

**相 模 原 市**

**開 発 許 可 等 審 査 基 準**

# 目 次

## 第 1 編 開発行為

都市計画法開発規制区域図	1 - 3
用語の解説及び取扱い	1 - 4
土地の区画形質の変更の基準	1 - 10
山林現況分譲等における開発行為の取扱基準	1 - 14
第 1 章 開発行為の制限	
1 開発行為の許可	1 - 15
2 法第 29 条第 1 項第 2 号の取扱い	1 - 16
3 公益上必要な建築物（法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条）	1 - 17
4 開発許可の基準（法第 33 条）	1 - 18
5 都市計画法第 33 条各号の審査基準	1 - 20
6 別表 建築物の用途分類表（第 21、第 45 関係）	1 - 32
7 開発行為等の一連性の判断の取扱い	1 - 33
別表 一体の開発行為等の判断例	1 - 35
8 工区分けの基準	1 - 36
9 非線引き都市計画区域内における基準	1 - 36
10 都市計画区域外における基準	1 - 36
11 工事着手の届出（規則第 12 条）	1 - 36
12 工事完了の検査（法第 36 条）	1 - 36
13 工事完了公告前の建築制限（法第 37 条）	1 - 37
14 開発許可を受けた土地における用途制限（法第 42 条）	1 - 37
15 開発行為の廃止の届出（法第 38 条）	1 - 37
16 開発行為の変更（法第 35 条の 2）	1 - 37
17 開発許可の特例（法第 34 条の 2）	1 - 39
第 2 章 開発行為における公共施設	
1 公共施設の管理者の同意・協議（法第 32 条）	1 - 40
2 公共施設の管理及び帰属（法第 39 条、法第 40 条）	1 - 40
第 3 章 地位の承継	
1 一般承継（法第 44 条、規則第 17 条）	1 - 41
2 特定承継（法第 45 条、規則第 18 条）	1 - 41
第 4 章 建築制限の解除	
1 建築制限解除の基準	1 - 41
第 5 章 開発登録簿	
	1 - 42

## 第 2 編 市街化調整区域等に係る審査等の基準

第 1 章 市街化調整区域内に係る立地基準	
1 市街化調整区域内における基準	2 - 3
2 「法第 34 条各号」以外の基準	2 - 5
3 「法第 34 条第 1 4 号に該当する指定既存集落の指定等」の基準	2 - 13
4 「法第 34 条第 1 号から第 9 号」及び「政令第 36 条第 1 項第 3 号イ」 に該当する建築物の基準	
「法第 34 条第 1 号」の店舗に係る運用基準	2 - 15

	「法第34条第1号」の公益上必要な建築物に係る運用基準	2-19
	「法第34条第2号」の運用基準	2-21
	「法第34条第4号」の運用基準	2-22
	「法第34条第4号（植物工場）」の運用基準	2-23
	「法第34条第7号」の運用基準	2-24
	「法第34条第7号」に係る申請及び審査の取扱い	2-26
	「法第34条第9号（給油所等）」の運用基準	2-27
	「法第34条第9号（休憩所）」の運用基準	2-28
5	「法第34条第12号」及び「政令第36条第1項第3号ハ」の規定 に該当する建築物の審査基準等	
	（1）条例の概略	2-32
	（2）取扱い方針	2-32
	（表1）都市計画法による市街化調整区域における開発許可等 の基準に関する条例	2-33
	（表2）「民法第725条に定める親族の範囲に該当する者」	2-45
	（表3）【参考様式1～4】	2-46
6	都市計画法による市街化調整区域における開発許可等の基準に関 する条例	2-49
7	相模原市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」に該当する建築物の運用基準	
	（1）相模原市開発審査会提案基準一覧	2-54
	（2）開発審査会一般案件添付図面取扱要領	2-58
	（3）相模原市開発審査会提案基準	2-60
	（4）都市計画法第34条第14号による公共公益施設の用途変更に係る 開発審査会一件案件の取扱い	2-107
	（5）都市計画法第34条第14号による市街化区域と市街化調整区域に またがる開発（建築）行為に係る開発審査会一件案件の取扱い	2-109
	（6）都市計画法第34条第14号による農産物等の直売所の建築行為等 に係る開発審査会一件案件の取扱い	2-110
	（7）農業振興地域における直売所・休憩施設等の設置基準	2-111
	第2章 市街化調整区域における建築行為の制限	2-113

