

都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例及び 同条例審査基準の一部改正について

I 改正の趣旨

都市計画法（以下「法」という。）に基づく市街化調整区域における開発許可については、あらかじめ許可相当として基準を示した神奈川県開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）に該当するものを開発審査会の議を経て許可する場合と開発審査会の議を経ずに許可する場合があります。

法第34条第12号は、開発審査会の議を経ずに許可する規定であり、神奈川県は県の規定である「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（以下「県条例」という。）」の一部改正（2016年3月29日公布、2016年6月1日施行）を行いました。また、県条例審査基準については、基準内容の変更は行いませんが、その趣旨をより正確に伝えるために、記載内容の補足及び用語の整理を行い、県条例と合わせて一部改正（2016年6月1日施行）を行いました。

このことから、都市計画法開発許可権限の移譲を受けた事務処理市である藤沢市においても、本市の規定する「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例及び同条例審査基準について、同様の一部改正を行うものです。

II 主な改正点

1 都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

1) 既存宅地（条例第3条第5号、第4条第3号）

市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日において宅地であった土地、いわゆる既存宅地における開発行為等の許可について、現行の許可基準では、建物の用途が専用住宅、長屋又は共同住宅で、開発区域等の面積が1,000平方メートル未満のものを対象としています。

今回の見直しで、当該用途の建築物について、開発区域等の面積の上限を3,000平方メートル未満に拡大するとともに、建築物の用途が第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物（兼用住宅、コンビニ・食堂等の店舗、診療所等）で、開発区域等の面積が1,000平方メートル未満のものを対象に加えます。

- ・専用住宅、長屋、共同住宅については開発区域等の面積3,000㎡未満までを条例に移行
- ・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のうち、開発区域等の面積1,000㎡未満のものについて条例に移行

用途 規模	専用住宅、長屋、共同 住宅	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	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
1,000㎡未満	条 例	提案基準 →条例化	提案基準
1,000㎡以上 3,000㎡未満	提案基準 →条例化	提案基準	提案基準
3,000㎡以上	提案基準	提案基準	提案基準

