400 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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

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

### 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。

条例

(法第 34 条第 12 号の規定による開発許可の基準)

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、次の各号に掲げるものとする。

(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《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

3 審査基準 一 第 2 条第 1 号（農家分家）

《1》ここでいう直系血族はその配偶者を含む。

《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：平成 27 年 10 月 1 日農林水産省令第 76 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-1 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：平成 28 年 6 月 7 日農林水産省令第 71 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つ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つて、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つ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

### 4 審査基準 — 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。

※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。

## 5 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って、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。）であって、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。

## 6 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》)にあつては、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つては、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つては、25メートル)以内に連たん《4》する地域内にある土地であつて、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つては、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つて、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。)

## 7 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ので、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。

<p>条例</p> <p>(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)</p> <p>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、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(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</p> <p>(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。)</p> <p>(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) に該当するものあっては敷地面積が 3,000 平方メートル未満であるもの限り、同号イに規定する建築物にあっては敷地面積が 1,000 平方メートル未満であるものに限る。)</p>
---

8 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。

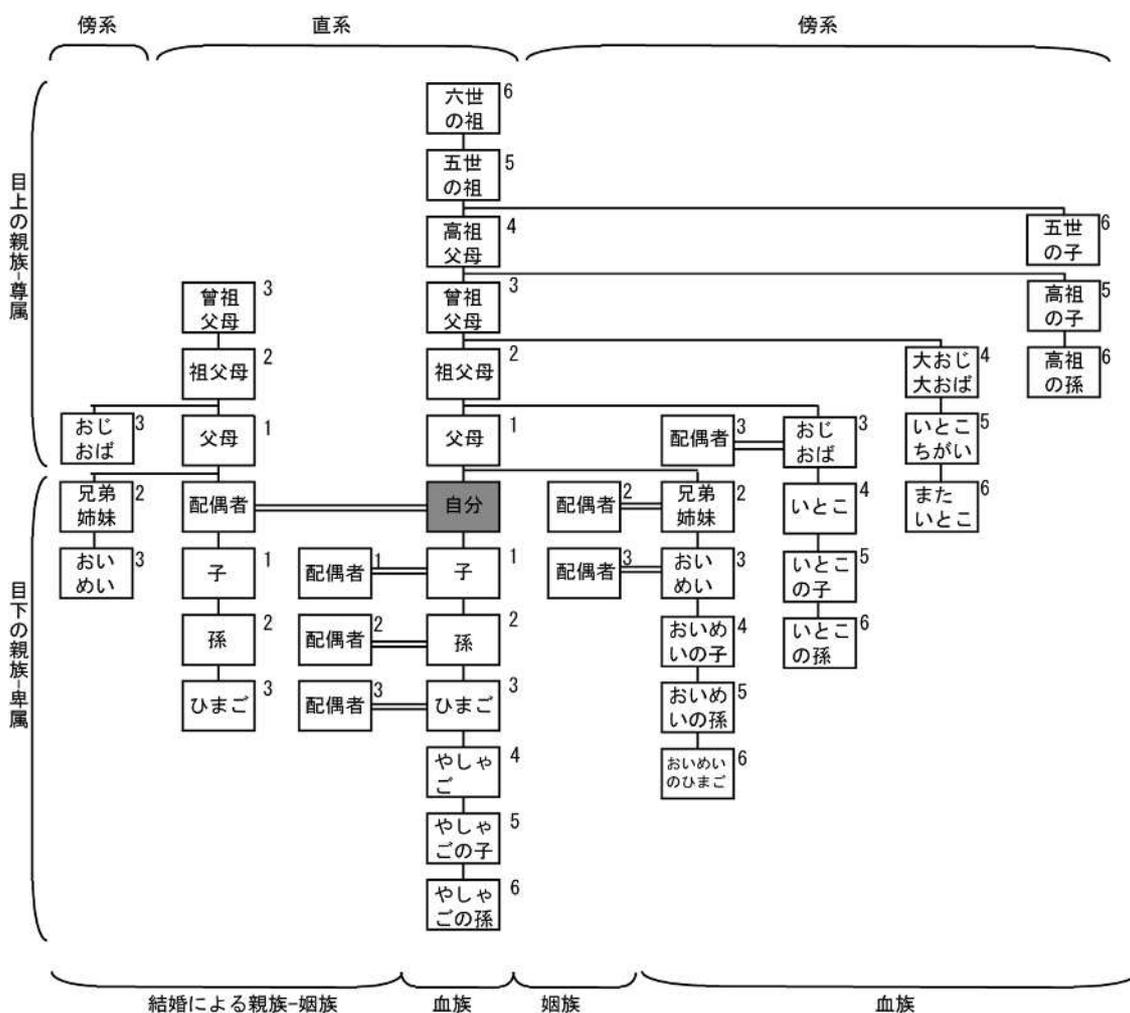
<p>条例</p> <p>附 則</p> <p>(施行期日)</p> <p>1 この条例は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>(経過措置)</p> <p>2 この条例の施行の日 (以下「施行日」という。) 前に都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律 (平成 18 年法律第 46 号) 第 1 条の規定による改正前の法第 34 条第 10 号口に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る開発行為が第 2 条第 1 号に掲げる基準に該当するときは、同条第 2 号の規定の適用については、同条第 1 号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
---

9 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。

10 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。

11 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】

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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	計 m <sup>2</sup>

【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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 5 神奈川県開発審査会提案基準（「法第34条第14号」及び「政令第36条第1項第3号ホ」）

この提案基準は、神奈川県知事（県規則で土木事務所長に委任しています。）に対し、市街化調整区域における都市計画法（以下「法」という。）第29条又は第43条の申請があった場合に、法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当するものであって、許可相当として開発審査会に付議するときの基準を示したものであり、同時に行政手続法第5条に規定する審査基準としての性質を有するものです。

提案基準が行政手続法第5条に規定する審査基準である以上、「行政庁」とは、処分権限を有するものをいいますから、法第29条及び第43条の許可権者である県土木事務所長は、それぞれ審査基準を定めなければならないこととなります。

ただし、各県土木事務所長の権限は、地方自治法第153条に基づき県規則で委任したものです。各県土木事務所長は、そもそも知事の補助機関であり（地方自治法第171条）、知事は包括的な指揮監督権を有しており（地方自治法第154条）、この指揮監督権に基づいて、一括して審査基準（付議基準）として神奈川県開発審査会提案基準を定めたところです。

なお、許可に際しては、開発審査会の議を経なければならず、開発審査会の意見如何によってはこの審査基準を満たしていても許可できないことがありますので、ご注意ください。

「基準の内容」は、過去における審査実績等も踏まえ、開発等の目的・規模・位置、周辺の土地利用状況、申請者の属性等により、可能な限り具体的なものとして定めました。

「審査上の留意点」は、「基準の内容」の審査に当たって、担当職員に対し、審査のポイント、基準適合の確認方法などについて指導した内部規則ですが、行政の透明性、公平性等を図るため、あわせて記載しました。

神奈川県開発審査会提案基準一覧表（経過状況を含む）

提案基準	提案基準項目	施行年月日	備考
1	市街化調整区域内に存する事業所のための従業員 宿舎	S45. 8.20	H 7.11.13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H23. 4. 1 一部改正
2	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舎	S45. 8.20	S50. 4.15 一部改正 H 7.11.13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H23. 4. 1 一部改正
3	農家の二・三男が分家する場合の住宅等	S45. 8.20	S49.10. 8 一部改正 S57.11. 1 一部改正 S63.12.20 一部改正 H 7.11.13 一部改正 H10. 4. 1 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正 H16. 8. 1 一部改正 H19.11.30 一部改正 H23. 4. 1 一部改正
③-2	農家の二・三男が分家する場合の住宅等の用途変更	S60. 6. 1	H 7.11.13 一部改正 H11. 6. 1 廃止
4	法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物	S45. 8.20	S63.12.20 一部改正 H 7.11.13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正
⑤	区域区分決定以前の農地の転用許可に係る開発行為（⑤A・⑤B）	S45.10.15	S46. 9. 9 廃止
6	収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物	S45.10.15	S57.11. 1 一部改正 S63.12.20 一部改正 H 7.11.13 一部改正 H 9. 4. 1 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正
⑦	ガソリンスタンド及び自動車液化石油ガススタンドに係る開発行為	S46. 3.10	S52. 2.23 廃止
⑧	法第34条第13号届出のできなかったものに係る開発行為	S46. 4.30 S46. 7.20	S46.12. 9 廃止

提案基準	提案基準項目	施行年月日	備考
9	建築物の建替え等	S46. 4. 30	S57. 11. 1 一部改正 S60. 11. 6 一部改正 H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正 H19. 11. 30 一部改正 H23. 4. 1 一部改正
10	第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要な建築物	S46. 4. 30	H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H24. 6. 1 一部改正
11	研究施設	S46. 9. 9	H 7. 11. 13 一部改正
⑫	ドライブイン等の沿道サービス施設に係るもの	S46. 9. 9	S52. 2. 23 廃止
13	既得権を有するもの	S47. 6. 9	S50. 4. 15 一部改正 H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正 H23. 4. 1 一部改正 R 7. 4. 1 一部改正
14	社寺仏閣、納骨堂等	S47. 7. 25	H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H19. 11. 30 一部改正
15	ゴルフ練習場	S47. 12. 25	H 2. 10. 1 一部改正 H 7. 11. 13 一部改正
⑬	市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域内における既存宅地に係るもの	S49. 10. 8	S50. 4. 15 廃止
17	法第34条第13号に規定する届出の有効期間の経過するもの	S50. 4. 15	H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正
18	既存宅地	S50. 4. 15	S50. 9. 10 一部改正 S51. 3. 29 一部改正 S56. 4. 7 一部改正 S57. 11. 1 一部改正 H 2. 3. 1 一部改正 H 2. 10. 1 一部改正 H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H13. 4. 1 一部改正 H13. 5. 18 一部改正 H14. 4. 1 一部改正 H23. 4. 1 一部改正 R 7. 4. 1 一部改正
19	介護老人保健施設	H 1. 4. 1	H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H12. 6. 1 一部改正
20	建築物の用途変更	H11. 6. 1	H17. 10. 1 一部改正 R 3. 4. 1 一部改正
21	附属建築物として最低限必要な管理棟	H11. 6. 1	
⑭	自動車解体業の施設として、最低限必要な建築物	H16. 7. 1	H21. 6. 30 廃止
23	幹線道路の沿道等における特定流通業務施設	H19. 7. 1	R 3. 8. 2 一部改正 R 7. 4. 1 一部改正
24	小規模農産物直売施設	H22. 11. 1	
25	国・県等が行った宅地造成地で建築するもの	H23. 4. 1	
26	大規模開発（旧法第34条10号イ）による宅地造成地で二次的開発するもの	H23. 4. 1	
27	工業系特定保留区域における工場、研究所等	H26. 4. 1	
28	高速道路等のインターチェンジ周辺における工場	H28. 11. 1	R 2. 3. 1 一部改正 R 2. 8. 1 一部改正

(注) 包括承認基準は平成14年3月31日の条例制定をもって廃止した。(次ページ参照)

(注) 上記以外の老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム等、開発許可制度運用指針に都

市計画法第34条第14号で取り扱うことができるものと示されているものについては、市街化調整区域における都市的土地利用を制限している本県の土地利用の方針上、周辺の市街化が促進されるおそれがあると判断されるため、開発審査会提案基準を設けておらず、開発許可及び建築許可の対象としていない。

