

第6章 市街化調整区域における立地基準等

1 市街化調整区域における立地基準（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適合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6-1）

号数	法第34条の条文要旨	基準の内容	審査基準
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	1 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。 2 店舗については日常生活上必要なものであること。 3 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。	I-1 法34条第1号に関する運用基準（日用品店舗等に係る基準） I-2（公益上必要な建築物に係る基準）
2	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等	1 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。 2 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。 3 水資源の利用のための取水、導水、利水施設であること。	II 法第34条第2号に関する運用基準（観光資源の有効な利用上必要な建築物等に係る基準）
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）	III 法第34条第3号に関する運用基準（温度、湿度、空気等についての特別な条件を必要とする建築物等に係る基準）
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	1 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。 2 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	IV 法第34条第4号に関する運用基準（農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等に係る基準）

号数	法第34条の条文要旨	基準の内容	審査基準
5	特定農山村地域における農林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	V 法第34条第5号に関する運用基準
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	VI 法第34条第6号に関する運用基準
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	VII 法第34条第7号に関する運用基準 (市街化調整区域内の既存工場と密接に関連する施設に係る基準)
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こと。	VIII 法第34条第8号に関する運用基準 (危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等)
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、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	IX 法第34条第9号に関する運用基準 (沿道施設である給油所等に係る基準)
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	市が条例で指定した、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)	—

号数	法第34条の条文要旨	基準の内容	審査基準
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)	X 法第34条第12号の規程による 「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
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。	XI 法第34条第13号に関する運用基準 (届出による権利の行使)
14	開発審査会の議を経て、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1)	XII 法第34条第14号に関する運用基準 提案基準1～24

(注1) 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市の担当部局（以下、「市所管課」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市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、市所管課と協議を行い、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。

(その他)

XIII 第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の審査基準

2 都市計画法に基づく市街化調整区域に関する審査基準 (法 34 条 立地基準)

○施行・改正歴

施行・改正日
1994年(平成6)10月1日制定
1995年(平成7)12月1日一部改正
1996年(平成8)6月1日一部改正
1999年(平成11)6月1日一部改正
2000年(平成12)4月1日一部改正
2000年(平成12)8月1日一部改正
2001年(平成13)5月18日一部改正
2002年(平成14)4月1日一部改正
2003年(平成15)4月1日一部改正
2003年(平成15)6月1日一部改正
2004年(平成16)4月1日一部改正
2004年(平成16)7月1日一部改正
2004年(平成16)8月6日一部改正
2007年(平成19)11月30日一部改正
2008年(平成20)2月7日一部改正
2008年(平成20)4月1日一部改正
2011年(平成23)4月1日一部改正
2012年(平成24)11月1日一部改正
2014年(平成26)1月1日一部改正
2014年(平成26)4月1日一部改正
2014年(平成26)7月1日一部改正
2014年(平成26)10月22日一部改正
2015年(平成27)7月1日一部改正
2016年(平成28)10月1日一部改正
2017年(平成29)4月1日一部改正
2017年(平成29)6月16日一部改正

I-1 法第34条第1号に関する運用基準 (日用品店舗等に係る基準)

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、表6-2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、区域内におおむね表6-2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、図6-1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割合が特に高いと認められるものについては、その割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、表6-2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方向に通り返けが可能な道路であり、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。
 - (3) 申請地は、原則として申請者の所有地とする。ただし、相当の期間借地であ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。

表 6-2 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 戸数	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 男子服小売業 婦人・子供服小売業 靴・履物小売業	200 戸		(571) (572) (573) (574)
	飲食料品 小売業	各種食料品小売業 野菜・果実小売業 食肉小売業 鮮魚小売業 酒小売業 菓子・パン小売業 コンビニエンスストア 牛乳小売業 飲料小売業 米穀類小売業 豆腐・かまぼこ等加工食 品小売業 乾物小売業	150 戸	税務署長の販売免許(酒税法第 9 条) 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) 県知事の営業登録(主要食糧の需給 及び価格の安定に関する法律)	(581) (582) (583) (584) (585) (586) (563) (5891) (5892) (5895) (5896) (5897)
	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) 自転車小売業 機械器具小売業 (自動車、自転車を除 く)	500 戸		(5914) (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)
		スポーツ用品・がん具・娯楽 用品・楽器小売業 写真機・時計・眼鏡小売 業 花・植木小売業	500 戸		(607) (608) (6092)
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	普通洗濯業 理容業 美容業	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	衣服裁縫修理業	500 戸		(793)
サービ ス業 (他に 分類さ れない もの)	自動車整 備業	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	かじ業 (農業用器具修理業等)	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、日本標準産業分類による分類番号である。

図 6-1 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

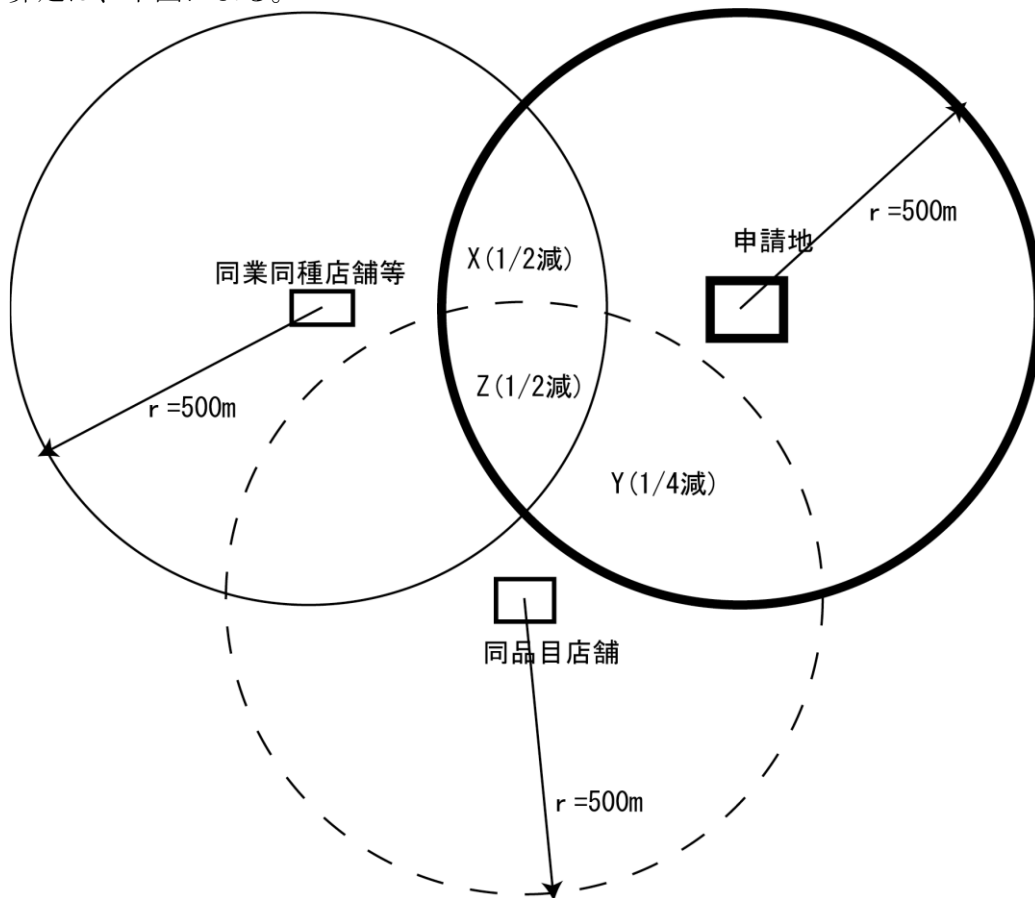
B = A のうち高速道路、鉄道、河川等で地形的に分断され、明らかに商圈外であると認められる住宅戸数