※1 「提案基準」は法第34条第14号により、開発審査会の議を経て許可するもの

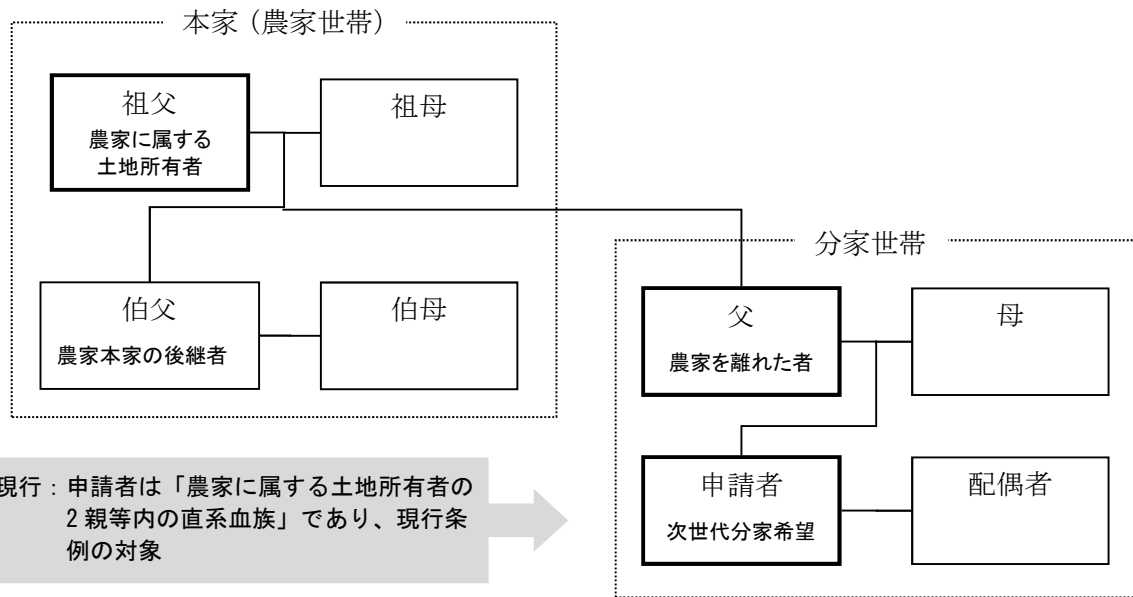
※2 「条例」は法第34条第12号により、開発審査会の議を経ずに許可するもの

2) 次世代分家（条例第3条第2号）

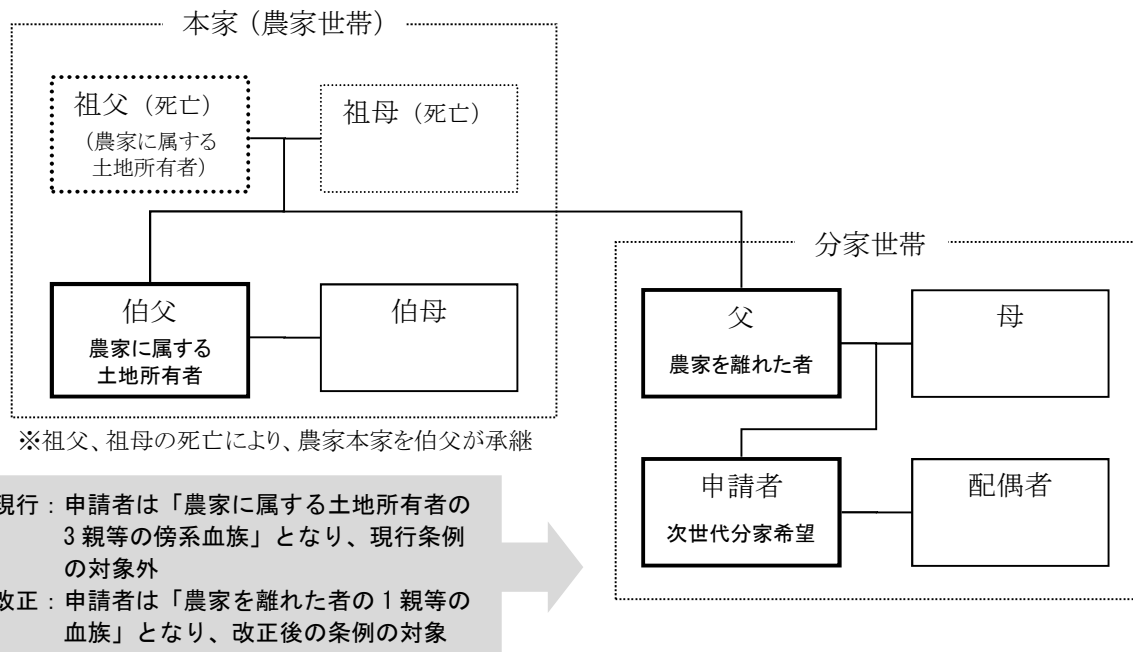
農家世帯から分家した世帯の子が分家する、いわゆる次世代分家の許可について、現行の許可基準では、農家の承継等による本家の世帯構成員の変化（農家世帯との血縁関係）によって、開発審査会の議を経るものと議を経ないものに分かれています。今回の見直しで、農家世帯との血縁関係によらず条例による許可対象とします。

- ・「農家に属する土地所有者の2親等内の直系血族に限る」を「農家を離れた者の1親等の血族に限る」に改正

ケース1：通常想定している次世代分家



ケース2：農家本家が承継された場合の次世代分家



2 「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準

1) 第3条第1号（農家分家）

a 審査基準< 6 >ア及びイ

農家分家の資格者及び住宅の所有の有無を明確化するため、「世帯構成員」及び「自己名義の住宅」を「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。）」及び「自己の居住の用に供するに適当な自己名義の住宅」としました。

b 審査基準< 7 >ア

農家分家の対象となる土地が線引き前から農家世帯が既に所有していた土地であることを明確化するため、「農家に属する土地所有者と使用貸借した土地にあっても相続、贈与と同等に取り扱う。なお、この規定が適用されるのは法定相続人の場合に限る。」を「対象土地は、申請者が線引きの前日から土地を所有する者から相続、贈与または使用貸借があったものであり、その事実が生じた時点で対象土地となる。なお、使用貸借にあっては推定相続人の場合に限る。」としました。

2) 第3条第2号（次世代分家）

a 審査基準< 4 >ア及びイ

農家分家の資格者及び住宅の所有の有無を明確化するため、「世帯構成員」及び「自己名義の住宅」を「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。）」及び「自己の居住の用に供するに適当な自己名義の住宅」としました。

3) 第3条第4号（増築・改築）

a 審査基準< 7 >< 8 >

従前の敷地面積との測量誤差や敷地の減少に関する扱いを明確化するため、「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。」及び「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。」を追加しました。

4) 第3条第5号（既存宅地）

a 審査基準< 1 >

「おおむね」を関した建築物の数値規定の運用を例示するため、「地形・地物で囲まれている既存集落等」の表記を追加しました。

Ⅲ 施行日

平成28年10月1日

Ⅳ 経過措置

改正後の規定は、上記の施行日以後にされる法第29条第1項の許可及び同法第43条第1項の許可申請について適用し、同日前にされた許可申請については、改正前の基準を適用します。

以 上

(事務担当) 藤沢市計画建築部開発業務課
許認可担当

TEL : 0466-25-1111 (内線 4223)