(参考) 包括承認基準一覧表 (平成14年3月31日条例施行により廃止)

項目	承認基準	施行年月日	備考
1	農家の二・三男が分家する場合の住宅等 提案基準③に該当するもので、次の各項のいずれにも該当するもののうち、次の各項のいずれにも該当するものであること。 (1) 専用住宅であること。 (2) 敷地面積は、400平方メートル以下であること。 (3) 延べ面積は、200平方メートル以下であること。	S47. 7. 25 一部改正 S55. 11. 19 H 1. 1. 12 H 7. 11. 13 H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	条例化 H14. 4. 1
1-2	農家の二・三男が分家する場合の住宅等の用途変更 提案基準③-2、1に該当するもののうちすべてに該当するものであること。 (1) 専用住宅 (2) 敷地面積400平方メートル以下 (3) 建築物の床面積175平方メートル以下	S60. 6. 1 一部改正 H 7. 11. 13 廃止 H11. 6. 1	
2	収用対象事業の施行により立退く場合において、これに変わるべきものとして建築される建築物 提案基準⑥に該当するもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。 1 専用住宅は、次のいずれにも該当するものであること。 (1) 地上3階以下でかつ最高の高さが10メートル以下であること。 (2) 複数戸数の場合にあつては、その開発区域面積が1,000平方メートル未満のものであること。 2 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に規定されるもの)、長屋、共同住宅及び地区集会所は、次のいずれにも該当するものであること。 (1) 建築物は地上3階以下、かつ最高の高さが10メートル以下であること。 (2) 敷地に接する前面道路は、幅員4メートル以上であること。 (3) 建築物の延べ面積は、500平方メートル以下であること。	S47. 7. 25 一部改正 H 6. 7. 12 H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	条例化 H14. 4. 1
3	建築物の建替え等 提案基準⑨に該当するもののうち、次に該当するものであること。 その用途が、専用住宅又は兼用住宅であり、かつ建替え等の建築物の延べ面積は、200平方メートル以下であること。	S47. 7. 25 一部改正 S55. 11. 19 S62. 3. 19 H 7. 11. 13 H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	条例化 H14. 4. 1
4	既得権を有するもの 提案基準⑬に該当するもののうち、次に該当するものであること。 当該基準の1-(1)又は(2)に該当するもの	S47. 7. 25 一部改正 H 7. 11. 13 H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	
5	法第34条第9号に規定する届出の有効期間の経過するもの 提案基準⑰に該当するもののうち、当該基準の3-(1)に該当するもの	S50. 4. 15 一部改正 H 7. 11. 13 H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	
6	既存宅地 提案基準⑱に該当するもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。 (1) 当該基準の4-(1)に該当するもの (2) 専用住宅を建てる目的とした開発行為又は建築行為で、その区域が1,000平方メートル未満のもの	S50. 4. 15 一部改正 H 7. 11. 13 H11. 6. 1 H13. 5. 18 廃止 H14. 3. 31	条例化 H14. 4. 1
8	その他「法第29条第2号に該当する農業、林業、漁業者用住宅の用途変更」 基準内容に該当するもの	H 9. 11. 6 廃止 H11. 6. 1	

	項目	承認基準	施行年月日	備考
9	建築物の用途変更	提案基準⑩に該当するもののうち、次に該当するものであること。 ただし、建替え等を伴う場合はこの限りではない。 基準1に該当する専用住宅又は兼用住宅で、現在の居住者が5年以上の居住実績があり、かつ延べ面積が200平方メートル以下であること。	H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	

## 提案基準 1 市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舎

市街化調整区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舎を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 当該事業所は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存するもの、法第 29 条第 2 号若しくは第 3 号に該当するもの又は法第 34 条各号（旧第 10 号イを除く。）の規定により許可を受けたものであること。
- 2 当該従業員宿舎の土地は、当該事業所の敷地からおおむね 2 キロメートル以内であること。
- 3 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舎が必要であると認められ、かつ、従業員宿舎の規模が適切であると認められるものであること。
- 4 当該従業員宿舎は、当該事業所を営業者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 5 当該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。

### 審査上の留意点

- (1) 開発許可等の申請時に基準 3 の内容が判断できる資料の提出を求めること。
- (2) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舎に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難なもの等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。（別途、入居理由書の提出を求め判断する。）
- (3) 事業附属寄宿舍規程（昭和 22 年 10 月 31 日労働省令第 7 号）の適用を受ける従業員宿舎については、これらの規程に適合していること。

## 提案基準 2 市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舎

市街化区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舎を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する事業所のための従業員宿舎の土地として、当該事業所を営業者が同日前に当該土地の所有権を取得したものであること。
- 2 当該従業員宿舎は、当該事業所の存する市街化区域に隣接する市街化調整区域内にあること。
- 3 当該従業員宿舎の土地は、当該事業所の敷地からおおむね2キロメートル以内であること。
- 4 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舎が必要であると認められ、かつ、従業員宿舎の規模が適切であると認められるものであること。
- 5 当該従業員宿舎は、当該事業所を営業者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 6 当該土地が農地であるときは、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前に農地転用の許可を受けていること。

### 審査上の留意点

- (1) 基準1については、一般的に土地売買契約書及び農地転用許可の転用目的等により確認する。
- (2) 開発許可等の申請時に基準4の内容が判断できる資料の提出を求めること。
- (3) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舎に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。(別途、入居理由書の提出を求めて判断する。)
- (4) 事業附属寄宿舍規程(昭和22年10月31日労働省令第7号)の適用を受ける従業員宿舎については、この省令に適合していること。

### 提案基準3 農家の二・三男が分家する場合の住宅等

市街化調整区域内に農家等世帯の構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
<ol style="list-style-type: none"><li>1 農家等世帯の構成員である者が、分家をする必要があること。</li><li>2 当該建築物を建築しようとする土地は、既存の集落内又はその周辺にあること。</li><li>3 当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。この場合において、当該土地が、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から本家である世帯が所有していた土地と、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、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から本家である世帯が所有していた土地とみなす。</li><li>4 当該敷地の面積は、原則として150平方メートル以上が確保されていること。また、特にやむを得ない場合を除き敷地面積は400平方メートル以下であること。</li><li>5 本家である世帯及び分家をする者が、市街化区域に分家する適当な土地を所有していないこと。</li><li>6 分家をする者は、農家等世帯の構成員であり、現に本家である世帯に同居している者、又は結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者（民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（農家等世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る。））であること。また、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。</li><li>7 分家をする者が自ら生活の本拠とする住宅であり、他に自己名義の住宅を所有していないこと。</li><li>8 生活上その他やむを得ず住宅以外の用途を兼用する場合は、主たる用途が住宅でありかつ自らが直接使用するもので、原則として法第34条第1号の用途のものであること。</li><li>9 当該土地には、原則として本家である世帯及び分家をする者以外の者の権利が設定されていないこと。</li><li>10 当該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。</li><li>11 農家の世帯の構成員が分家する場合は、本家である世帯構成員の1名以上が「農業を営む者」であること。</li><li>12 農家以外の世帯の構成員が分家をする場合は、基準1から10に該当し、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から引き続き当該市街化調整区域に居住している者であること。</li></ol>

#### 審査上の留意点

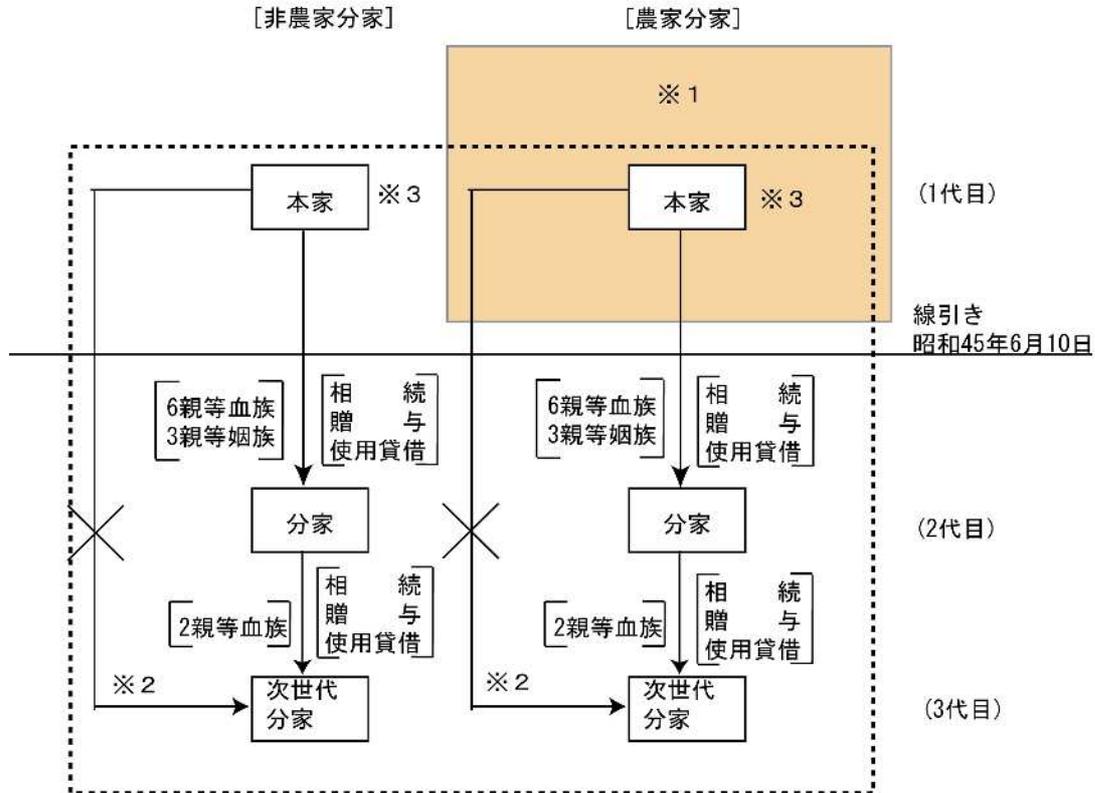
- (1) 農業の範囲は原則として日本標準産業分類によるA-農業の範囲とする。また、「農業を営む者」の範囲は、建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省神計宅開発第12号）により取扱うこと。  
※ ただし、(回答)2.の収入については、申請時点での農業センサスによること。
- (2) 建築物を建築しようとする土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準の内容3に適合しているとみなすことができる。なお、本家である世帯及び申請者が他に分家する適当な土地を有している場合は、当該適地に計画するよう指導すること。
- (3) 基準3の「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。
- (4) 基準3の「使用貸借した土地」が適用されるのは推定相続人に限り、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）の写し及び分家する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。