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。



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

I-2 法第34条第1号に関する運用基準 (公益上必要な建築物に係る基準)

法第34条第1号に規定する「主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物」(以下「特定の公共公益施設」という。)について、次のとおりとする。

第1条 特定の公共公益施設については、次の各項に適合すること。

- 1 法第34条第1号に基づく政令に定める公益上必要な建築物に該当するもののうち、次に掲げる施設をいう。
 - 一. 学校教育法第1条に規定する学校のうち、幼稚園(認定こども園を実施する施設に限る。)、小学校、中学校であること。
 - 二. 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業のうち表6-3に掲げる社会福祉施設であること。
 - 三. 医療法第1条の5第2項に規定する診療所であること。
- 2 申請する建築物は、本市の施策の観点から支障がないと認められるものであり、事前に関係部局と調整が行われたものであること。
- 3 事業者は、次に掲げる公共・公益性が明らかであるもの。
 - 一. 学校法人
 - 二. 社会福祉法人
 - 三. 医療法人
 - 四. 社団法人
 - 五. 財団法人
 - 六. 特定非営利活動法人
 - 七. その他、市長が公共・公益性が明らかであると認めたもの。
- 4 申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、原則として主たる施設利用者が周辺市街化調整区域内に居住する者であること。
- 5 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方向に通抜けが可能な道路であり、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。
- 6 申請地は、公共下水道に接続することが可能であること。なお、当該建築物から排出される汚水について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。
- 7 申請地は、事業者の所有地又は相当期間(30年以上の借地権設定等)の借地であること。
- 8 施設運営は事業者が行うこと。また、法令による資格免許等を必要とする場合には、事業者がその資格免許等を取得していること。
- 9 申請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。
- 10 建築物の最高高さは、10メートル以下であること。ただし、建築基準法第56条の2第1項が適用される場合において、同法別表第四第4項(ろ)欄イ(に)欄(一)の号に規定する時間以上日影となる部分を生じさせることのないものであるときは、この限りでない。
- 11 申請地の敷地面積は表6-4のとおりとする。

第2条 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建築された建築物について、本市が所管する前条第1項に該当する特定の公共公益施設を前条第3項各号に規定するいずれかの事業者に移管するため建築等を行う場合は、前条第4項を除く各項に該当し、かつ次の各号にも該当すること。

- 一．予定建築物は、従前の建築物と用途が異なること。
- 二．予定建築物の延べ床面積は、従前の1.5倍を超えないこと。

附則

- 1 この基準は、平成21年7月1日から施行する。

附則

- 1 この基準の一部改正については、平成23年4月1日から施行する。

附則

- 1 この基準の一部改正については、平成24年11月1日から施行する。

附則

- 1 この基準の一部改正については、平成26年1月1日から施行する。

表 6-3 社会福祉法に基づく公益上必要な建築物の一覧表

根拠法令		施設名称
児童福祉法	第39条	保育所（藤沢市立保育所の運営移管等に伴う施設に限る。）
	第6条の2の2	障がい児通所支援事業の用に供する施設
	第6条の3	放課後児童健全育成事業の用に供する施設
	第40条	児童更正施設（児童遊園・児童館等）
老人福祉法	第5条の2 介護保険法第8条	小規模多機能型居宅介護事業の用に供する施設
	第5条の3 第20条の2の2	老人デイサービスセンター
	第5条の2 介護保険法第8条	認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設 （認知症対応型共同生活介護（グループホーム））
	第5条の3 第20条の3	老人短期入所施設
	第5条の3 第20条の5 介護保険法第8条	特別養護老人ホーム（入所定員29人以下のもの）
障がい者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	第5条	障がい福祉サービス事業所（生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援及び就労継続支援に限る。）
		共同生活介護事業の用に供する施設（ケアホーム）
		共同生活援助事業の用に供する施設（グループホーム）
		地域活動支援センター

表 6-4 施設毎の最大敷地面積

根拠法令	施設名称	最大敷地面積
学校教育法	幼稚園	規定無し
	小学校	ただし、事業計画に照らし適切な規模であること
	中学校	規定無し
児童福祉法	障がい児通所支援事業の用に供する施設	400㎡
	保育所	規定無し ただし、事業計画に照らし適切な規模であること
	その他の施設	1,000㎡
老人福祉法	全ての施設	2,000㎡
障がい者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	全ての施設	400㎡
医療法	診療所（19床以下）	400㎡

Ⅱ 法第34条第2号に関する運用基準 (観光資源の有効な利用上必要な建築物等に係る基準)

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 申請建築物が市の「観光振興計画」等に基づき、当該市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市長と協議し適合するものであること。
 - (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。