### 第3編 その他

1	用途地域による建築制限の概要	3-3
2	既存宅地制度の廃止（参考）	3-4
3	法第34条第11号による区域指定制度の廃止（参考）	3-9

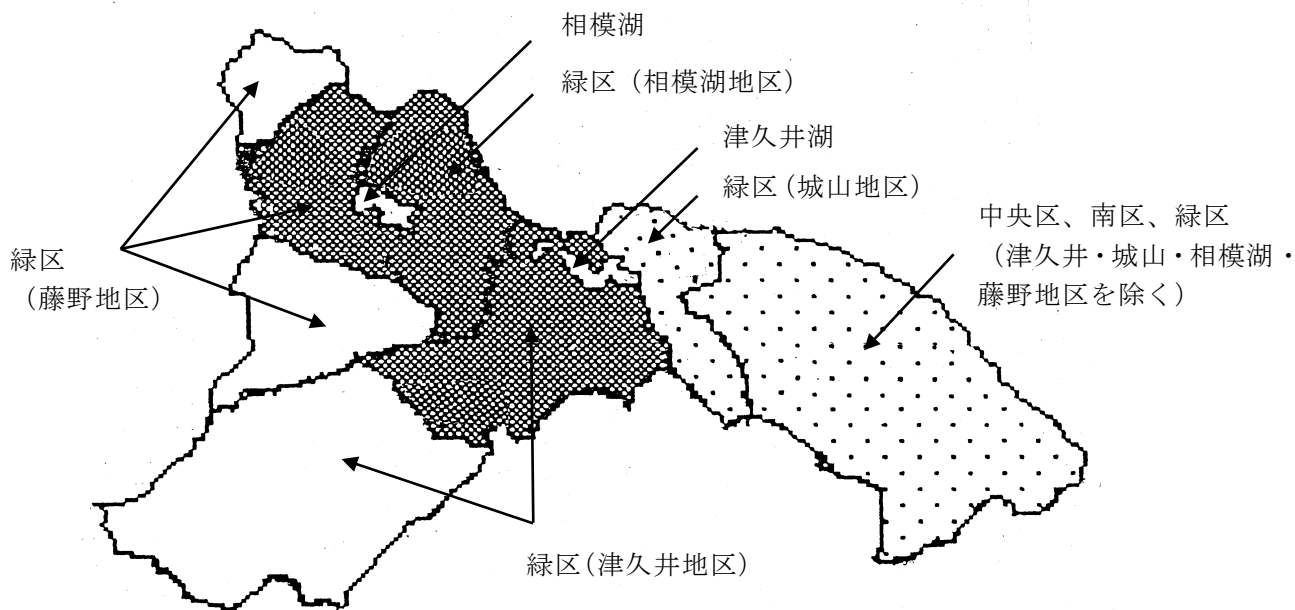
# 第 1 編

## 開 発 行 為

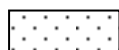

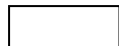


# 都市計画法開発規制区域図

平成18年3月20日一部改正  
 平成19年3月11日一部改正  
 平成21年4月1日一部改正  
 平成22年4月1日一部改正  
 平成27年4月1日一部改正  
 平成29年4月1日一部改正  
 令和3年4月1日改正



## 凡 例

- 
 相模原都市計画区域 線引き区域 (市街化区域内の規制規模500㎡以上、市街化調整区域については面積による除外はなし)
- 
 相模湖津久井都市計画区域 非線引き区域 (規制規模1,000㎡以上)
- 
 都市計画区域外 (規制規模10,000㎡以上)

# 用語の解説及び取扱い

平成18年3月20日	一部改正
平成21年4月1日	一部改正
平成22年4月1日	一部改正
平成23年7月29日	一部改正
平成26年4月1日	一部改正
平成27年4月1日	一部改正
平成30年4月1日	一部改正
令和2年4月1日	一部改正
令和3年4月1日	改正

本章は、この「開発許可等審査基準」において使用される用語のうち、相模原市における開発許可制度の適正な運用を図るために、主な用語について、その内容の解説と取扱いを示したものです。

なお、各項目の末尾の（ ）内に、当該用語が使用されている条文や取扱いの根拠を示しました。

## 1 都市計画区域

都市計画区域とは、次の各項に該当するものをいう。

- (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

すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域をいう。

（都市計画法第7条第2項）

## 4 市街化調整区域

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 市街化調整区域に関する都市計画決定の日

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日とは、本県において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日又は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をいう。

（都市計画法第7条第1項）

## 6 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）が定められていない区域をいう。

## 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扉、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をいう。

（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

仮設建築物とは、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条の許可を受けたもの、又は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をいう。

（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

新築とは、新たに建築物を建築するもので増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。

### （3）増築

増築とは、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。

なお、従前の敷地が減少しても、従前の建築物と同等の延べ面積が確保されれば従前の建築物の同一の敷地内として取り扱っても差し支えない。

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 用途の変更を伴う場合であっても、次の場合は増築として扱う。

（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、用途変更が不要のものか又は許可が得られる見込みのものであること。

### （4）改築

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。また、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項ただし書きの許可及び法第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ものとする。