- (5) 基準5の「市街化区域に分家する適当な土地を有していない」とは、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をいい、主に家庭菜園、駐車場などの土地は原則として含まない。
- (6) 分家する土地に抵当権、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。
- (7) 本家が分家住宅のために農地を贈与すると10アール未満の耕作面積になり、農家要件に該当しない場合は原則として農家以外の構成員が分家する場合の基準を適用する。なお、小作地、借入地も耕作面積に算入する。
- (8) 土地名寄せ帳により市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、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。
- (9) 基準6の「現に本家である世帯に同居している者」、「従前、世帯から転出した者」に該当するかどうかは、申請者の住民票記載事実及び本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。
- (10) 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。
  - ア 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）
  - イ 両人が結婚する旨の仲人等の証明
  - ウ 式場申込書又は領収書
  - エ 婚約者の戸籍謄本及び住民票独身者の分家については、分家したい者が経済的に自立しており、本家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。
- (11) 基準7の「他に自己名義の住宅を所有していないこと」の「自己名義」には、分家後の世帯構成員のものも含む。
- (12) 基準8の「主たる用途が住宅である」とは住居部分の面積が当該建築物の延べ面積の2分の1以上であることをいう。
- (13) 基準にいう分家（提案基準3の基準の内容に適合しているものとして許可を受けたもの又は都市計画法第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の基準の内容に適合しているものとして許可を受けたものに限る。）を本家として行う分家（以下、「次世代分家」という。）の立地は、次の事項及び次の事項に係る「基準の内容」以外の「基準の内容」及び他の「審査上の留意点」を満たす場合のみ認めるものとする。
  - ア 次世代分家に係る土地は、基準3のうち、「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から本家である世帯が所有し、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、分家が相続した土地、贈与を受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、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。
  - イ 次世代分家ができる者は、基準6のうち「6親等内の血族、3親等内の姻族」とあるものを、「2親等内の血族」と読み替えるものとする。
  - ウ 非農家の次世代分家については、基準12のうち、「(略)、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から当該市街化調整区域に居住している者であること。」を「(略)、かつ分家世帯が市街化調整区域に継続して居住している者であること。ただし、都市計画の変更により分家世帯が市街化区域に編入替えになった場合はこの限りでない。」と読替えてこれを満足すること。
- (14) 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、基準、審査上の留意点について聴き取り調査を行うこと。

農家分家等の概念図

(凡例)



- ※1 農家分家については、本家が居住する土地の区域区分は問わない。
- ※2 次世代分家の土地には、本家から直接に相続した土地、贈与した土地、使用貸借した土地は含まない。
- ※3 相続により本家を継いだ世帯は、それが線引き後になされた場合にあっても基準3にいう本家とみなす。

(【参考様式1】、【参考様式2】、【参考様式3】及び親族の図は条例の審査基準を参照)

#### 提案基準 4 法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物

法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物（以下「類する建築物」という。）を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
1 「類する建築物」とは、建設省通達（昭和 57 年 7 月 16 日計民発第 28、31 号）で示す「地区集会所、集落青年館、公民館等」をいう。 2 「地区集会所等」は次のいずれにも該当するものであること。 (1) 当該建築物を利用する者が主に市街化調整区域の居住者である等、当該市街化調整区域に設置することが合理的であること。ただし、地元市町村長から要望がある場合はこの限りでない。 (2) 当該建築物の設置は、市町村又は公共的団体が行うもので公益性の顕著なものであること。 3 当該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。

#### 審査上の留意点

- (1) 「地区集会所等」は、町内会、自治会等自治組織による適正な管理運営が行われるものであること。

## 提案基準 6 収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物

収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物を市街化調整区域に移さなければならない場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、建築物を除去し、代替地に移す場合であり、当該事業の事業主体から要請があること。
- 2 代替地は、原則として当該事業の事業主体が開発許可処分庁と調整の上あつせんした土地であり、かつ、次のいずれかに該当する県内区域内に存すること。
  - (1) 当該収用に係る敷地の存する市町村の区域または当該収用に係る敷地を中心としたおおむね半径5キロメートル以内の区域であること。
  - (2) 当該収用に係る敷地の存する市町村の区域に隣接する市町村の区域であること。
  - (3) 当該収用に係る敷地の存する市町村が含まれる地域生活圏内であること。
- 3 代替地の面積及び代替地に移す建築物の延べ面積は、原則として既存の1.5倍を超えないこととする。なお、専用住宅又は兼用住宅（第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの）で特に既存の延べ面積等が過小なものについては、敷地面積300平方メートル以下、延べ面積200平方メートル以下とする。
- 4 代替地に移す建築物は、原則として従前の用途と同じものであること。なお、代替地に移す建築物が長屋又は共同住宅の場合、その戸数は当該収用に係るものの戸数以下であること。
- 5 当該収用に係る敷地が市街化区域にあるものについては、市街化区域内の他の土地に移すことができない理由が明確であること。
- 6 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。
- 7 当該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。

### 審査上の留意点

- (1) 「収用に係る敷地」には収用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、代替地には道路等帰属される公共公益施設は含まない。
- (2) 基準2にいう「地域生活圏」とは、次表の「該当地区」をいう。

圏 域 名	該 当 地 区
三浦半島都市圏	<b>横須賀三浦地区</b> (横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町)
湘南都市圏 県央都市圏	<b>湘南地区、県央地区</b> (平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町、相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村)
県西都市圏	<b>足柄上地区、西湘地区</b> (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、湯河原町)

- (3) 基準3の「原則として既存の1.5倍を超えないこと」の土地面積についての具体的取扱いは次による。
  - ア (8)のア及びイの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
  - イ (8)のウ及びエの場合は、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。
- (4) 事前相談は当該事業主体から受けること。
- (5) 敷地のみの収用は原則として認めない。
- (6) 申請者は原則として収用に係る建築物の所有者とする。
- (7) 基準5の「他の土地に移すことができない理由が明確であること」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。
- (8) 基準6の「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、次の場合をいう。

- ア 借地であって地主に返還する場合
  - イ 当該事業の事業主体が一括取得する場合
  - ウ 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
  - エ その他残地の形状等により止むを得ないと判断される場合
- (9) 工場、作業所、事業所等のうち周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建築物の代替地については、次による。
- ア 原則として、当該建築物が立地できる用途地域に近接していること。
  - イ 当該敷地の前面道路の幅員は9メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）とする。
  - ウ 汚水については、公共下水道への接続または合併処理槽設置（原則として放流先に接続すること。）等により適切になされること。また、雨水についても、放流先への接続又は敷地内処理により適切になされること。
- (注：【参考様式4】は条例の審査基準を参照)

## 提案基準 9 建築物の建替え等

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築され、かつ現在も適法に使用されている建築物を建て直す場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 原則、従前と同一の敷地で建替え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ものであること。
- 2 建替え等に際し従前の敷地に新たに敷地増を伴う場合は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 従前から存する建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅若しくは兼用住宅（第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの）又は平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設であること。なお、ここでいう「特定の公共公益施設」とは、都市計画法施行令第21条第26号イからホに掲げる施設であること。
  - (2) 増加後の敷地面積は、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅については300平方メートル未満、特定の公共公益施設については従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積であること。
- 3 敷地増に係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。

### 審査上の留意点

- (1) 建替え等には、建替えのほか、増築及び建築許可不要の改築も含む。
- (2) 建替え等に係る建築物については、都市計画法に基づく許可書又は都市計画法施行規則第60条に基づく証明書等により適法な建築物であることを確認すること。ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物については、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。
- (3) 従前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、基準1の「従前と同一の敷地」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) 基準2(1)の「第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの」の規定は、従前から存する建築物が提案基準3「農家の二・三男が分家する場合の住宅等」に基づき許可を受けた兼用住宅の場合は適用しない。
- (5) 基準2(1)の「平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設」については、平成19年11月30日前に建築行為に着手していた特定の公共公益施設を含むものとする。
- (6) 基準2(1)の「特定の公共公益施設」については、各施設の県又は市町村の許認可等担当部局において、事業の実施が確実である旨の意見書等が出されるものであること。また、基準1において、特定の公共公益施設を建築する場合もこれと同様とする。
- (7) 基準2(2)の「従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積」とは、建築基準法による容積率の範囲内では従前の建築物の延べ面積が確保できない場合に、その不足分を補うために必要となる最小限の敷地面積をいう。

## 提案基準 10 第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要不可欠な建築物

市街化調整区域に存し、又は建設する第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物又は墓園（以下「施設」という。）に必要不可欠な建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
1 当該建築物の用途は、当該施設と密接な関連を有するものであって、当該施設の利用上直接的に付随し、必要不可欠と認められること。 2 当該建築物は、原則として当該施設の区域内にあること。ただし、当該施設の利用方法及び当該土地の状況を勘案して、やむを得ないと認められる場合は、これに隣接する土地を含む。 3 当該建築物の敷地面積は、原則として当該施設面積の4パーセント以内であること。 4 当該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。

### 審査上の留意点

- (1) 開発区域は、当該建築物の敷地及び公共施設用地（道路等）とする。
- (2) 基準1の「当該建築物の用途は、当該施設と密接な関連を有するものであって」については、当該施設を処置するにあたり、他法令の許可が必要な場合、その法令の許可が受けられるものであること。
- (3) 墓園には、ペット霊園も含むものとする。

---

## 提案基準 11 研究施設

研究対象が、市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に研究施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
1 研究対象は、次のいずれかに該当するものであること。 (1) 研究対象が、当該市街化調整区域に存在し、かつ当該土地において研究する必要性があること。 (2) 研究対象が、自然的又は環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地が、当該特別の条件を満たすところであること。 2 研究施設の目的、研究内容等を勘案して立地上、当該土地の周辺に影響を及ぼすおそれのない状況の地域であること。 3 当該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。

## 提案基準 13 既得権を有するもの

<p>自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から有していた土地について、特にやむを得ないと認められる事由のため、所定の期間内に法第 34 条第 13 号の規定に基づく届出ができなかったものに係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で当該土地を有していた者で、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 国外に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者</p> <p>(2) 県外の区域に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者のうち、転勤、立退き、過密狭小、疾病等の理由により現在居住している住宅を退去するため、新たに住宅を必要とする者</p> <p>(3) その他特にやむを得ないと認められる事情があるもので、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 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に基づく許可を受けた土地であること。</p> <p>イ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく位置の指定を受けた道路に接する土地であること。</p> <p>ウ 建築基準法第 6 条に基づく建築確認を受けた土地であること。</p> <p>エ すでに建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあるものと認められる土地であること。</p> <p>2 当該申請地が、既存の集落内又は、その周辺にある等市街化の動向からみて支障ないと認められる地域にあること。</p>

### 審査上の留意点

基準 1 については、法第 34 条第 13 号の規定が既得権の救済であり、この制度を知り得ない状態又は知り得た状態であるが誤った解釈をするもやむを得ないと思われる者で、自己の所有する住宅を持たない者又は、立ち退かざるを得ない者であること。

## 提案基準 14 社寺仏閣、納骨堂等

市街化調整区域に社寺仏閣、納骨堂等を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 当該申請に係る建築物の建築は、原則として宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。なお、2(2)に定める建築物については、集落、町内会等地域的な公共団体を含む。
- 2 当該建築物が、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 本殿、拝殿、本堂、会堂等宗教的教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを目的とするものであること。ただし、宗教法人等が行う公益事業その他の事業の用に供する建築物及び参拝者等のための宿泊施設は含まない。
  - (2) 当該開発区域の周辺地域における住民の信仰の対象として歴史的に深いつながりがあったもの、又は当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから宗教的儀式を行うため若しくは信者を教化育成するために建築される社・庚申堂、地藏堂等の建築物であること。
- 3 当該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。