＊都市計画法による開発許可制度事務の施行について（S44. 12. 4 第117号）の記二の4の(2)のイ、ハ

イ 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には鉱物の採掘、選鉱、その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工ならびに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類D-工業に属する事業及び当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。

ハ 「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可すること。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものとしてさしつかえない。

Ⅲ 法第34条第3号に関する運用基準 (温度、湿度、空気等についての特別な条件を必要とする建築物等に係る基準)

原則として法令どおりとする。

本号に基づく政令が未制定であるので本号により許可するものはない。

Ⅳ 法第34条第4号に関する運用基準

（農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等に係る基準）

原則として法令どおりとする。

農林水産物の処理、加工等については、主として当該市街化調整区域において生産される農林水産物を産地において速やかに行う必要があると認められるもの。

Ⅴ 法第34条第5号に関する運用基準

原則として法令どおりとする。

Ⅵ 法第34条第6号に関する運用基準

原則として法令どおりとする。

Ⅶ 法第34条第7号に関する運用基準

（市街化調整区域内の既存工場と密接に関連する施設に係る基準）

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業施設（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 上記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あたっては、その整備手法及び目的に合致すること。

Ⅷ 法第34条第8号に関する運用基準

（危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等）

原則として法令どおりとする。

IX 法第34条第9号に関する運用基準 (沿道施設である給油所等に係る基準)

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。

X 法第34条第12号の規定による「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

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。）、都市計画法施行細則、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都市計画法第29条及び法第43条に基づく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項但し書き許可を行なうことができる。（開発審査会の議は不要）
 - (3) 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。
 - (4) 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。
 - (5) この条例は、都市計画法による開発許可の基準等を定めているので、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藤沢市行政手続条例が適用になる。)

条例―（定義）

第2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 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との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の用途以外の用途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（イ）項第2号に該当するものをいう。
- (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。

審査基準―第2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は「居住の用途」とみなす。

条例一（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

第3条 法第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適当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次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している者

（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であつ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《1》（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」《2》という。）の親族《3》（農家に属する土地所有者と住居及び生計を一にしていたことがある者《4》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《5》《6》、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土地《7》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

審査基準一第3条第1号（いわゆる農家分家）

(1) 「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18年3月29日農林水産省令第19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条の規定による調査期日をいう。以下同じ。）前1年間における農畜生産物の総販売額が15万円以上の規模の農業

※2 農業の範囲は原則として日本標準産業分類によるA－農業の範囲とする。

※3 この場合において小作地、借入地も経営耕地とみなす。

(2) ア 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。

イ 農家に属する土地所有者が市街化区域に居住している場合も本基準の適用を妨げない。

(3) 「親族」とは民法に規定する親族をいう。

※1 民法(明治31年6月21日法律第9号)最終改正:平成18年6月21日法律第78号

「民法」第四編親族第1章総則

第725条 左に掲げる者は、これを親族とする。

- 1 六親等内の血族
- 2 配偶者
- 3 三親等内の姻族

※2 直系血族の範囲は別紙

(4) 「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。

(5) 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。

- ・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)
- ・両人が結婚する旨の仲人等の証明
- ・式場申込書又は領収書
- ・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。

(6) ア 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。

イ 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。

※1 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。

※2 市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、固定資産物件一覧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。

(7) ア 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つたものであり、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。

イ 土地が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農地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場合は、その交換又はあつせんにより失った土地の所有権が継続しているものとして取り扱うことができる。

- ※1 対象土地には、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。
 - ※2 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。
 - ※3 「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 「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。
- (8) 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。

条例一（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

審査基準一第3条第2号（いわゆる次世代分家）

- (1) 附則2、3による経過措置として、条例の施行日前に神奈川県開発審査会提案
- ※ 基準③により許可を受けた者で条例第3条第1号に掲げる基準に該当する場合、条例第3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3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。
 - ・ 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）
 - ・ 両人が結婚する旨の仲人等の証明
 - ・ 式場申込書又は領収書
 - ・ 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) ア 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。
- イ 農家を離れた者の世帯に属する者、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。
- ※ 1 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。
 - ※ 2 市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、固定資産物件一覧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) ア 対象土地は、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、申請者が農家を離れた者から相続した土地又は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。

イ 土地が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農地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場合は、その交換又はあつせんにより失った土地の所有権が継続しているものとして取り扱うことができる。

ウ 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。

※1 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。

※2 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。

※3 「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 「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。

条例一（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第1項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》（移転し、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となると認められる場合に限る。）《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《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、次のアからウまで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つて、敷地が幅員4メートル以上の道路《6》に接しているもの
 - ウ 長屋又は共同住宅であつて、次の(ア)及び(イ)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《6》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。

審査基準一第3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。
- ※1 敷地のみが収用される場合は原則として認めない。
 - ※2 「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。
 - a 借地であつて地主に返還する場合
 - b 当該事業の事業主体が一括取得する場合
 - c 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - d 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
 - ※3 「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。
- ア 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
 - イ 掲げるいずれかの区域
 - 平塚市、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、愛川町及び清川村の区域

- (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。

ア(2)の※2 a又はbの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。

イ(2)の※2 c又はd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。

- (6)「幅員4メートル以上の道路」とは、現況幅員が4メートル以上確保されている既存の道路をいう。

条例一（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《2》の存する市街化調整区域に係る線引きの日前からあるもの《3》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《4》を増築し《5》、又は改築《6》する目的で行う開発行為で《1》予定建築物が次のア及びイのいずれにも該当するもの。

ア 増築し、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こと。ただし、自己の居住の用に供するものである場合において、増加後の敷地面積が300平方メートル未満であるときは、この限りでない。

審査基準一第3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) 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。
- (3) 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。
- (4) 宅地確認を受けて建築されたものについては附則4により「許可を受けたものとみなす。
- (5) 増築とは、既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次の要件のいずれにも該当するものをいう。
- ア 既存の建築物と同一の敷地内で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、また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 3階以下かつ最高高さ10メートル以下のもの。
- オ 用途の変更を伴う場合は市街化調整区域においては、許可を得られる見込みであること。
- (6) 改築とは、建築物の全部又は一部を除去し、同一用途で建て直すことをいう。ただし、改築のうち次の要件のいずれにも該当するものは、法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項本文に基づく建築許可が不要として取り扱う。
- ア 従前の建築物と同一の敷地内において建築されるものであること。
- イ 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つてはこの限りではない。
- ウ 3階以下かつ最高高さ10メートル以下のもの。
- (7) 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。
- (8) 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。