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。

なお、従前の敷地が減少しても、従前の建築物と同等の延べ面積が確保されれば従前の建築物の同一の敷地内として取り扱っても差し支えない。

イ 規模及び構造については、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、従前の1.5倍を超えても差し支えない。

### （5）建替え

建替えとは、改築のうち、（4）の許可不要として取り扱うもの以外の改築をいう。



## (6) 移 転

移転とは、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、第42条第1項、第43条第1項、同施行令第22条、第35条)

(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項ただし書許可を要し、それ以外の土地の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。

市街化調整区域におけ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

ア 建築物の使用目的の変更(業種の変更も含む)に当たっては、開発許可を受けたものにあつては予定建築物の用途、それ以外の場合には建築物の使用状況から判断し総合的に判断するものとする。ただし、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に変更する場合若しくは、線引き以前から建築されている戸建ての専用住宅(貸家)を集合住宅等にする場合は、用途の変更許可は不要とするものとする。

イ 法第34条第1号及び同条第9号に該当して許可を受けた日常生活上必要な店舗及び沿道サービス施設である店舗の他への業種の変更についても、再度、用途の変更を必要とするものとする。

ウ 法第29条第1項第2号による農業の用に供する建築物並びに法第34条による工場等の業種変更(許可基準の取扱品等の変更)についても、再度、用途の変更が必要とするものとする。ただし、工業系特定保留区域における用途の変更が不要な業種変更に該当する場合、または、法第34条第6号で許可された区域内で、従前の高度化事業としての枠組みに入るもので、かつ、周辺への危険性や環境悪化のおそれが少ないと判断された場合については、この限りでない。

### (2) 属性の変更等

市街化調整区域において建築された農林漁業者用住宅、農家分家住宅、法第34条の届出に基づく自己用建築物など建築主の属性に基づき許可不要とされ、又許可された建築物の所有権の他人への譲渡はできない。ここでいう他人とは、法定相続人以外の者をいう。

ただし、次のいずれかに該当する場合には、用途の変更は不要とする。

法第34条第13号の届出に基づき、又提案基準⑧(昭和46年廃止前のもの)・⑬・⑰に基づき法第29条・第42条第1項ただし書の許可又は法第43条第1項の許可を受けたものは、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)

## 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及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

### (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)

## 1 2 開発行為

「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。なお、「土地の区画形質の変更」とは、次の各号のいずれかに該当する行為をいう。

### (1) 区画の変更

道路や水路などを新設（拡幅も含む）、付替え又は廃止する行為をいう。

ただし、次の場合については「区画の変更」とは扱わない。

ア 分合筆等単なる権利区画の変更

イ 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。）の中心線から2メートルの後退に係るもの（一方後退も同様）

ウ 道路のすみ切りのみの後退に係るもの

### (2) 形の変更

土地の切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの。ここで、「切土、盛土又は一体の切盛土」とは下記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 上記以外で、30センチメートルを超える切土、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。

ただし、次の場合については、「切土、盛土又は一体の切盛土」として扱わない。（敷地内の地盤高さの変更を行うものは除く。）

(ア) 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

(イ) 2項道路の後退にかかるもの

(ウ) 道路（公道）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。）

(エ) 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。ここで、「宅地以外の土地」とは、次の各号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 土地登記事項証明書の地目（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（市街化調整区域を除く）

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

〔相模原市都市建設区画整理（軍都計画）〕を含む。

(エ) 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が終了した土地

(オ) 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）

- (4) 山林現況分譲については、(別添3)「山林現況分譲等における開発行為の取扱基準」による。

### 1.3 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)

### 1.4 開発区域

「開発区域」とは、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)

### 1.5 開発行為に関する区域

「開発行為に関する区域」とは、予定建築物等の敷地及び新設する公共施設用地以外において公共施設等(水道管及びガス管を含む)の敷設を行う区域のうち、開発区域外での建築を目的としない区域をいう。なお、開発行為に関する区域は開発区域に含まれない。

### 1.6 造成地

「造成地」とは、開発区域又は開発区域に接する土地において行われる造成工事のうち、建築目的がないと判断され、開発区域の工事と一体的に行うことが安全性・合理性の面から有効であると認められる造成工事が行われる区域で、その土地所有者が開発区域の土地所有者と同一の土地をいう。なお、造成地は開発行為に関する区域に該当する場合を除き、開発区域に含まれる。

### 1.7 造成協力地

「造成協力地」とは、開発区域に接する土地において行われる造成工事(擁壁等を造る土地を除く。)のうち、建築目的がないと判断され、開発区域の工事と一体的に行うことが安全性・合理性の面から有効であると認められる造成工事が行われる区域で、その土地所有者が開発区域の土地所有者と異なる土地をいう。なお、造成協力地は開発行為に関する区域に含まれる。

### 1.8 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)

### 1.9 「おおむね」規定について

この「開発許可等審査基準」の記載にある「おおむね」を冠した数値規定は、これらの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ため、「おおむね」を冠しているものであり、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。