### 審査上の留意点

- (1) 基準2の信者については、当該市街化調整区域内に居住することを原則とするが、その区域境界より市街化区域へおおむね1キロメートルまでは考慮することができる。
- (2) 当該建築物には、庫裏、社務所、法事等を行うための休憩施設、その他宗教上必要な附属施設を含むものとする。
- (3) 基準2(1)の「(略) 儀式行事を行い、及び信者を教化育成する (略)」及び基準2(2)の「(略) 当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから (略) 信者を教化育成するため建築される (略)」の扱いは次による。
  - ア 宗教活動の実績について  
当該地域社会の宗教活動の実績に基づき設置される宗教活動上の施設を対象としたものであり、新たな拠点としてこれから宗教活動を行うものは対象としない。
  - イ 当該地域社会とのつながりについて  
社寺仏閣のすべてを認めるということではなく、当該市街化調整区域を中心とした地域社会の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とする。

## 提案基準 15 ゴルフ練習場

市街化調整区域内に打放しのゴルフ練習場を建設する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
<ol style="list-style-type: none"><li>1 開発区域の位置、規模等が、自然環境の保全及び当該開発区域を含む市町における土地利用等からみて支障とならないものであること。</li><li>2 開発区域の規模は、おおむね面積1ヘクタール以上、長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする。 ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められるものについてはこの限りでない。</li><li>3 開発区域は住宅等の密集している地域内になく、かつ、これらの地域に影響のないよう適当な距離が確保されており、当該施設について危険防止の措置を講じたものであること。</li><li>4 周辺道路等の施設に支障がないよう適当な駐車場を設置することとし、全打席の1.1倍以上の駐車台数を開発区域内に確保すること。</li><li>5 開発区域内の予定建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。</li><li>6 クラブハウスの延べ面積は1,500平方メートル以下とし、かつ、1打席当たり5平方メートル以下とすること。</li><li>7 クラブハウス及び打席の高さは、10メートル以下とすること。</li><li>8 打席の幅は2.6メートル以上、奥行きは3.5メートル以上、高さは有効3.5メートル以上及び通路幅は3メートル以上とすること。</li><li>9 クラブハウス内に練習の効果を上げるため、機器等を利用したコーナーを設ける場合は、その利用形態が独立したものではなく自己診断、矯正及び技術習得のため打放し練習場を補完する機能として位置づけられるものであること。</li><li>10 開発区域においては、植栽等緑化計画が適切になされているものであり、開発区域内に山林等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。</li><li>11 当該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。</li></ol>

### 審査上の留意点

- (1) クラブハウスとは、当該施設の利用増進上及び管理上必要とする室を有する建築物をいう。
- (2) 基準2の「長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする」とは、各打席から直角方向への飛距離が150メートル以上確保されていること。
- (3) 当該敷地への取付け道路については、施設の規模、交通事情等を勘案し車両等の通行上支障ないものであること。

## 提案基準 17 法第 34 条第 13 号に規定する届出の有効期間の経過するもの

法第 34 条第 13 号に規定する届出を行った者が、その届出の有効期間内に建築行為等が完了できなかった土地に建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 法第 34 条第 13 号の規定に適合する届出がされていること。
- 2 自己の所有する住宅を持たない者又は立ち退かざるを得ない者等で、法第 34 条第 13 号の届出をした者が経済事情等相当の理由により、期間内に建築できなかったものであること。
- 3 当該建築物の用途が、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 自己の居住の用に供するための住宅
  - (2) 建築基準法に規定する第 2 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
  - (3) その他周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物

## 提案基準 18 既存宅地

既存宅地に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 申請地が、次に掲げる(1)から(4)のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートルを超えない距離にあつて、おおむね3ヘクタールの面積(半径100メートルの円)内に、おおむね50以上の建築物が存する地域内にあること。
  - (2) 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートルを超えない距離にあつて、おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
  - (3) 申請地がおおむね3ヘクタールの面積(半径100メートルの円)内に、おおむね100以上の建築物が存する地域内にあること。
  - (4) 申請地がおおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
  - (5) (2)及び(4)においては、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔が25メートル以内とし、その他既存建築物の敷地相互間の間隔が50メートル以内で連たんして集落を形成していること。この場合、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。
- 2 申請地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前において、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開発審査会提案基準18の許可を受けた宅地であること。
  - (1) 土地登記簿における地目が宅地とされていた土地
  - (2) 固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地
  - (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の申請をして造成した土地
  - (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
- 3 申請地内において、区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1宅地は150平方メートル以上とすること。
- 4 当該建築物が、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 自己の居住の用に供するための住宅
  - (2) 建築基準法に規定する第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
  - (3) その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物
- 5 区域の面積が、3,000平方メートル以下のものに係る共同住宅、長屋及び学生寮については、以下の基準に適合すること。
  - (1) 既存の前面道路は、幅員4メートル以上であること。ただし、当該区域から所定の道路までの一定区間を4メートル以上に拡幅した場合はこの限りでない。
  - (2) 1戸当たりの住居専用面積(バルコニーを除く。)は、共同住宅及び長屋については50平方メートル以上、学生寮については16平方メートル以上29平方メートル未満とする。
  - (3) 区域内には、敷地面積の10パーセント以上の植樹地を確保すること。なお、ここでいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化協定に定義された内容を指し、植樹地の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。
  - (4) 駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。ただし、学生寮についてはその台数の半分以上を駐輪場とすることができる。
  - (5) 学生寮については、上記のほか次のすべてに該当するものとする。
    - ア 特定の大学の学生を対象としたもので、徒歩又は軽易な乗物で通学可能な距離にあること。
    - イ 申請者と大学との協定書を添付すること。
    - ウ 建築された建物に「大学生向けの寮」である旨の表示をすること。

- 6 区域の面積が、3,000 平方メートルを超える場合については、以下の基準にも適合すること。
- (1) その区域の面積は、原則として5ヘクタール未満とする。
- (2) 以下の立地基準に適合していること。
- ア 当該行為が当該市町村の総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画等の実現に支障を及ぼさないものであるとともに、周辺の地域における公共施設整備に寄与するものであること。
- イ 区域内に自然公園の区域、地すべり防止区域等環境保全又は災害防止の必要な区域が含まれる場合は、環境保全又は災害防止を優先する土地利用計画であること。
- (3) 以下の整備基準に適合していること。
- ア 申請地内において、区画の分割、統合又は分割統合を行う場合、1つの敷地面積は専用通路部分を除き150平方メートル以上であること。
- イ 区域内には、1ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の20パーセント以上、1ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の30パーセント以上のそれぞれの植樹地を確保すること。なお、ここでいう植樹地とは、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、植樹地の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。
- ただし、戸建て住宅を目的とする行為で区域面積が1ヘクタール未満のものにあつては、植樹地の割合を10パーセント以上とすることができる。
- (4) 区域内の主要な道路は、区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う行為にあつては、6.5メートル）以上の道路に接続させること。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、行為の目的を勘案して車両の通行に支障がないと認められるときは、その幅員を以下の表の左欄に掲げる区域の面積の区分毎に同表の右欄に定める幅員以上とすることができる。

区域の面積	道路幅員
1ヘクタール未満	4.5メートル
1ヘクタール以上3ヘクタール未満	5.0メートル
3ヘクタール以上	6.0メートル

- (5) 共同住宅、長屋については、駐車場を1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。
- (6) 排水施設は、原則として既設の下水道に接続すること。

### 審査上の留意点

- (1) 基準1の「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。
- (2) 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基準2(1)に該当しないものとする。
- (3) 固定資産（土地）課税台帳及び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。
- ア 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。
- イ 農地転用許可証明書  
線引き以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等を行い、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。
- (4) 基準2にいう「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造成工事に着手していたものを含むものとする。
- (5) 基準2にいう「建築物を建築した土地」は、現在、建築物があるものとする。

- (6) 基準2(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。
- ア 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。その判定にあたっては、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。
- イ 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っては一体の敷地に含まないこととし、住居・家屋やその付属建築物、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。
- (7) 基準2にいう「開発審査会提案基準18の許可を受けた土地」とは、県条例第2条第5号若しくは同第4条第3号に基づき許可を受けた宅地又は旧法第43条第1項第6号の確認を受けた土地(建築物を建築した土地に限る)を含むものとし、公共施設等宅地以外の土地は含まないこととする。
- (8) 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる公共施設の土地の部分が市町村の管理に属することが確実な場合は、当該公共施設の土地については、基準2各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域が3,000平方メートル以下の場合においては、開発による道路に限り適用し、かつ、市町村の管理に属することが確実であること。
- (9) 基準4(1)の「自己の居住の用に供するための住宅」については、申請者の住民票・借家建物謄本、土地賃貸借契約書等により検討すること。
- (10) 基準4(3)の「その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物」については、周辺の土地利用の現況及び隣接、近接する市街化区域の用途地域を勘案し慎重に検討すること。
- (11) 基準5(1)の「所定の道路」とは、車両(軽自動車以上)が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。

## 提案基準 19 介護老人保健施設

市街化調整区域に介護保険法に基づく介護老人保健施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
1 介護保険法に規定する協力病院が近隣に所在すること。 2 関係市町村が当該施設の建築を要請しているものであること。 3 当該施設の規模は、協力病院の十分な支援が受けられるものであること。 4 当該申請に係る建築物は介護保険法第94条規定により開設許可が確実に受けられるものであること。 5 当該施設は、次のいずれかに該当するものであること。 (1) 市街化区域に隣接し、又は近接して計画されるものであること。 (2) 既存集落内又は既存集落に隣接し、又は近接しているものであること。 6 当該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。

### 審査上の留意点

- (1) 介護老人保健施設の主管課は、福祉子どもみらい局福祉部高齢福祉課。

## 提案基準 20 建築物の用途変更

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物について法第 42 条ただし書及び第 43 条に基づき用途変更を行う場合の提案基準は、申請の内容が基準 1 から基準 4 までのいずれかに該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 建築物の使用目的を変更する場合は、次のすべてを満たすこと。
  - (1) 申請者は当該建築物に現在居住又は利用している者であること。
  - (2) 申請者は当該建築物に 10 年以上の居住又は利用実績があること。
  - (3) 建築物の使用目的の変更は、表 1 の『用途の系列』項及び『用途』項ごとに各『例』項中に示す用途間の変更であること。
  - (4) 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあつては、申請者が表 2 の 2 から 5 までのいずれかの理由に該当する者であること。
- 2 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第 29 条、第 42 条ただし書及び第 43 条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築若しくは用途変更をした自己居住用住宅等（以下「当該住宅等」という。基準 3、基準 4 において同じ）について、その者（相続人を含む。以下、「属性に基づく許可を得た者等」という。基準 3、基準 4 において同じ。）が、民法第 887 条、第 889 条又は第 890 条の規定による相続人以外の者に所有権を譲渡する場合は、次のすべてを満たすこと。
  - (1) 申請者は当該住宅等に現在居住している者であること。