条例一（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

- (5) 半径100メートルの円で囲まれる区域においておおむね《1》100（市街化区域に近接する地域《2》にあっては、おおむね50）以上の建築物《3》が存する地域又はおおむね100（市街化区域に近接する地域にあっては、おおむね50）以上の建築物が敷地相互間の間隔が50メートル（開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあっては、25メートル）以内に連たん《4》する地域内に存する土地であって、当該土地の存す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》において行う次のア又はイに掲げる開発行為。ただし、区画の変更を伴う場合にあっては、予定建築物の敷地面積は、150平方メートル以上でなければならない。

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

(ア) 専用住宅

(イ) 長屋又は共同住宅であって、次のいずれにも該当するもの

- a 敷地が幅員4メートル以上の道路に接していること又は開発行為等により敷地が幅員4メートル以上の道路に接することが明らかであると認められること。
- b 各戸の床面積(バルコニーの床面積を除く。)が50平方メートル以上であること。
- c 樹木等の保全又は適切な植栽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。）

審査基準一第3条第5号（既存宅地）

- (1) 本基準の適用にあたっては、当該行為が市の都市計画、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こと。
- (2) 「おおむね」を冠した建築物の数値規定の運用に当たっては、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の数値とするものとする。
- (3) 「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。
- (4) 建築物の数の算定において、手続き履歴の不明な建築物や違反建築物と認定されている建築物は除くこととし、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。
- (5) 「連たん」については、高速道路や鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。
- (6) 「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3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条第1項第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。

- ア 土地登記簿における地目が宅地の土地
- イ 固定資産課税台帳が宅地として評価されている土地
- ウ 宅地造成等規制法の許可を受けて造成した土地
- エ 建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして道路と一体に造成した土地
- オ 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
- カ 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
- キ 建築確認を受けて、建築物を建築した土地
- ク 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 ア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アに該当しないものとする。
- ※2 イの固定資産(土地)課税台帳及びカ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次による。
 - ・「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日の固定資産(土地)課税台帳から現年度作成の固定資産(土地)課税台帳まで継続して宅地として評価されているかどうかを確認する。
 - ・「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 ウ、エ及びオの「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 カ、キの「建築物を建築した土地」は、現在建築物(当該法令による手続きをおこなった計画と同一のものをいう。)があるものとする。なお、ここでのいう建築物には、都市計画法に適合して当該建築物の建替えをおこなったものを含む。
- ※5 クにいう「その他建築物の敷地であった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うこと。なお、ここでのいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。
 - ・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年撮影の航空写真に建築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。
 - ・線引きの際の敷地の範囲は、農地、山林等宅地以外の土地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 「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」の審査は次により行うこと。なお、継続性に関しては慎重に審査の上特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。
 - ・線引きの日前から審査基準(1)アに該当する土地については、現在に至るまで土地登記簿における地目が宅地であること。
 - ・線引きの日前から審査基準(1)イに該当する土地については、現在に至るまで課税評価地目が宅地であること。

- ・線引きの日前から審査基準（１）ウ、エ及びオに該当する土地については、現在に至るまで土地利用が転換されていないこと。
- ・線引きの日前から審査基準（１）カに該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。
- ・線引きの日前から審査基準（１）キに該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。
- ・線引きの日前から審査基準（１）クに該当する土地については、建築物（仮設建築物や違反建築物は除く）が存しており、現在に至るまで建築物の敷地として利用されていること。なお、現在に至るまでの土地利用が農地、山林等宅地以外の土地利用に転換している場合は、継続性がないものとして取り扱うこと。

※７ 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。

- （７）「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に一定区間が幅員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、当該開発行為で拡張を行うもの及び関連する工事で拡張を予定しており、その実施については法第３２条の同意協議により確実なものをいう。
- （８）樹木の保全、適切な植栽とは、神奈川県が定める「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並びに割合の算定されたものをいう。

条例一（政令第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項の許可の基準）

第4条 政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 前条第1号から第3号までのいずれかの開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物
- (2) 前条第4号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物（改築に係るものに限る。）
- (3) 前条第5号の開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物（同号ア（ア）又は（イ）に該当するものにあつては敷地面積が3,000平方メートル未満であるもの限り、同号イに規定する建築物にあつては敷地面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。）

開発行為について規定している第3条の各号を建築行為について準用する規定で、「開発区域」を「敷地」と読み替える。

条例一附則

附 則

- 1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。
- 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号ロ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3条第1号に定める基準に該当する場合における同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。
- 3 施行日前に政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る建築物（新築に係るものに限る。）が第3条第1号の開発行為に係る予定建築物の要件に該当する場合における同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。
- 4 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律附則第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3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。

附則（平成15年条例第26号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附則（平成19年条例第45号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附則（平成19年条例第16号）

この条例は、藤沢都市計画文化の森地区地区計画に係る都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定による告示があった日から施行する。

附則（平成22年条例第21号）

- 1 この条例は、平成23年4月1日より施行する。
- 2 改正後の第3条第5号並びに第4条第1号及び第3号の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の許可及び同法第43条第1項の許可（以下「開発許可等」という。）の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。

附則(平成28年条例第9号)

- 1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。
- 2 改正後の第3条第2号及び同5号並びに第4条第3号の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項の許可及び同法第43条第1項の許可(以下「開発許可等」という。)の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。

附則(平成29年条例第3号)