### 2.0 「自己居住用」・「自己業務用」・「自己用外」の区分

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の取扱いは、「自己の居住の用に供する」ものであり、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い、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は該当しない。
- (2) 自己業務用の開発行為の取扱いは、「自己の業務の用に供する」ものであり、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、又、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。

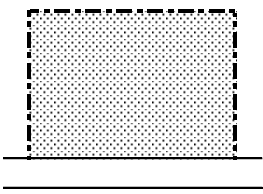
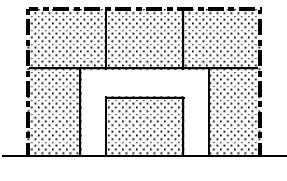
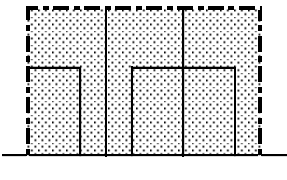
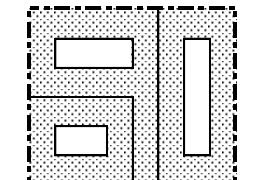
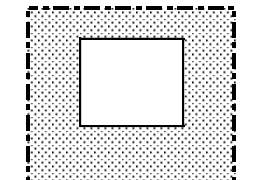
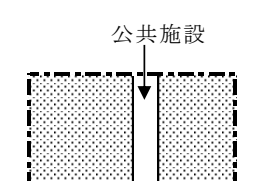
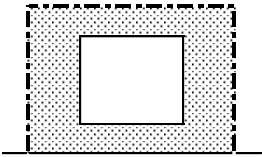
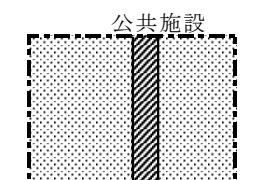
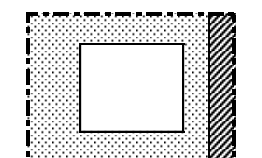
- (3) 自己用外の開発行為の取扱いは、上記(1)及び(2)以外がすべて自己用外の開発行為となるが、一の計画の中で自己業務用と自己用外の用に供する部分が混在する場合は、自己用外の部分のごく小規模で付随的と認められる場合を除き、自己用外の開発行為として取扱う。

## 土地の区画形質の変更の基準

### (1) 土地の区画の変更

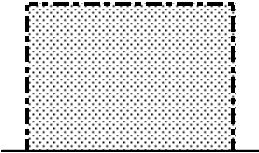
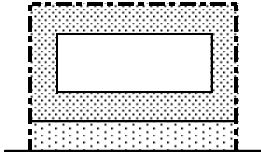
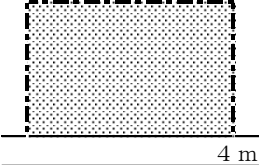
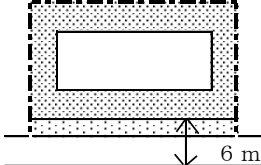
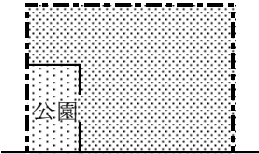
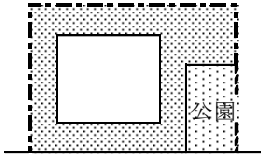
判定欄凡例 ○：区画の変更に該当する

×：区画の変更に該当しない

No.	現 況	計 画	判定	説 明
1		 <p style="text-align: center;">①道路を新設する</p>	○	公共施設の新設に該当する。
		 <p style="text-align: center;">②建築敷地として分割</p>	×	単なる敷地分割であり、土地の区画変更には該当しない。
2		 <p style="text-align: center;">既存の建築敷地を統合</p>	×	単なる敷地統合であり、土地の区画変更には該当しない。
3		 <p style="text-align: center;">公共施設を廃止</p>	○	公共施設の廃止に該当する。 ※形態なしで廃止できる場合は、土地の区画変更には該当しない。
4		 <p style="text-align: center;">廃止できず公共施設の位置を改めて設置</p>	○	公共施設の付替えに該当する。

判定欄凡例 ○：区画の変更に該当する

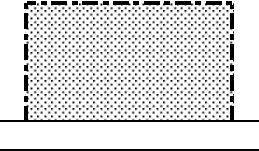
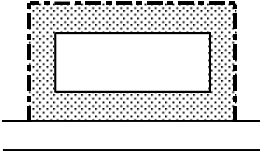
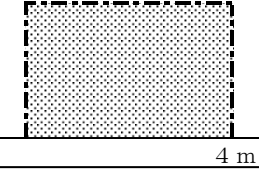
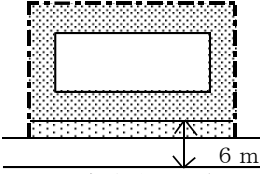