ただし、申請者が当該住宅等に現在居住していない場合でも、次のいずれかに該当する場合は居住している者とみなす。

    - ア 申請者が当該住宅等を建築した者で表 2 の 4 に該当していることが明らかな場合
    - イ 申請者が当該住宅等を建築した者の相続人であり、次の要件のいずれにも該当する場合
      - (ア) 相続人の当該住宅等における居住実績が 5 年以上であること。（相続人が被相続人の直系の親族である場合にあつては、「相続人及び被相続人の当該住宅等における通算の居住実績が 5 年以上であること。」とする。）
      - (イ) 相続人及びその配偶者が居宅を所有している又は遠隔地に居住しているなど、当該住宅等を生活の本拠とすることが困難であることが明確なこと。
  - (2) 申請者は表 2 の 1 から 5（ただし、上記（1）アに該当する場合にあつては 4 に限る。）までのいずれかの理由に該当する者であること。ただし、申請者が基準 3 により許可を受けた者である場合は、許可を受けた建築物の用途変更をする理由は、表 2 の 2、3 又は 4 に限る。
- 3 当該住宅等について、属性に基づく許可を得た者等に該当しない者が建築物の用途変更を行う場合は、次のすべてを満たすこと。
  - (1) 変更後の建築物の用途は、申請者の自己の居住の用に供するための住宅であること。
  - (2) 申請者は、当該市町に居住している者、又は当該市町に勤務している者であること。
  - (3) 当該住宅等は、属性に基づく許可を得た者等が建築後 10 年以上自己の居住の用に供する住宅として居住していた実績があること。
  - (4) 申請者及びその世帯構成員が他に自己の居住の用に供する適当な住宅及び住宅が建設可能な土地を所有していないこと。
  - (5) 本基準（基準 3）により建築物の用途変更の許可を受けた建築物にあつては、許可後 10 年が経過していること。
- 4 当該住宅等について、属性に基づく許可を得た者等に該当しない者が現在居住している者が、建替え等を行うために建築物の用途変更の手続を要する場合は、次のすべてを満たすこと。
  - (1) 当該住宅等は平成 11 年 4 月 1 日以前に建築されていること。
  - (2) 申請者は当該住宅等に 5 年前から現在に至るまで居住している者であること。
  - (3) 申請者が表 2 の 2 から 5 までのいずれかの理由に該当する者であること。

表 1

用途の系列	用途	例
住宅系	集合住宅	長屋、共同住宅、寄宿舍（寮）、下宿
	兼用住宅	事務所兼用、店舗兼用、塾兼用、教室兼用、作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用
商業系	事務所	事務所、自動車販売店
	倉庫	一般倉庫、農林漁業用倉庫

表 2

1	農林漁業従事者としての資格を喪失した者であること。
2	生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由が明確であること。
3	転勤、離婚等家庭的理由が明確であること。
4	転地療養又は高齢による老人福祉施設等への入所若しくは家族の介護を受けるための転居等、健康的理由が明確であること。
5	その他、真にやむを得ない理由が明確であること。

### 審査上の留意点

- (1) 本提案基準は、都市計画法に違反して建築された建築物は対象としない。（是正された建築物は除く。）
- (2) 本提案基準における建築物の用途変更については、「開発許可関係事務の手引」第2章 用語の解説及び取扱い「10 用途の変更」による。
- (3) 基準2（1）イ（イ）中の「居宅を所有している、遠隔地に居住しているなど、当該住宅等を生活の本拠とすることが困難である」とは、当該住宅等を生活の本拠とするために自己居住用住宅の売却、転職、辞職が必要になるなど合理的理由がある場合を指し、不動産の登記事項証明書、就業証明書等、客観的な説明資料により判断するものとする。
- (4) 表2の4「転地療養又は高齢による老人福祉施設等への入所若しくは家族の介護を受けるため転居等、健康的理由が明確であること。」とは、次のいずれかをいう。
  - ア 転地療養が必要なため転居済み又は転居することが明らかであること。
  - イ 老人福祉施設等に入所していることが明らかであること。
  - ウ 高齢（原則満75歳以上）又は疾病若しくは身体の障害による介護が必要等の理由により、子（兄弟を含む。）の住宅に同居又は子の住宅の近隣（子の住宅から概ね1km以内をいう。）に転居済であること。
 また、健康的理由の審査にあたっては、診断書、介護認定関係書類、病院・老人福祉施設等の入院・入所関係書類（診療明細書、入所案内ほか）等により事実関係を確認すること。
- (5) 基準3（2）にある「当該市町村に居住している者」には、これまでに当該市町村に居住していたことがあり、結婚、就職または就学等の理由により、当該市町から転出した者を含む。
- (6) 基準3（3）の「属性に基づく許可を得た者等が建築後10年以上自己の居住の用に供する住宅として居住していた実績があること」とは、次のいずれかに該当するものとする。
  - ア 土地及び建物の登記事項証明書により、土地及び建築物の所有権が属性に基づく許可を得た者等から10年以上移っていないこと。（相続人が相続し、かつ、当該地を居住地としている場合は、相続人の相続後の居住期間も含めることができる。）
  - イ 住民票等により、属性に基づく許可を得た者等の居住地が通算で10年以上当該住所にあることが確認できること。
- (7) 基準3に基づく許可は、当該住宅等に係る所有権移転や居住の前に受ける必要があることから、当該建物及び土地の所有権移転をしていないことを登記事項証明書で、また、当該住宅等に居住していないことを住民票で確認する。
 

なお、不動産売買の契約を先行して行う場合は、本基準による許可の取得を契約成立の条件とする。
- (8) 基準3（4）については、次により確認することとし、住宅の所有状況について不明点がある場合は、本人にヒアリング等を行い補足すること。
  - ア 申請地のある市町又は現在居住している市町村の名寄せ帳等により確認する。なお、現在居住

している市町村以外に住宅等を所有している場合は、当該市町村の名寄せ帳を確認する。

イ 申請者等が所有する土地で既に建築物の敷地として長期にわたって正式な契約済である土地は「住宅が建設可能な土地」として扱わない。市街化区域内の主に家庭菜園、駐車場等の土地は「住宅が建設可能な土地」として扱う。

ウ 申請者等が共同住宅等で区分所有しているものがある場合は「自己の居住の用に供する適当な住宅」として扱う。

- (9) 基準4(3)の運用にあたっては、申請者が属性に基づく許可を得た者等に該当しない事由について、関係資料やヒアリングにより把握し、申請目的が当該住宅等の老朽化にともなう建替え等、生活権、財産権の保護の観点からやむを得ないと認められる理由があることを確認すること。

なお、申請目的が第三者に所有権を譲渡するための用途変更である場合にあっては表2の2から4のいずれかに該当するものであることを原則とする。

## 提案基準 21 付属建築物として最低限必要な管理棟

<p>市街化調整区域に存する、又は新たに設置する駐車場、資材置場、及び産業廃棄物の処理施設等（以下「施設」という。）を適正に利用するために最低限必要な管理棟を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>1 管理棟の用途は、当該施設で作業する労働者のための最低限必要なものであること。</li><li>2 管理棟の位置は、当該施設内に建築するものであること。</li><li>3 管理棟の敷地の規模は、次によるものであること。<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 駐車場・資材置場に係るものは、その面積が 2,000 平方メートル以上の場合に限りおおむね 30 平方メートル以下であること。</li><li>(2) 産業廃棄物の処理施設等に係るものは、その面積が 5,000 平方メートル未満の場合はおおむね 60 平方メートル以下、5,000 平方メートル以上の場合はおおむね 80 平方メートル以下であること。</li><li>(3) 専用通路を必要とする場合は、当該専用通路部分の面積は含まないものとする。</li></ol></li><li>4 管理棟の最高の高さは、10 メートルを限度とすること。</li><li>5 管理棟の敷地は、9 メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は 6 メートル以上）の幅員を有する道路に接していること</li><li>6 産業廃棄物の処理施設等は、「市街化調整区域における産業廃棄物の処理施設等の設置に係る取扱指針」に適合するものであること。</li><li>7 当該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。</li></ol>

### 審査上の留意点

- (1) 駐車場・資材置場の管理棟においては、営業活動、事業活動を行わないものであること。
- (2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に基づく許可を平成 11 年 4 月 30 日以前に受けた既存の処理施設等の敷地に接続する道路は、小区間で通行上支障のない場合は基準 5 中「周辺状況によりやむを得ない場合は 6 メートル以上」とあるのは「周辺状況に（略）は 4 メートル以上」と読み替えるものとする。
- (3) 産業廃棄物の処理施設等の主管課は、環境農政局環境部資源循環推進課。

## 提案基準 23 幹線道路の沿道等における特定流通業務施設

市街化調整区域に「物資の流通の効率化に関する法律」（以下「物資流通効率化法」という。）に基づく特定流通業務施設を建築する場合の提案基準は、当該施設が同法に基づく総合効率化計画の認定を受けたものであって、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 物資流通効率化法第7条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項の特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- 2 当該特定流通業務施設（以下「当該施設」という。）の敷地が、次のいずれかに該当する土地であること。
  - (1) 東名高速道路秦野中井及び大井松田インターチェンジ並びに綾瀬スマートインターチェンジの出入口を中心とした半径5キロメートルの円で囲まれる区域内にあり、当該施設の敷地が接する道路及び当該インターチェンジに至るまでの主要な道路が、4車線以上の国道、県道又は市町村道であること。ただし、当該インターチェンジの出入口を中心とした半径3キロメートルの円で囲まれる区域内においては、当該施設の敷地が接する道路及び当該インターチェンジに至るまでの主要な道路について、幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路とすることができるとする。
  - (2) 東名高速道路厚木インターチェンジ並びに新東名高速道路厚木南及び伊勢原大山インターチェンジ並びに首都圏中央連絡自動車道（さがみ縦貫道路）の各インターチェンジ（本県内において供用開始されたものに限る。）の出入口を中心とした半径3キロメートルの円で囲まれる区域内にあり、当該施設の敷地が接する道路及び当該インターチェンジに至るまでの主要な道路が、幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路であること。
- 3 当該施設の立地が、国、県及び当該市町村において、あらかじめ十分調整されているもので、物流施策上適切なものと認められるものであること。
- 4 開発区域内の土地及び周辺の土地が、将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないとともに、当該施設の立地が、県及び当該市町村が定め、又は定めようとする都市計画に照らして適切なものと認められるものであること。
- 5 開発区域内に農地が含まれる場合は、優良農地が含まれないこと並びに国、県及び当該市町村の農地転用担当部局とあらかじめ十分調整されているもので、周辺の農業上の土地利用に支障がなく、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 6 開発区域の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。
- 7 開発区域の周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界（出入口部分を除く。）に沿って適切に緩衝緑地等が設けられているとともに、開発区域の面積の20パーセント以上の緑化がなされていること。

### 審査上の留意点

- (1) 基準2において、
  - ア 「インターチェンジの出入口」とは高速自動車国道等と一般道との境界をいう。
  - イ 「（高速自動車国道等の）インターチェンジ」、「4車線以上の国道、県道又は市町村道」及び「幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路」の扱いについては、いずれも「申請時において、現に供用開始されているもの」であること。また、「幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路」については、一部小区間の幅員について、事業計画のある道路などで現状9メートルが確保されていないものの、交通機能上著しく阻害しないと認められる場合を含むものであること。
  - ウ 当該施設の業務形態及び車両の出入り計画等を踏まえ、当該施設の敷地が接する道路を含む開発区域周辺における交通処理等について、関係する道路の管理者及び警察と十分調整（協議）が

なされ、その内容についての報告書が添付されていること。この場合、当該施設の業務形態等に照らし、周辺地域における交通量調査結果等を勘案して、業務時間及び配送計画等に一定の配慮がなされていること。