この条例は、公布の日から施行する。

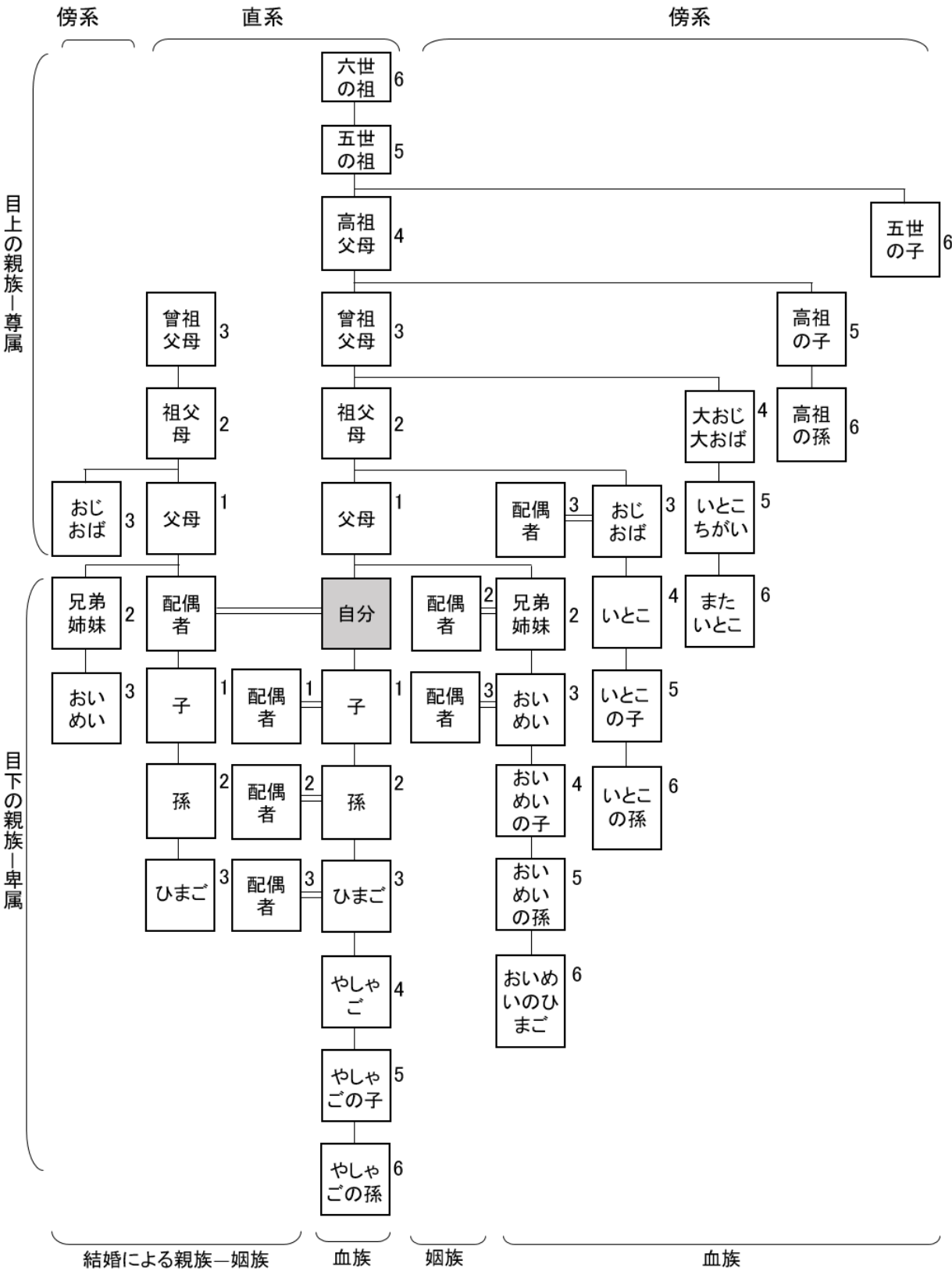
附則2は経過措置として、条例の施行日前に法による開発許可を受けて条例第3条第1号に掲げる基準に該当する場合も、条例第3条第2号の対象になることを規定している。

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3条第1号に掲げる基準に該当する場合も、条例第3条第2号の対象になることを規定している。

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3条第4項の対象になることを規定している。

附則（平成19年条例第16号）は、健康と文化の森地区の一部の土地が市街化区域に編入されたので、条例3条6号を削除する必要があるための条例改正である。
なお、公布の日、平成29年6月16日である。

※民法725条に定める親族の範囲に該当する者は下記の図を参考のこと。(数字は親等を示す)



【参考様式1】

収入印紙
貼付欄

贈与証書

年 月 日

(甲) 贈与者住所

氏名 実印

(乙) 受贈者住所

氏名 実印

甲は、次の不動産について 年 月 日、乙に無償にて贈与し、乙はこれを
受贈したことを証します。

ー不動産の表示ー

土地の所在 藤沢市

地番

地目

面積 平方メートル

【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の敷地として、甲からその土地を相続す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、或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 前条の規定によるほか、本契約に違反したときは、甲は何ら催告することなく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。

本契約の成立を証するため本書2通を作成し、当事者が記名押印の上各自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―

土地の所在 藤沢市

地番

地目

面積 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 藤沢市

面積

平方メートル

3 土地の所有者

住所

氏名

今般、申請者_____が上記土地を、_____である_____から使用貸借により借受け、自己の居住のための専用住宅を新築するため、開発（建築）行為許可申請することを承諾します。また、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。

年 月 日

1 承諾した者

住所

氏名

実印

2 申請者との関係 申請者の_____

【参考様式4】

選定結果報告書

年 月 日

藤沢市長 ○○ ○○

(事業者)

(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

XI 法第34条第13号に関する運用基準 (届出による権利の行使)

原則として法令どおりとする。

XII 法第34条第14号に関する運用基準 提案基準1～24

この提案基準は、藤沢市長（神奈川県規則第62号で藤沢市に委任されています。）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、第42条及び第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、藤沢市行政手続条例第4条の規定により、法第29条、第42条及び第43条の許可権者である藤沢市長は、各審査基準を定めることになります。

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会基準を満たしていても許可できないことがあります。

藤沢市の提案基準については、提案基準1～4、6、9～11、13～15 及び 17～21、提案基準23（都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設）及び提案基準24（藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン）を設定します。

「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記載しました。

(藤沢市) 神奈川県開発審査会提案基準一覧表 (経過状況を含む)