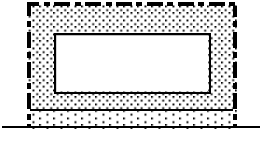
×：区画の変更に該当しない

No.	現 況	計 画	判定	説 明
5		 敷地の一部を道路拡幅	○	<p>①道路拡幅が建築物を建築する為に建築基準法（相模原市建築基準条例を含む。）に適合する為の道路拡幅は土地の区画変更に該当する。</p> <p>②相模原市開発基準条例による道路拡幅及び公園設置等については、土地の区画変更に該当しない。</p>
6		 公共の用に供する空地を確保 相模原市建築基準条例第7条ただし書き	×	<p>土地の区画変更には該当しない。 （相模原市開発基準条例第20条による歩道状空地も含む。）</p>
7	 既存の公園がある	 付替え（廃止）	○	<p>既存の公園を付替え（廃止含む）のため土地の区画変更に該当する。</p>

(2) 土地の形の変更

判定欄凡例 ○：形の変更該当する

×：形の変更該当しない

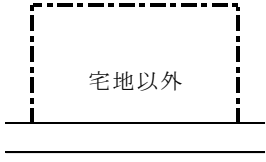
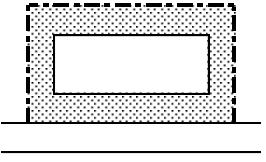
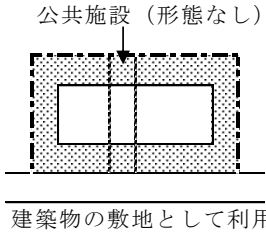

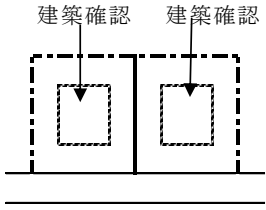
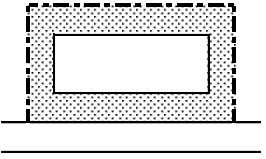
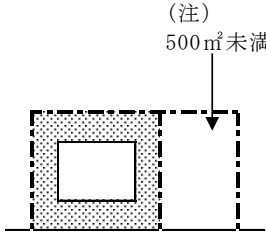
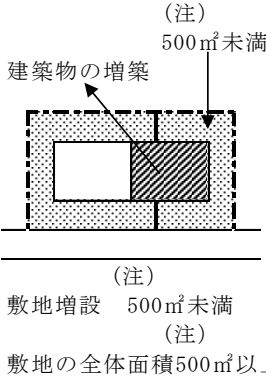
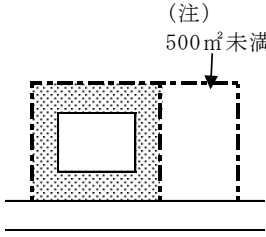
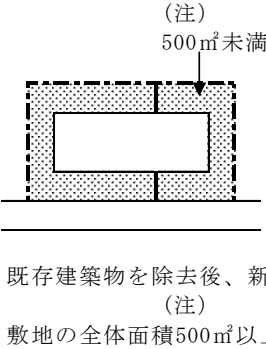
No.	現 況	計 画	判定	説 明
1		 建築物を建築するため 形を変更	○	形の変更該当する。
2		 相模原市建築基準条例 による公共の用に供す る空地で形を変更	○	形の変更該当する。
3		 相模原市開発事業基準 条例による歩道状空地 で形を変更	×	形の変更該当しない。

(3) 土地の質の変更

網掛けなし 宅地以外の土地

判定欄凡例 ○：質の変更に該当する

×：質の変更に該当しない

No.	現 況	計 画	判定	説 明
1	 <p>宅地以外</p>		○	質の変更に該当する。
2	 <p>公共施設 (形態なし)</p> <p>建築物の敷地として利用</p>	 <p>公共施設を廃止 (払い下げ)</p>	×	質の変更に該当しない。
3	 <p>建築確認 建築確認</p>		○  ×	①建築確認のみ(未着手)  ②土地利用後
4	 <p>(注) 500㎡未満</p>	 <p>建築物の増築</p> <p>(注) 500㎡未満</p> <p>(注) 敷地増設 500㎡未満 (注) 敷地の全体面積500㎡以上</p>	○	質の変更に該当する。
5	 <p>(注) 500㎡未満</p>	 <p>(注) 500㎡未満</p> <p>既存建築物を除去後、新築 (注) 敷地の全体面積500㎡以上</p>	○	質の変更に該当する。

(注) 相模湖津久井都市計画区域については500㎡を1,000㎡に読み替える。



## 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）までの内の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。

### 【基準】

#### （1）「土地の区画割」について

- ア 一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辺形で面積が概ね100平方メートル以上のものであること。
- イ 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

- ア 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員概ね4メートル以上の道（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。
- イ 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