- (2) 基準3において、「物流施策上適切なものと認められるもの」の扱いについては、当該施設が地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模であること等、その事業計画が適切である旨、産業労働局中小企業部商業流通課の意見が付されるものであること。この場合、当該事業計画が物流の総合化及び効率化の観点から適切であり、かつ、産業施策上の必要性が認められものであることについて、国、県及び当該市町村の各所管部局と十分な調整がなされていること。
- (3) 基準4において、「住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がない」及び「都市計画に照らして適切なものと認められるもの」の扱いについては、これらについてその旨、県土整備局都市部都市計画課及び当該市町村の意見が付されるものであること。
- (4) 基準5において、「優良農地が含まれないこと並びに国、県及び当該市町村の農地転用担当部局とあらかじめ十分調整されているもの」の扱いについては、これらについてその旨、環境農政局農水産部農地課の意見が付されるものであること。

## 提案基準 24 小規模農産物直売施設

市街化調整区域に農業の振興を目的とした小規模農産物直売施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当すること。
基準の内容
1 当該施設の設置が、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に基づく当該市町が定める農業振興地域整備計画に位置付けられていること。 2 申請者は、当該農業振興地域内で農業を営む者又は農業を営む者で構成される団体であること。 3 当該施設は、申請者自らが当該農業振興地域内で栽培及び収穫した農産物を申請者が販売することを目的とするもので、売場、集荷室、加工室等、農産物の販売のために必要最小限の機能のみを有するものであること。 4 当該施設の規模等が、次の各号のいずれにも該当するものであること。 (1) 敷地面積は、180 平方メートル以下であること。 (2) 建築物は、平屋建てであること。 (3) 建築物の延べ面積は、90 平方メートル以下であること。 5 当該施設の敷地は、有効幅員 4メートル以上の道路（袋路状の道路は除く。）に接していること。 6 予定建築物の外観については、周辺環境に配慮し、申請時に外観についての計画が提出されていること。 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられるものであること。

### 審査上の留意点

- (1) 基準 1 の「当該市町が定める農業振興地域整備計画に位置づけられていること」の確認は、各市町の農政部局が発行する証明書により行うこととする。  
なお、本提案基準は、農業振興地域内の農地に直売施設の立地を優先的に誘導するものではないため、当該土地が農業振興地域の農用区域内の場合は、農振法担当部局による農振法上の協議があらかじめなされているものであること。
- (2) 基準 2 の「農業を営む者」については、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 日農林水産省令第 53 号）の定義による。（昭和 45 年 11 月 20 日建設省神計宅開発第 12 号 建設省計画局宅地開発課長から神奈川県建築部長あて回答参照）  
農業を営む者の耕作面積の確認は、各市町の農業委員会が発行する耕作証明書により行い、耕作地が農業振興地域内であることの確認は、(1)の証明書により行うこととする。
- (3) 基準 3 の審査にあたり、当該施設は、農業振興を目的とした農産物を販売する施設であり、そのために設けられる販売員が使用する便所や農産物の洗い場は必要な機能と認められるが、居住の用に供するスペースは設けてはならない。
- (4) 基準 5 の「有効幅員 4メートル以上の道路」は、開発区域に接する前面道路部分に沿って当該道路の反対側の境界線から幅員 4メートル以上を道路として整備したものを含む。
- (5) 基準 6 の「予定建築物の外観」について、当該施設は販売が目的ではあるが、そのために外観を派手にするなど周辺環境を著しく損なうものであってはならない。

## 提案基準 25 国・県等が行った宅地造成地で建築するもの

市街化調整区域で国・県等が行った宅地造成地に建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当すること。					
基準の内容					
1 当該区域は、国・県等が宅地造成した土地のうち、別表に記載されている区域であること。					
2 平成 19 年 11 月 30 日より前から現在に至るまで継続して、土地登記簿謄本又は固定資産課税台帳が「宅地」であること。					
3 予定建築物の用途は、専用住宅又は兼用住宅（第二種低層住居専用地域内に建築可能なものに限る）であること。					
4 区画の変更を行う場合は、分割後の敷地面積が 150 平方メートル以上であること。					
別表					
区域名	年代	行為者	面積	用途	目的
南足柄市狩野	昭和 49 年	県	1.4ha	専用住宅	三保ダムの代替地
開成町延沢	昭和 49 年	県	0.8ha	専用住宅	三保ダムの代替地
開成町金井島	昭和 49 年	県	0.1ha	専用住宅	三保ダムの代替地
開成町金井島	昭和 49 年	県	0.3ha	専用住宅	三保ダムの代替地

### 審査上の留意点

- (1) 国・県等とは、国、県、県がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合又は県が設置団体である地方開発事業団をいう。
- (2) 登記日付が平成 19 年 11 月 30 日以降である遡りされた登記については、基準 2 に該当しないものとする。

## 提案基準 26 大規模開発（旧法第 34 条 10 号イ）による宅地造成地で二次的開発するもの

市街化調整区域で大規模開発（旧法第 34 条 10 号イ）に基づいて行った宅地造成地で二次的開発する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当すること。			
基準の内容			
1 当該区域は、大規模開発（旧法第 34 条 10 号イ）に基づいて宅地造成した土地のうち、別表に記載されている区域であること。			
2 予定建築物の用途は、許可又は変更許可を受けた建築物の用途と同一の用途とすること。			
3 申請の区域は、敷地の細分化を防止するために、原則として、許可又は変更許可を受けた区画と同一とすること。			
別表			
開発区域	申請者	面積	用途
伊勢原市上粕屋字神成松	(学)産能大学	8.5ha	大学
南足柄市塚原字山王山	藤和不動産(株)	89.1ha	住宅
大井町山田字木曾免	エバラ食品工業(株)	8.4ha	研究所、研修所

### 審査上の留意点

- (1) 大規模開発（旧法第 34 条 10 号イ）に基づいて宅地造成した土地は、開発登録簿で確認すること。また、宅地造成した土地のうち、宅地のみを認めることとし、公共施設（道路、公園等）用地やその他（造成協力地等）用地は、認めないこととする。

## 提案基準 27 工業系特定保留区域における工場、研究所等

工業系特定保留区域に産業集積を図るための工場、研究所等の施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
<ol style="list-style-type: none"><li>1 当該施設の立地が、県及び当該市町村において、産業施策上適切と認められるものとして、あらかじめ十分調整されているものであること。</li><li>2 開発区域が、工業系特定保留区域内に存する土地であること。</li><li>3 当該施設の用途及び業種等は、次の各号のいずれにも該当するものであること。<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 当該施設の用途は、工場、研究所、本社機能を有する事業所であること。</li><li>(2) 当該施設の業種は、次のいずれかに該当するものであること。<ol style="list-style-type: none"><li>①基幹産業分野 IT/エレクトロニクス産業、自動車産業</li><li>②新規成長分野 新エネルギー産業、ロボット産業、航空宇宙産業</li><li>③いのち関連分野 いのち関連産業</li><li>④市町村が地域活性化のため特定の地域において集積を目指しているものづくり産業等</li></ol></li><li>(3) 申請者は、神奈川県産業集積支援事業認定要綱（平成 25 年 4 月 1 日施行）第 3 条第 3 号から第 6 号に掲げる要件に該当する施設の建築を行う者であること。</li></ol></li><li>4 開発区域の面積は、1ヘクタール以上であること。</li><li>5 当該施設の敷地は、次の各号のいずれにも該当するものであること。<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 敷地の主要な出入口から自動車専用道路インターチェンジに至るまでの道路が、幅員9メートル以上で2車線以上の道路であること。</li><li>(2) 幅員6メートル以上の道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。</li></ol></li><li>6 開発計画の内容が、県及び当該市町村が定めた、または定めようとする都市計画に照らして適切なものであり、将来の市街化区域編入に支障がないことについて、県及び当該市町村の都市計画担当部局とあらかじめ十分調整されているものであること。</li><li>7 開発区域内に農地が含まれる場合は、優良農地が含まれないこと並びに国、県及び当該市町村の農地転用担当部局とあらかじめ十分調整されているもので、周辺の農業上の土地利用に支障がなく、農地転用の許可が受けられるものであること。</li></ol>

### 審査上の留意点

- (1) 基準1の「産業施策上適切と認められるものとして、あらかじめ十分調整されているもの」の扱いについては、当該施設が地域における産業の特性等に即して相当と判断される規模であること等、その事業計画が産業振興の観点から適切であり、当該施設の立地の必要性が認められることについて、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課の意見が付されているものであること。
- (2) 基準2の「工業系特定保留区域内に存する土地」の扱いについては、開発許可申請時点において工業系特定保留区域に指定されているものであること。
- (3) 基準3(1)、(2)及び(3)の扱いについては、「神奈川県産業集積支援事業認定要綱」（平成25年4月1日施行）（以下「認定要綱」という。）に基づく認定を受けられるものであることについて、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課の意見が付されているものであること。
- (4) 基準3(2)①、②及び③の業種は、別表に掲げる産業に該当するものであること。また、④の業種は、認定要綱第3条第1号エに該当するものであること。
- (5) 基準6の「県及び当該市町村が定めた、または定めようとする都市計画に照らして適切なものであり、将来の市街化区域編入に支障がないこと」の扱いについては、地区計画に準じる計画（当該工業系特定保留区域全域における開発等の具体的指針となるもので、土地利用計画、公共施設の配置及び規模等が示されているもの。）を当該市町村が県土整備局都市部都市計画課と協議して定め公表しており、開発計画の内容がそれに適合するものであること。
- (6) 基準6の「県及び当該市町村の都市計画担当部局とあらかじめ十分調整されているもの」の扱いについては、上記の留意点(5)の適合性も含めて当該開発計画が都市計画の観点から適切であることについて、県土整備局都市部都市計画課及び当該市町村の意見が付されているものであること。
- (7) 基準7の「優良農地が含まれないこと並びに国、県及び当該市町村の農地転用担当部局とあらかじめ十分調整されているもの」の扱いについては、環境農政局農政部農地課の意見が付されているものであること。

## 別表（審査上の留意点（4）関係）

### 1 基幹産業分野

産 業：IT/エレクトロニクス産業	
事業名：統計法第28条及び附則第3条の規定に基づき、産業に関する分類の名称及び分類を定める件（平成21年3月23日総務省告示第175号）3の分類表（以下「日本標準産業分類表」という。）に掲げる次の事業のうち、情報通信又は電子工学に関する事業	
中分類番号	事業名
16	化学工業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
31	輸送用機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

産 業：自動車産業	
事業名：日本標準産業分類表に掲げる次の事業のうち、自動車及びこれに関連する製品の生産に関する事業	
中分類番号	事業名
16	化学工業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
31	輸送用機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

### 2 新規成長分野

産 業：新エネルギー産業	
事業名：日本標準産業分類表に掲げる次の事業のうち、太陽光、風力その他の再生可能エネルギー源（永続的に利用できることができると認められるエネルギー源をいう。）の利用に関する事業	
中分類番号	事業名
16	化学工業
17	石油製品・石炭製品製造業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

産 業：ロボット産業	
事業名：日本標準産業分類表に掲げる次の事業のうち、ロボット及びこれに関連する製品の生産に関する事業	
中分類番号	事業名
16	化学工業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
31	輸送用機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

産 業：航空宇宙産業	
事業名：日本標準産業分類表に掲げる次の事業のうち、航空科学又は宇宙科学に関する事業	
中分類 番号	事業名
16	化学工業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
31	輸送用機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