提案基準項目		施行年月日
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	H6. 10. 1 制定
2	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舎	H6. 10. 1 制定
3	農家の二男・三男が分家する場合の住宅等	H6. 10. 1 制定
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	H6. 10. 1 制定
5	(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	H6. 10. 1 制定
7	(廃止)	—
8	(廃止)	—
9	建築物の建替え等	H6. 10. 1 制定
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	H6. 10. 1 制定
11	研究施設	H6. 10. 1 制定
12	(廃止)	—
13	既得権を有するもの	H6. 10. 1 制定
14	社寺仏閣及び納骨堂等	H6. 10. 1 制定
15	ゴルフ練習場	H6. 10. 1 制定
16	(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	H6. 10. 1 制定
18	既存宅地	H6. 10. 1 制定
19	介護老人保健施設	H6. 10. 1 制定
20	建築物の用途変更	H11. 6. 1 制定
21	付属建築物として最低限必要な管理棟	H11. 6. 1 制定
22	(廃止)	—
23	都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設	H26. 10. 22 制定
24	藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン	H29. 4. 1 制定

(注) 藤沢市提案基準施行以前は、神奈川県開発審査会の提案基準によるもの。(次ページ参照)

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、当該事業所を経営する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舍

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舍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舍の土地として、当該事業所を経営する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 当該従業員宿舍は、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 当該従業員宿舍の土地は、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、当該従業員宿舍が必要であると認められ、かつ、従業員宿舍の規模が適切であると認められるものであること。
- 5 当該従業員宿舍は、当該事業所を経営する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、当該従業員宿舍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舍については、この規程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

- 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。
- 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。
- 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。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決定の日前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日前から本家である世帯が所有していた土地とみなす。
- 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。
- 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。
- 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。
- 7 分家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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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日前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。

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、建設省神計画局宅地開発課長回答（昭和 45 年 11 月 20 日建設省計宅開発第 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藤沢市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例（平成 14 年条例第 18 号）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。

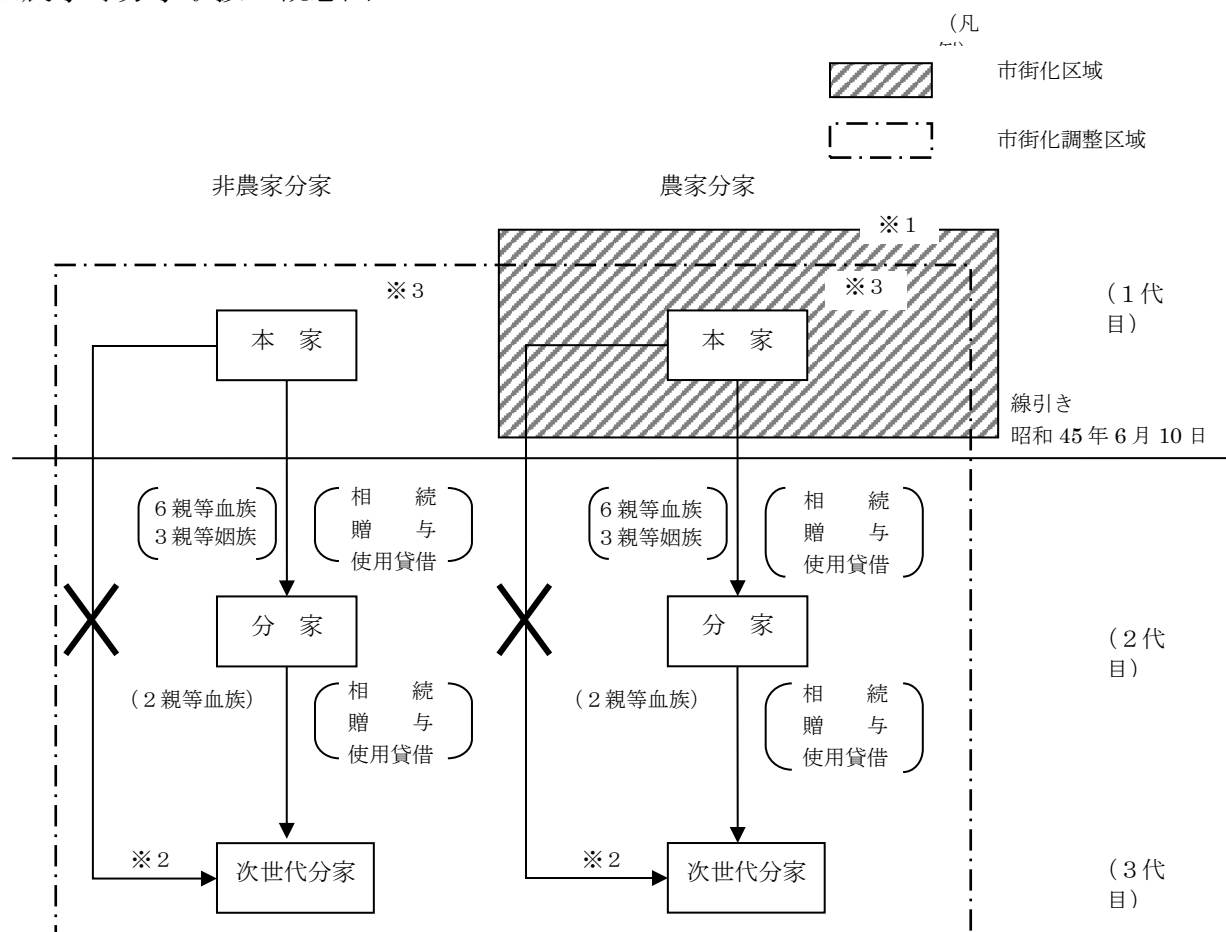
ア 次世代分家に係る土地は、基準3のうち、「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から本家である世帯が所有し、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、分家が相続した土地、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち、所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。

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。」と読み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。

※農家等分家取扱の概念図



※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は基準3にいう本家とみなす。
- ※4 当該本文中の【参考様式1】、【参考様式2】、【参考様式3】及び親族の図については、【本編】第6章 2 X 法34条第12号の規定による「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」又は障害者地域作業所をいう。
- 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又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することが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	横須賀三浦地区 (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	湘南地区、県央地区 (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	足柄上地区、西湘地区 (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や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又は合併処理槽設置（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、【本編】第6章 2 X 法第34条第12号の規定による「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、当該施設を設置するにあたり、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

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。

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、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。
 - (1) 国外に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者
 - (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
 - (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。
 - ア 宅地造成等規制法に基づく許可を受けた土地であること。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- 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。

審査上の留意点

基準 1 については、法 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 社寺仏閣及び納骨堂等

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の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に建築される(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