- ア 擁壁工事が行われているものは、全てこの項目に該当するものとして扱う。
- イ 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

- ア 周辺宅地の売買実例価格の概ね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。
- イ 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」（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及び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

前項5と同様に扱うものとする。

#### （7）「附近の状況」について

前項5及び6と同様に扱うものとする。

#### （8）「名称」について

「〇〇ランド」「〇〇台」「〇〇ヒル」「〇〇苑」等のネーミングがなされているものは、全てこの項目に該当するものとする。

## 第 1 章 開発行為の制限

### 1 開発行為の許可

(1) 次に掲げる開発行為はあらかじめ市長の許可を要する。

項目	区域	相模原都市計画区域		相模湖津久井都 市計画区域 非線引き区域	都市計画区域 外の区域
		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	開発事業区域の面積が 500㎡以上の場合	面積規模による除外規定はなし	開発事業区域の面積が 1,000㎡以上の場合	開発事業区域の面積が 10,000㎡以上の場合
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	開発事業区域の面積が 10,000㎡以上の場合			

(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。

項目	相模原都市計画区域 (線引き区域)		相模湖津久井都市計画 区域 (非線引き区域)	都市計画区域外の区域
	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 参照) (法第 29 条第 1 項第 2 号、同条第 2 項第 1 号、政令第 20 条)		
2	公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 (1-17 参照) (法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条)			
3	都市計画事業の施行として行う開発行為 (法第 29 条第 1 項第 4 号)			
4	土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業 及び防災街区整備事業の施行として行う開発行為 (法第 29 条第 1 項第 5～8 号)			—
5	公有水面事業の施行として行う開発行為 (法第 29 条第 1 項第 9 号)			
6	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)			
7	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) ア) 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 イ) 車庫、物置等の付属建築物の建築 ウ) 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 エ) 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 オ) 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 カ) 市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延べ面積が 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1) 次頁「2-(1)」のとおり。

## 2 法第29条第1項第2号の取扱い

(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：平成30年10月22日農林水産省令第70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：平成30年10月22日農林水産省令第70号）

（定義）

第2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年間における農業生産物の総販売額が15万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1ヘクタール以上の世帯をいう。

（以下略）

(2) 「農業を営む者」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、市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、原則、現住家屋を除去すること。

(3) 「漁業又は林業を営む者」については、次により取扱うこと。

- ア この場合において漁業又は林業を営む者は、それぞれの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、原則、現住家屋を除去すること。

### 3 公益上必要な建築物（法第29条第1項第3号、政令第21条）

平成15年4月1日施行、平成19年11月30日一部改正

中分類	小分類（具体例）	備考
社会教育施設	図書館、博物館、公民館	図書館法、博物館法、社会教育法
交通・運輸施設	駅舎、詰所、操車場、荷貨物集積所、車庫、修理工場、 車両製造、組立工場、プラットホーム	鉄道事業法、軌道法
	料金徴収所、一般自動車ターミナル、操車場、自動車車庫、 主たる事務所、営業所、荷扱所、積卸施設、休憩・睡眠施設	道路法、自動車ターミナル法、道路運送法
	特別積合せ貨物運送の用に供する施設	貨物自動車運送事業法
	認定電気通信事業者の事業用施設	電気通信事業法等
通信施設	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設	放送法
	倉庫、休憩所、遊戯施設、集会所、荷物預り所、展望台、 売店、軽飲食店、便所、管理事務所、ごみ処理場	都市公園法、自然公園法
その他の公益上必要な施設	公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法
	气象台、天文台、測候所、地震観測所、その他の補助施設	気象業務法
	郵便局、郵便補助施設	日本郵便株式会社法
	発電所、変電所、送電所、発電送電用補助施設	電気事業法
	ガス製造施設、ガス精製施設、ガス貯蔵施設、ガス供給施設、 補助施設	ガス事業法
	取水施設、貯水施設、導水施設、浄化施設、送水施設、配水施設	水道法、工業用水道事業法
	下水処理施設、ポンプ施設、補助施設	下水道法
	水防用施設	水防法
	と畜場	と畜場法
	化製場、死亡獣畜取扱場	化製場等に関する法律
	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律
	公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、 浄化槽である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律、浄化槽法
	中央卸売市場、地方卸売市場、市町村の設置する市場	卸売市場法
	日本原子力研究開発機構の研究用施設	独立法人日本原子力研究開発機構法
	水資源開発機構の水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法
	庁舎、研究所、その他（市町村が加わる一部事務組合等のものを 含む。）の施設	地方自治法
	住宅地区改良事業による施設	住宅地区改良法
	河川を構成する建築物	河川法
	事業用施設	石油パイプライン事業法
	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務用施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