### 3 いのち関連分野

産 業：いのち関連産業	
事業名：日本標準産業分類表に掲げる次の事業のうち、医薬品、医療機器、食品その他の国民の健康で自立した生活の実現に資する製品の生産に関する事業	
中分類 番号	事業名
9	食料品製造業
10	飲料・たばこ・飼料製造業
11	繊維工業
12	木材・木製品製造業
13	家具・装備品製造業
14	パルプ・紙・紙加工品製造業
15	印刷・同関連業
16	化学工業
17	石油製品・石炭製品製造業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
20	なめし皮・同製品・毛皮製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
31	輸送業機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

## 提案基準 28 高速道路等のインターチェンジ周辺における工場

<p>市街化調整区域に神奈川県企業誘致施策「セレクト神奈川NEXT」（以下「セレクト神奈川NEXT」という。）、又はまち・ひと・しごと創生法第10条の規定に基づく「市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下「市町村総合戦略」という。）に基づく工場を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1 対象とする工場は、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 「セレクト神奈川NEXT」に掲げる産業分野に合致し、「神奈川県企業立地支援事業（セレクト神奈川NEXT）認定要綱」に基づく認定を受けることができるものであること。</p> <p>(2) 「市町村総合戦略」に掲げる産業施策に合致し、市町が定める企業立地支援施策の要綱に基づく認定等を受けることができるものであること。</p> <p>2 対象とする工場は、新規に県内に立地するもの、又は県内に現に存する工場の移転のうち事業の拡大等を伴うものであること。</p> <p>3 開発区域は、次の各号のいずれにも該当するものであること。</p> <p>(1) 高速道路等のインターチェンジの出入口を中心とした半径1キロメートルの円で囲まれる区域内にあること。</p> <p>(2) 敷地の主要な出入口から当該インターチェンジに至るまでの主要な道路が、幅員9メートル以上で2車線以上の道路であること。</p> <p>(3) 幅員9メートル以上の道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。</p> <p>4 開発計画の内容は、都市計画法に定める市町村の都市計画に関する基本的な方針等に整合していること。</p> <p>5 開発区域の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。ただし、1ヘクタール以上の場合には公共施設（公園、緑地又は広場を除く。）の整備を伴わないものであること。</p> <p>6 開発区域には、4ヘクタール以上のまとまりある農地の全部又は一部を含まず、かつ、開発区域に含まれる農地の合計は4ヘクタール未満であること。また、開発区域に含まれることになる農地については、農地転用の許可が受けられるものであること。</p> <p>7 開発区域の周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界（出入口部分を除く。）に沿って適切に緩衝緑地が設けられているとともに、開発区域の面積の20パーセント以上の緑化がなされていること。</p>

### 審査上の留意点

- (1) 基準1において、
- ア 申請案件の全てにおいて、1－(1)又は1－(2)に合致するものであるかどうかについての照会を、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課長及び当該市町長へ行うものとする。
  - イ 「セレクト神奈川NEXT」に掲げる産業分野に合致し、「神奈川県企業立地支援事業（セレクト神奈川NEXT）認定要綱」に基づく認定を受けることができるもの」とは、事業者から企業立地支援事業認定申請書が提出され、土木事務所長からの照会に対して、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課長からその旨、回答されたものをいう。
  - ウ 「市町村総合戦略」で掲げる産業施策に合致し、市町が定める企業立地支援策の要綱に基づく認定等を受けることができるものであること」とは、土木事務所長から市町へ照会されたものに対して、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課を経由して、当該市町長からその旨、回答されたものをいう。
  - エ 当該工場の敷地には、工場機能に供する部分の床面積を超えない範囲で、研究機能、本社機能を併設することが出来るものとする。
- (2) 基準2において、
- ア 申請案件の全てにおいて、基準2に合致するものであるかどうかについての照会を、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課長及び当該市町長へ行うものとする。なお、市町長

からの回答については、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課長を経由するものとする。

イ 「事業の拡大等」とは、経営体質の強化、改善に資するものをいう。例えば、生産性の向上、売上拡大、収益向上をいう。

(3) 基準3において、

ア 「高速道路等」とは、高速自動車国道、自動車専用道路、逗葉新道をいう。なお、対象となるインターチェンジは別表に掲げるとおりとする。

イ 「インターチェンジの出入口」とは、高速道路等と一般道の区域界をいう。

ウ 「半径1キロメートルの円」の中心は、高速道路等の道路中心線と高速道路等と一般道の区域界の交点で、開発区域に直近のものとする。

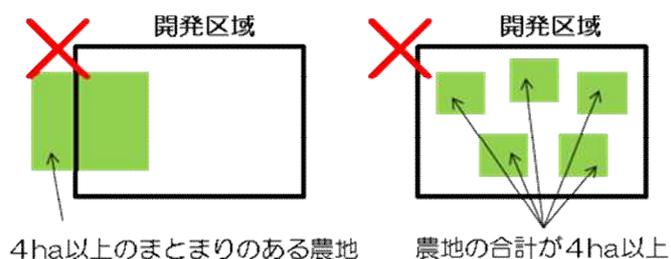
エ 開発区域全体が「半径1キロメートルの円で囲まれる区域内」にあること。

オ 「(高速道路等の)インターチェンジ」、「幅員9メートル以上で2車線以上の道路」の扱については、いずれも「申請時において、供用開始されているもの」であること。

(4) 基準4において、「都市計画に関する基本的な方針等」とは、都市計画法第18条の2の規定に基づく当該市町の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町都市マスタープラン」という。）のほか、市町都市マスタープランと同等の民意の反映手続きを経て策定した地域版の個別マスタープラン、または、市町村総合戦略をいう。なお、市町村総合戦略で盛り込まれた市街化調整区域における高速道路等のインターチェンジ周辺の工場の立地についての内容は、市町マスタープランに速やかに位置づけられるものとする。また、開発計画が「都市計画に関する基本的な方針等」に整合しているかは、土木事務所長からの照会に対して、当該市町長からその旨、回答されたものをいう。

(5) 基準6において、申請者が、あらかじめ市町農政部局と敷地周辺の農地への影響や、開発区域に含まれることになる農地の転用許可の見込みについて、市町農業委員会への意見聴取（開発区域内における「4ヘクタール以上のまとまりのある農地」の有無の判断を含む。）を含めよく検討を行った上で、県農政部局と十分調整されたものであることについて、土木事務所長からの照会に対して、その旨、環境農政局農政部農地課長から回答されたものをいう。

※開発区域に含まない農地の概念図



別表

高速道路等	インターチェンジ
横浜横須賀道路	逗子インターチェンジ
	横須賀インターチェンジ
逗葉新道	逗子インターチェンジ
	南郷トンネル入口(交差点)
三浦縦貫道路	林インターチェンジ
東名高速道路	綾瀬スマートインターチェンジ
	厚木インターチェンジ
	秦野中井インターチェンジ
	大井松田インターチェンジ
新東名高速道路	厚木南インターチェンジ
	伊勢原大山インターチェンジ
さがみ縦貫道路	相模原愛川インターチェンジ
	圏央厚木インターチェンジ
	海老名インターチェンジ
	寒川北インターチェンジ
	寒川南インターチェンジ
小田原厚木道路	厚木西インターチェンジ
	伊勢原インターチェンジ
	大磯インターチェンジ
	二宮インターチェンジ
新湘南バイパス	茅ヶ崎中央インターチェンジ
西湘バイパス	大磯東インターチェンジ
	大磯港インターチェンジ
	大磯西インターチェンジ
	西湘二宮インターチェンジ
	橘インターチェンジ

(令和3年3月31日時点で供用開始されているインターチェンジ)

## 6 非線引き都市計画区域内における基準

非線引き都市計画区域は、市街化調整区域のような市街化を抑制すべき区域とは異なるので、法第34条の規定は準用されない。

なお、用途地域が定められている地域については予定建築物の用途がこれに適合していること。用途地域が定められていない地域において行われる比較的規模の大きな開発行為については、市街化調整区域に準じた指導を行うこと。

## 7 都市計画区域外における基準

都市計画区域外において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模以上（1ヘクタール以上）の開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事の許可を受けなければならない。この許可に当たっては法第33条の規定が適用される。

適用される区域は、清川村全域、松田町の一部、山北町の一部となっている。

## 8 工事着手の届出（細則第9条）

開発許可を受けた者は、当該工事に着手したときは直ちに工事着手届により知事に届け出なければならない。

## 9 工事完了の検査（都市計画法第36条）

開発許可を受けた者は、当該工事が完了したときは知事に届け出なければならない。この場合、知事は完了検査を行い許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付するとともに、神奈川県公報に登載し（事務処理市にあつては、各市の公告の方法による。）工事完了公告を行う。

なお、工事完了検査を行なうときは公共施設の帰属等の関係があるので、その場合はできるだけ市町村職員の立会いを求めることとする。

## 10 工事完了公告前の建築制限（都市計画法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次に該当する場合には建築等が認められる。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき、その他知事が支障がないと認めたとき。
- (2) 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

## 11 開発許可を受けた土地における形態制限及び用途制限（都市計画法第 41 条、第 42 条）

### （1）形態制限（法第 41 条）

市街化調整区域及び非線引都市計画区域内で、用途地域が定められていない土地の区域内では、用途地域の形態制限に準じて、開発許可に際して建ぺい率、建築物の最高高さ、壁面の位置その他に関して制限を定めることがある。平成 16 年 4 月から建築基準法による「白地地域等における建築形態制限」の地域指定が行われているため、原則として、開発許可等に係る建築物の形態制限は建築物の最高高さを「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」により制限している。また市街化区域への編入等により法第 41 条の制限の必要がなくなった場合は「都市計画法第 41 条の制限に係る事務手続」により撤回等の処理を行う。

なお、特定工作物については規定されていない。

#### 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

平成 8 年 6 月 1 日施行  
平成 11 年 6 月 1 日一部改正  
平成 16 年 4 月 1 日一部改正  
平成 23 年 4 月 1 日一部改正

市街化調整区域内の都市計画法第 29 条、第 42 条及び第 43 条に基づく許可に係る建築物の最高高さ（建築基準法第 55 条第 1 項に基づく建築物の高さの算出方法による）は、10 メートルを限度とする。

ただし、建築物が、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、建築基準法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第 56 条の 2 第 3 項を準用しても差し支えない。）は、この限りでない。

#### 都市計画法第 41 条の制限に係る事務手続

平成 10 年 10 月 1 日施行  
平成 16 年 2 月 9 日一部改正

- 1 都市計画法第 41 条の制限（以下「41 条制限」という。）の撤回は、市街化区域編入に伴う用途地域等の決定又は変更（以下「編入制限」という。）及び建築基準法による建築物の白地地域等の形態制限（以下「白地地域等の形態制限」という。）の指定に伴い、41 条制限に替わる制限が定められる場合に行うこと。
- 2 編入制限に伴う撤回は、用途地域等の係る都市計画決定（変更）の告示日と同日付で行うこと。
- 3 編入制限に伴う撤回をした場合は、都市計画法第 46 条の規定に基づき調整された開発登録簿調書内の「都市計画法第 41 条の規定による制限の内容」欄（以下「内容欄」という。）に「平成 年 月 日、都市計画法第 41 条制限を撤回した。」旨の記載を行うこと。
- 4 白地地域等の形態制限に伴う撤回をした場合は、内容欄に「平成 16 年 3 月 31 日限り、都市計画法第 41 条制限のうち、容積率、建ぺい率に係る制限を撤回した。」旨の記載を行うこと。
- 5 1 から 3 の取扱以前に、市街化区域に編入された地域については、実務に支障がない限り 41 条制限の撤回は編入時に行われたものとして、運用して支障のないこと。ただし、事務処理上の手続は未完となっているため、適切な時期に事務処理を完結させることが好ましい。