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

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	当該行為が市の都市計画、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こと。
2	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って、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って、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。ただし、当該申請地が集落を形成する建築物の敷地の一つである場合は、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔は５０メートル以内とし、連たんには当該申請地を含めることができるものとする。
3	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 等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）宅地造成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
4	区画の分割、統合又は分割統合を行う場合は、１宅地は１５０平方メートル以上とすること。
5	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
6	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、以下の基準にも適合すること。 （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、「神奈川県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下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。

7 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、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、神奈川県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っては、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っては、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。

8 農地転用が必要な場合は、そ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2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3(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次による。

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日の固定資産(土地)課税台帳から現年度作成の固定資産(土地)課税台帳まで継続して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

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日(以下、「線引きの日」という。)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3にいう「造成した土地」は、線引きの日前に造成工事に着手していたものを含むものとする。
- (5) 基準3にいう「建築物を建築した土地」は、現在、建築物(当該法令による手続きをおこなった計画と同一のものをいう。)があるものとする。なお、ここでいう建築物には、都市計画法に適合して当該建築物の建替えをおこなったものを含む。
- (6) 基準3(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、当該地が線引き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年撮影の航空写真に建築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、農地、山林等宅地以外の土地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。

- (7) 基準3にいう「開発審査会提案基準18等の許可を受けた宅地」とは、藤沢市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例(平成14年条例第18号)第3条第5号若しくは第4条第3号、又は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条第1項第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。)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) 基準3にいう「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」の審査は次により行うこと。なお、継続性に関しては慎重に審査の上特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。

- ア 線引きの日前から基準3（1）に該当する土地については、現在に至るまで土地登記簿における地目が宅地であること。
- イ 線引きの日前から基準3（2）に該当する土地については、現在に至るまで課税評価地目が宅地であること。
- ウ 線引きの日前から基準3（3）、（4）及び（5）に該当する土地については、現在に至るまで土地利用が転換されていないこと。
- エ 線引きの日前から基準3（6）に該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。
- オ 線引きの日前から基準3（7）に該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。
- カ 線引きの日前から基準3（8）に該当する土地については、建築物（仮設建築物や違反建築物は除く）が存しており、現在に至るまで建築物の敷地として利用されていること。なお、現在に至るまでの土地利用が農地、山林等宅地以外の土地利用に転用されている場合は、継続性がないものとして取り扱うこと。
- （9） 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3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。
- （10） 基準5（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。
- （11） 基準5（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。
- （12） 基準6（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、福祉部地域共生社会推進室

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、申請の内容が次の各項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 の用途の系列項用途の項内の変更であること。
 - (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っては、申請者が表 2 の 2 から 4 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 条及び第 43 条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築した自己居住用住宅等について、その者(相続人を含む。)が、民法第 887 条から第 890 条まで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) 申請者は当該建築物に現在居住している者であること。
 - (2) 申請者は表 2 の 1 から 4 までのいずれかの理由に該当する者であること。
- 3 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 条及び第 43 条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築した自己居住用住宅等について、基準 2 以外の者で現在居住している者が、当該建築物の建替え等を行うために用途変更の手続きを要する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請する建築物は平成 11 年 4 月 1 日以前に建築されていること。
 - (2) 申請する建築物は建築後 20 年以上経過していること。
 - (3) 申請者は当該建築物に 5 年前から現在に至るまで居住している者であること。
 - (4) 申請者が表 2 の 2 から 4 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、転地療養、離婚等家庭的理由が明確であること。
4	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。

提案基準 21 付属建築物として最低限必要な管理棟

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。

基準の内容

- 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。
- 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。
- 3 管理棟の敷地の規模は、次によるものであること。
 - （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。
 - （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。
 - （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。管理棟の最高の高さは、10メートルを限度とすること。
- 4 管理棟の敷地は、9メートル以上（周辺の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。
- 5 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」（神奈川県・平成11年5月1日施行）に適合するものであること。
- 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） 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、神奈川県環境農政局環境部資源循環推進課