#### 4 開発許可の基準（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、法第33条第1項各号においては、自己用、自己用外等で適用条文が異なっている。

	許可基準	許可基準内容	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号	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号	道路、公園、広場、その他公共の用に供する空地の基準	開発区域内の道路幅員は6m以上（小区間4m以上）、9m以上は歩車道が分離されていること。公園等は3,000㎡以上の開発に3%以上とする。	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○	○
3号	排水施設の基準	雨水調整施設設置基準及び相模原市下水道設計指針等に準拠すること。	○	○	○	○	○	○
4号	給水施設の基準	事前に水道事業者と協議すること。	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○	○
5号	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号	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号	宅地の安全性の基準	軟弱地盤、がけ崩れ等のおそれのある土地は地盤改良、擁壁等安全上の措置がなされていること。	○	○	○	○	○	○
8号	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。	×	○	×	○	×	○

9号	樹木の保存 表土の保全	開発区域の面積が1 ha 以上のものに適用される。植物の生育保存のため、樹木の保存、表土の保全を行うこと。	○	○	○	○	○	○
10号	緩衝帯の 設置基準	開発区域の面積が1 ha 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号	道路、鉄道 等の輸送施設	開発区域の面積が40 ha 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号	申請者の資 力・信用	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 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○
13号	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。	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○
14号	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  
×：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：1 ha以上  
業務用小及び小規模：1 ha未満

## 5 都市計画法第33条各号の審査基準

平成18年	3月20日	一部改正
平成18年	4月1日	一部改正
平成19年	3月11日	一部改正
平成26年	4月1日	一部改正
平成27年	4月1日	一部改正
平成29年	4月1日	一部改正
令和3年	4月1日	改正

《道路》道路の設計基準は、開発事業技術基準によるものとする。

(道路の分類)

第1 この基準における開発行為に係る道路の分類は、次の各号に定めるところによる。(第1図参照)

(1) 区画道路 (政令第25条第2号関係)

予定建築物等の敷地に接するように配置されている道路のうち、開発区域内に新設される道路をいう。

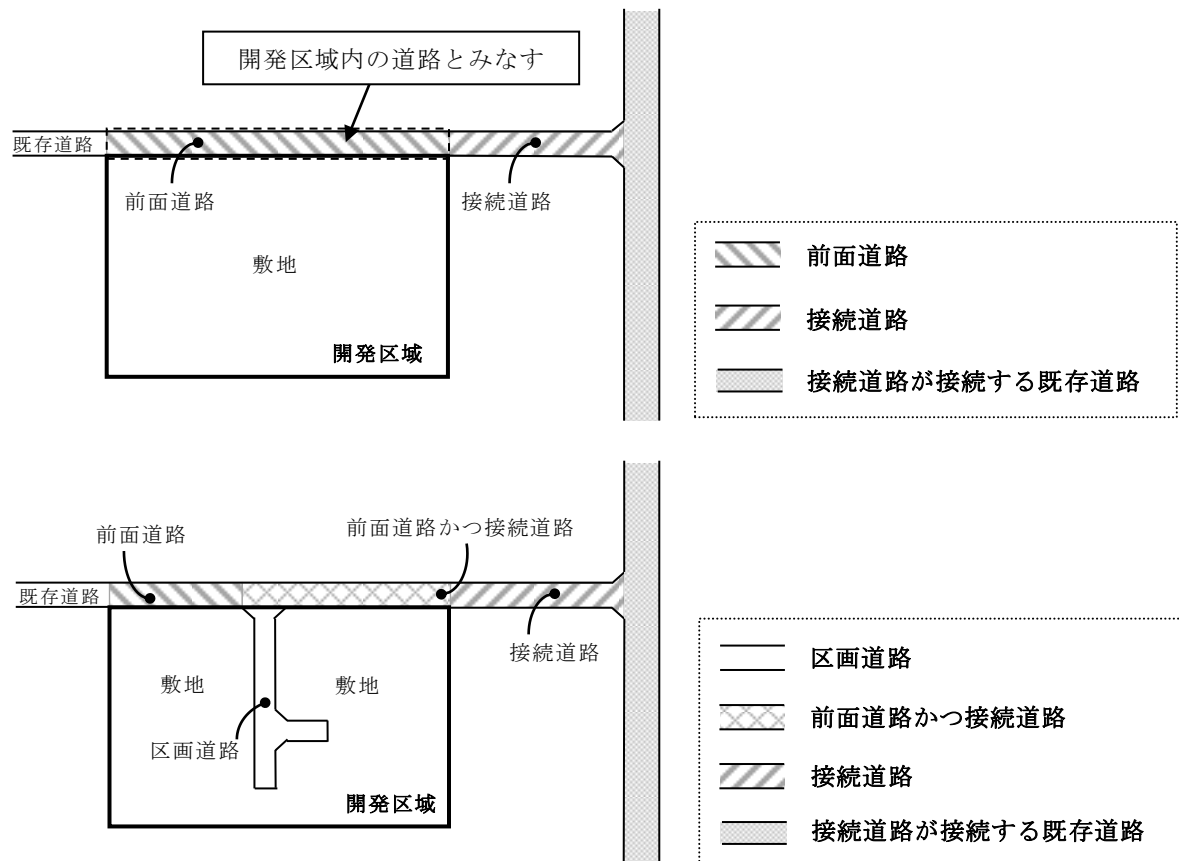
(2) 前面道路 (政令第25条第2号関係)