(2) 用途制限（法第 42 条）

開発許可を受けた区域内においては、用途地域等の指定があり、それに適合しているもの、又は特に知事の許可を得たもの以外は、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を建築することは制限されている。

本県においては、次により取り扱う。

ア 予定建築物以外の建築物の建築には、使用目的の変更のほか、敷地の数の増減も含むものとする。

イ 法第 42 条第 1 項ただし書の許可にあたり、法第 34 条第 14 号に該当するものとして許可する場合は開発審査会の議を経た後許可するものとする。

## 12 開発行為の廃止の届出（都市計画法第 38 条）

開発許可を受けた者は、その工事をとりやめた場合はすみやかに廃止届を知事に届け出なければならない。

## 13 開発行為の変更（都市計画法第 35 条の 2）

開発区域、開発行為に関する設計、その他開発許可を受けた内容を変更するときは、新たに開発行為の変更許可を受けなければならない。

ただし、変更の内容が国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合には、許可の手続は要さず、変更届の提出をもって足りる。

## 14 開発許可の特例（都市計画法第 34 条の 2）

国又は都道府県等が行う開発行為（法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づくものに限る。）については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす規定である。

国又は都道府県等が行う開発行為には、法第 32 条、第 41 条及び第 47 条が準用されるほか、他の開発行為と同様、第 36 条、第 37 条及び第 38 条等の規定が適用される。

## 第 4 章 建築行為の制限

### 1 市街化調整区域における建築行為等の許可（都市計画法第 43 条）

(1) 市街化調整区域においては、次に掲げる建築行為等はあらかじめ知事の許可を要する。

- ア 建築物を新築又は改築する場合
- イ 既存建築物を用途変更する場合又は、用途変更を伴う増改築をする場合
- ウ 第一種特定工作物を新設する場合

(2) 上記にかかわらず、次に掲げる建築行為等(表 4-1)については許可を受けることを要しない。

**(表 4-1)**

項目	許 可 不 要 の 建 築 行 為
1	(1) 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅の建築(法第 29 条第 1 項第 2 号該当) (2) 公益上必要な建築物の建築(法第 29 条第 1 項第 3 号該当)
2	都市計画事業の施行として行なう建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
3	非常災害のため必要な応急措置として行なう建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
4	仮設建築物の新築(建築基準法第 85 条の許可を受けられるもの)
5	次の開発行為が行なわれた区域内での建築物の建築又は第一種特定工作物の建設 (1) 法第 29 条により開発許可を受け開発行為を行った土地 (2) 旧住宅地造成事業に関する認可を受け開発行為を行った土地 (3) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区事業、公有水面埋立法により開発行為を行った土地
6	通常管理行為、軽易な行為で次のようなもの (1) 既存建築物の敷地内において行う車庫、物置その他附属建築物の建築 (2) 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 m <sup>2</sup> 以内のもの (3) 市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗、事業場等で延べ面積が 50 m <sup>2</sup> 以内のもの(業務用部分が過半であること)の新築で、当該市街化調整区域内居住者が自ら営むもの(注 1) (4) 土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物

(注 1) 「市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等」については、「都市計画法第 34 条第 1 号」の運用基準の第 1 項及び第 2 項に準じて判断すること。なお、ここでいう店舗等は、業種が理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等であるものは含まないこととする。

(3) 建築許可の基準(令第 36 条第 1 項)

市街化調整区域内は市街化を抑制すべき区域であるので、建築を行う場合においては次のアに適合しているほかイのいずれかに該当するものでないと許可されない。

ア 改めて開発行為を要することなく、既に敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって周辺に溢水等の被害が生じないように排水施設が整備されていること。

また、地盤が軟弱又はがけ崩れ等のおそれがなく、安全な敷地であること。

イ 法第 34 条第 1 号から第 13 号に該当するもの、又は市街化を促進するおそれがなく、市街化区域において建築することが困難又は著しく不適当なもので開発審査会で承認されたもの。

(市街化調整区域内における基準(表 3-5)参照)

(4) 建築行為の特例（法第 43 条第 3 項）

国又は都道府県等が行う法第 43 条第 1 項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす規定である。

## 2 宅地確認制度について

(1) 宅地確認制度の廃止について

宅地確認制度（旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号）とは、市街化区域と同じような生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあることや市街化調整区域とされた時点で既に宅地であったことなどの条件を満足している土地においては、そのことを確認することによって建築行為を認める制度をいい、平成 12 年の法改正（平成 13 年 5 月 18 日施行）に伴い廃止された。

(2) 許可制への移行について

宅地確認制度は廃止されたが、宅地確認の要件を備えた土地については、都市計画法第 43 条の建築許可を受けることにより建築行為が可能となる許可制へと移行した。

なお、「宅地確認」を受けた土地においては、法律の施行日から 5 年以内に限り、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物（申請者と建築物の使用者が同一である場合をいい、共同住宅、分譲住宅、貸事務所などは該当しない）は、経過措置として建築することができたが、平成 18 年 5 月 17 日をもって経過措置は終了した。

## 第 5 章 開発行為における公共施設等

### 1 公共施設の管理者の同意・協議（都市計画法第 32 条）

- (1) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならず、同意を得たことを証する書面を申請書に添付しなければならない。なお、公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。（都市計画法第 32 条第 1 項）
- (2) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者等（表 5-1）と協議し、その旨を示す書面を申請書に添付しなければならない。（都市計画法第 32 条第 2 項）

**（表 5-1）協議を要する者の一覧表**

協 議 事 項		協議すべき者	備 考
1	新たに設置される公共施設について	市町村等公共施設を管理することとなる者（法第 32 条第 2 項）	
2	義務教育について	市町村等当該教育施設の設置義務者（令第 23 条第 1 号）	開発区域の面積が 20 ヘクタール以上であるとき 20ヘクタール未満でも水道局事務所と協議を必要とする地域もある
3	水道について	神奈川県企業庁等当該区域を給水区域に含む水道事業者（令第 23 条第 2 号）	
4	電気について	東京電力等当該区域を供給区域に含む一般電気事業者（令第 23 条第 3 号）	開発区域の面積が 40 ヘクタール以上であるとき
5	ガスについて	東京ガス等当該区域を供給区域に含む一般ガス事業者（令第 23 条第 3 号）	
6	鉄道について	鉄道事業者及び軌道経営者（令第 23 条第 4 号）	

同意・協議書の様式については（例-1）参考。

同意・協議書の内容以外に必要な取決めは（例-2）の協定書参考。

- (3) 同意・協議書の対象がない開発行為については、同意・協議を必要としない旨の書面（例-3）を申請者に交付することとしている。  
（昭和 45 年 9 月 1 日付け開指第 92 号をもって、神奈川県建築部長から各市町村長あて依頼）

(例-1)

都市計画法第 32 条の規定に基づく公共施設に関する同意および協議書

開発区域に含まれる地域の名称 \_\_\_\_\_

開発区域の面積 \_\_\_\_\_ 平方メートル

\_\_\_\_\_を甲とし、\_\_\_\_\_を乙として、このたび乙が上記の地域において行なう開発行為について都市計画法第 32 条の規定に基づき、甲は当該開発行為に関係ある公共施設の管理者として同意するとともに、当該開発行為により設置される公共施設の管理等について次のとおり両者間における協議が成立した。

この協議事項を確認する証として、本書 2 通を作成し、甲、乙記名押印の上、各その 1 通を保有する。

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

甲 \_\_\_\_\_ 印  
乙 \_\_\_\_\_ 印

協議事項

公共施設の名称	新設 付替えの別	管理者	摘 要

(例-2)

開発行為の施行に関する協定書

〇〇市（以下「甲」という。）と、〇〇株式会社 社長〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、〇〇市〇〇字〇〇123 番地において乙が行う開発行為に附帯する事項について、協議の上、次のとおり協定を締結した。

- 1 工事の施行に伴い、公共施設を破損し、又はその機能を損じた場合は、乙の責任においてこれを速やかに補修するものとする。
- 2 開発行為を廃止し、又は相当期間工事を中断する場合、従前の公共施設の機能が損なわれているときは、乙は責任をもってこれを速やかに復旧するものとする。
- 3 甲に帰属し、又は甲が管理することとなる公共施設については、必要と認めるとき及び工事完了時において甲の検査を受けるものとする。
- 4 乙は、甲に帰属することとなる公共施設の用に供する土地の所有権移転登記等の手続に必要な図書を当該開発行為の完了時まで、甲に提出するものとする。
- 5 工事中の災害防止については、乙の責任において万全の措置を講ずるものとする。
- 6 乙は、工事に伴う機資材の搬出入等にあたって交通の安全に十分留意するものとする。
- 7 . . . . .
- 8 . . . . .
- 9 この協定に定めのない事項については、必要の都度甲、乙協議して定めるものとする。

この協定締結の証として、本書 2 通を作成し、甲、乙記名押印の上、各その 1 通を保有する。

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

甲 \_\_\_\_\_ 印  
乙 \_\_\_\_\_ 印

(例-3)

\_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日

( 申 請 者 ) 殿

( 各 市 町 村 ) 長

開発行為に関する公共施設の同意協議について

下記区域における開発行為については、都市計画法第 32 条の規定に基づく公共施設に関する、同意及び協議すべき事項はありません。

記

- 1 開発区域に含まれる地域の名称
- 2 開発区域の面積
- 3 予定建築物の用途

## 2 公共施設の管理及び帰属（都市計画法第 39 条、第 40 条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第 32 条の協議により特別の定めをしたとき以外は、工事完了公告の日の翌日からその公共施設の存する市町村が管理することとなる。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者がみずから管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属する。

ただし、道路の付替え等従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、公告の日の翌日に許可を受けた者に帰属し、新たな公共施設の敷地はそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

## 第 6 章 地位の承継、開発登録簿等

### 1 一般承継（都市計画法第 44 条、細則第 16 条）

開発許可又は建築許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継するときは、その旨知事に届出なければならない。

なお、一般承継人とは次のものをいう。

- (1) 相続人
- (2) 合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- (3) 合併により新たに設置された法人（新設合併の場合）

### 2 特定承継（都市計画法第 45 条、細則第 16 条の 2）

開発許可を受けた者の特定承継人（開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者）は、知事の承認を受けて開発許可に基づく地位を承継することができる。

### 3 開発登録簿（都市計画法第 46 条、第 47 条）

知事は開発許可をしたときは、開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、開発登録簿を調製し、保管しなければならない。

なお、開発登録簿の内容は、開発許可（変更許可、変更の届出）年月日、予定建築物等の用途、公共施設の種類、法第 41 条第 2 項ただし書又は法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可等を記載した調書及び土地利用計画図とする。開発登録簿は、開発登録簿閲覧所（各土木事務所内又は各事務処理市担当課内）において、公衆の閲覧に供する。また、請求があったときはその写しを交付する。

### 4 規則 60 条証明（都市計画法施行規則第 60 条）

建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項、第 42 条、第 43 条第 1 項又は第 53 条第 1 項の規定に適合していることを証する書面の交付を知事に求めることができる。

（当該行為が宅地にかかる造成工事が法第 4 条第 12 項でいう開発行為に該当しない場合は対象外とする。）