提案基準 23 都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設

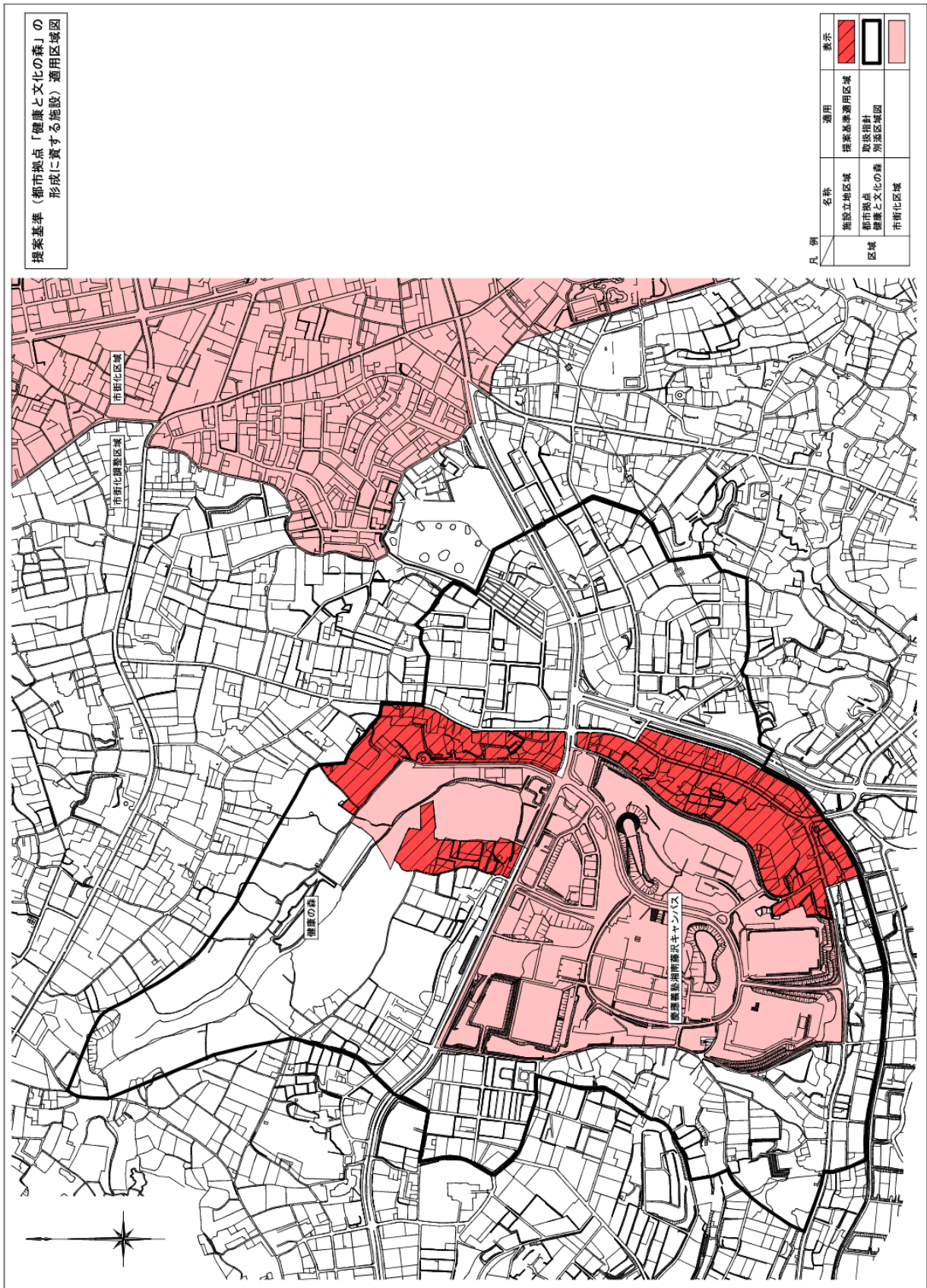
藤沢市の都市拠点「健康と文化の森」において当該都市拠点形成に資する施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 申請地は、都市拠点「健康と文化の森」の中核をなす慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの周辺で、別図に定める区域内にあること。
- 2 当該施設は、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスに設置された大学若しくは大学院と共同し、又は連携して行う活動であって、研究活動、健康医療に関する事業活動又は産学連携による新事業創出に資する事業活動に関するものを行うものであること。
- 3 当該施設が藤沢市の都市マスタープランその他の土地利用に関連する計画等に整合し、実現に支障を及ぼさないものであること。
- 4 申請者は、慶應義塾又は慶應義塾と施設の設置及び運営に関し協定した者であること。
- 5 都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設の設置に関する取扱指針に適合するものであること。
- 6 敷地面積は150平方メートル以上とし、開発区域の面積は5ヘクタール未満であること。
- 7 緑地については、次の表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める割合以上を確保すること。

敷地面積	緑地の割合
1,000平方メートル未満	10パーセント
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	15パーセント
3,000平方メートル以上1ヘクタール未満	20パーセント
1ヘクタール以上	25パーセント

- 8 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。



都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設の設置に関する取扱指針

第1 目的

この取扱指針は、都市マスタープラン（都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針）その他の土地利用に関する計画等の実現を図るため、産業政策面においては新たな産業創出に資する環境整備、都市政策面においては新たな活力創造を目指す都市拠点「健康と文化の森」（別添区域図参照）の形成を重要施策としていることから、都市計画法第7条に規定する市街化調整区域（以下単に「市街化調整区域」という。）に位置する都市拠点「健康と文化の森」の形成に資する施設の適切な設置の誘導を図ることを目的とする。

第2 用語の定義

本取扱指針において、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) 都市拠点「健康と文化の森」 藤沢市の西北部地域の市街化調整区域に存する慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心として、学術・研究機能、産学の共同開発・連携活動機能、高度医療研究機能等の集積を推進し、都市機能の充実を図る地区をいう。
- (2) 知的資源 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学における高度な研究成果、技術（発案段階で発展途上の内容を含む。）及びこれらを継続的に生み出す知識等をいう。
- (3) 研究活動 知的資源を活用して行う研究開発又は知的資源の発展に資する試験・研究をいう。

第3 適用の範囲

この取扱指針は、都市拠点「健康と文化の森」において、慶應義塾の高度な知的資源を活用する研究活動、健康医療に関する事業活動又は産学連携による新事業創出に資する事業活動を行う施設（以下「施設」という。）を設置する場合に適用する。

第4 立地基準

次の各号のいずれにも該当すること。

- (1) 都市拠点「健康と文化の森」のうち、公共施設がおおむね整備され、又は整備される見込みのある地域であること。
- (2) 農業振興地域整備計画の実現に支障がない地域であること。

第5 事業の主体

事業主体は、慶應義塾又は慶應義塾と施設の設置及び運営に関し協定した者とする。

第6 関係機関との連絡調整

市長は、施設の設置に関する相談があつた場合には、関係法令に留意し、関係部局との連絡調整を図る。

附 則

この取扱指針は、平成16年8月6日から施行する。

附 則

この取扱指針の一部改正は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この取扱指針の一部改正は、平成26年10月22日から施行する。



提案基準 24 藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン

市街化調整区域に「農家レストラン」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	「農家レストラン」は、「藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン設置要綱」により市長の認定（以下「農家レストラン認定」という。）を受けたものであること。
2	申請地の開発区域面積（事業面積）は、2000 平方メートル未満とする。
3	申請地は、現況道路幅員 6 メートル以上の主要道路（主要道路とは、車両が 2 方向に通り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 以上接すること。
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 300 平方メートル以下とすること。 （2）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	藤沢都市計画の観点において支障がないものであること。
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） 農家レストラン認定の主管課は、経済部農業水産課である。
- （2） 農家レストラン認定後、開発行為等に関する事前相談申込書を受けるものとする。
- （3） 基準 1 については、「藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン設置要綱」の「別紙様式 2 設置認定書」の写しの提出を求めること。
- （4） 「藤沢市東京圏国家戦略特別区域における農家レストラン設置要綱」により建築物等（看板など屋外広告物を含む）は、形態意匠などが地域の景観に調和したものとし、適切な維持管理を行うこと。
- （5） その他、各種法令、条例等に適合する見込みの計画であること。（必要に応じて関係各課と事前調整等すること。）

XIII 第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の審査基準

市街化調整区域における第二種特定工作物の立地等については、神奈川県土地利用調整条例（平成8年神奈川県条例第10号）第6条に基づく審査指針の内容を準用する。