

第2章 市街化調整区域に関する取扱い

1 市街化調整区域における開発区域内の公共用地等の取扱い

施行日 2023年（令和5年）4月1日

市街化調整区域で行う宅地開発において、従前の敷地の範囲内に公団上道路敷・水路敷及び堤(青地)の無地番地、又は、神奈川県及び藤沢市が所有する公共用地(以下、「公共用地等」という。)が存する場合は、次のとおり取扱うものとする。

1. 取扱指針

- (1) 従前の敷地の範囲内に公共用地等が存していて取得時効により取得した場合
既存宅地要件があるものとして取扱う。
- (2) 従前の敷地の範囲内に公共用地等が存していて取得時効以外により取得した場合
次の条件に全て合致するときに限り、既存宅地要件があるものとして取扱う。
ア 線引き前より、垣根や柵、塀などに囲われた従前の敷地内であることが明らかであること。
イ 取得時から現在に至るまで登記地目が宅地であること。
- (3) 従前の敷地の範囲内に公共用地等が存していて取得をしない場合
共用地として取扱う。ただし、開発区域内に新たな公共施設用地の計画があり、その面積が従前の公共用地等と同面積以上で都市計画法第32条に基づく協議において管理者と付け替えに伴う協議が整った場合に限り、付け替えを行えるものとする。
- (4) 従前の敷地の範囲に隣接して公共用地等が存している場合
従前の敷地の範囲内に神奈川県または藤沢市が行う道路整備計画があり、この区域を含み開発区域としてその公共用地等管理者から同意を得て開発行為を行う場合、この道路整備計画に必要な面積と同面積以上で都市計画法第32条に基づく協議において管理者と付け替えに伴う協議が整った場合に限り、付け替えを行えるものとする。

2. その他

1. (4) 以外の従前の敷地の範囲に隣接して公共用地等が存している場合については、この取扱指針の適用はないものとする。

3. 定義

- (1) 従前の敷地の範囲：線引き時点から現在に至るまで既存建築物の敷地としていた範囲をいい、建築確認及び昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真から既存建築物の敷地として明確なもの。
- (2) 取得時効：民法第162条に基づき所有権を取得したもの。

2 市街化調整区域内に設ける農畜産物の直売所に係る取扱い

施行日 2019年（令和元年）7月1日
一部改訂 2023年（令和5年）10月1日

次に掲げるすべての要件に適合する市街化調整区域内に設ける農畜産物の直売所は、都市計画法第29条第1項第11号の規定により都市計画法施行令第22条第6号で定める建築物及び都市計画法第43条第1項第5号の規定により都市計画法施行令第35条第3号で定める建築物に該当するものとし、開発行為の許可又は建築行為の許可を要しないものとして運用する。

（対象施設及び要件）

1. 対象となる施設は、次に掲げるすべての要件に適合するものであること。
 - (1) 対象となる建築物は、農畜産物の直売所（以下「直売所」という。）とする。
 - (2) 直売所を営む者は、市街化調整区域内に居住し、かつ、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第12条第1項に規定する農業経営改善計画の認定を受けた者であること。
 - (3) 直売所は、原則として直売所を営む者自らが生産した農畜産物を自らが販売する施設であること。
 - (4) 直売所で販売する農畜産物については、農業水産課と協議し、本市の農業施策の観点から支障がないと判断されているものであること。

（立地要件）

2. 直売所の敷地は、既存集落内又はその周辺にあり、次に掲げるすべての要件に適合するものであること。
 - (1) 直売所の敷地は、原則として直売所を営む者が所有する土地であること。
 - (2) 直売所の敷地は、100平方メートル以内であること。
 - (3) 直売所の敷地を中心とした半径500メートルの区域に50以上の世帯が存在すること。
 - (4) 直売所の敷地が農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）第8条第2項第1号に規定する農用地区域であるときは、農振法の規定に適合すること。
 - (5) 直売所の敷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。

（直売所の規模等）

3. 直売所の規模等は、次に掲げるすべての要件に適合するものであること。
 - (1) 直売所は平屋建てであること。
 - (2) 直売所は新築とし、延べ面積は、50平方メートル以内であること。
 - (3) 直売所の管理上必要なもの（便所、洗い場等）を併設する場合においては、その面積を直売所の延べ面積に含めるものとし、直売所の販売に供する部分の延べ面積は、全体の延べ面積の50パーセント以上であること。

3 「都市計画法第34条第1項第1号に規定する公益上必要な建築物」の 手続きフロー

施行日 2023年（令和5年）10月1日

都市計画法第34条第1項第1号に規定する公益上必要な建築物は、関係主管課が、市の施策の観点から必要であると判断した計画について進めるものであり、その手続きは次のフローによるものとする。