予定建築物等の敷地に接するように配置されている道路のうち、開発区域と接する部分の既存道路をいう。

なお、当該道路は、建築基準法第42条第1項又は同条第2項(道路法第2条第1項の規定による道路(国道、県道及び市道としての認定路線)に限る。以下同じ。)の規定による道路とする。

(3) 接続道路 (政令第25条第4号関係)

開発区域内の道路(区画道路又は前面道路)が接続する開発区域外の既存道路をいう。  
 なお、当該道路は建築基準法第42条第1項又は同条第2項の規定による道路とする。



第1図 道路の分類

(政令第25条第1号、第2号及び第5号、省令第20条関係) 【区画道路】 【前面道路】

第2 区画道路及び前面道路の幅員は、予定建築物等の敷地の規模及び用途に応じ、第1表に掲げる幅員以上とする。

なお、当該道路は開発区域の規模及び予定建築物等の用途並びに予想される交通量等に応じて、第2表に掲げる道路幅員を標準とし、おおむね10ha以上で予定建築物等の用途が住宅の場合にあっては、第2図を標準とし、適正に配置するものとする。

第1表 区画道路又は前面道路の幅員

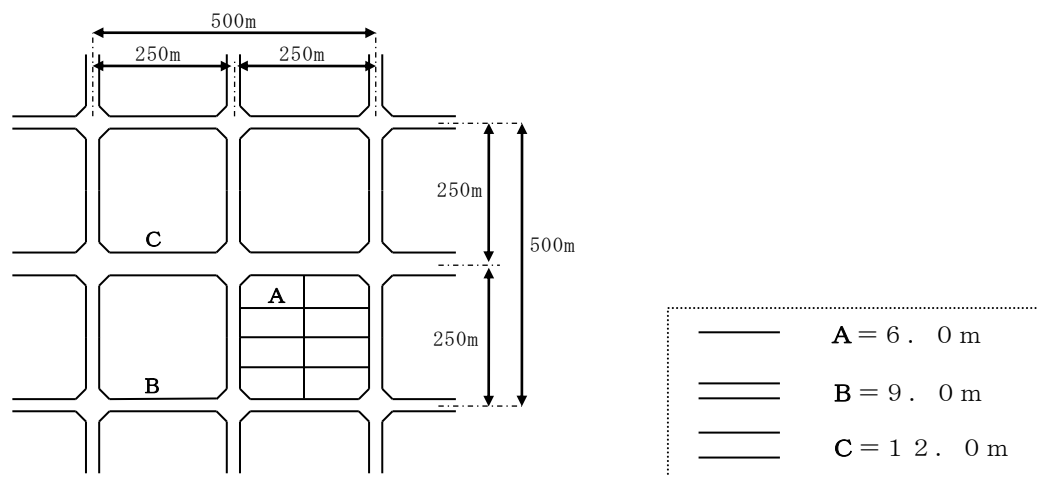
予定建築物等の用途 敷地の規模	住宅	住宅以外
0.1ha未満	6.0m	6.0m
0.1ha以上	6.0m	9.0m

第2表 区分による区画道路又は前面道路の標準幅員

予定建築物等の用途 区 分	住宅	住宅以外
<ul style="list-style-type: none"> <li>・おおむね5ha以上の開発区域に設ける主要な道路</li> <li>・歩車道分離が望ましい道路</li> </ul>	9.0m (内歩道2.0m)	9.0m (内歩道2.0m)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通量が著しく多いと予想される道路</li> <li>・おおむね20ha以上の開発区域に設ける主要な道路</li> </ul> 又は当該開発区域及び周辺地域の幹線道路と予想される道路	12.0m (内歩道2.0m×2)	12.0m (内歩道2.0m×2)

(注1) 歩道に並木を設ける場合の歩道幅員は、3.5m(有効幅員2.0m)以上とする。

(注2) 歩道は道路の片側のみに設けることができる。



第2図



(政令第25条第2号括弧書き) 【小区間で通行上支障がない場合】 【区画道路】

**第3** 区画道路の幅員は、主として予定建築物等の用途が一戸建ての住宅又は2階建て以下の共同住宅等(第4表の(注1)をいう。)で、当該道路を利用する者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、次の各号のいずれかに該当する場合は、区画道路の延長に応じ、第3表に掲げる幅員以上とすることができる。

- (1) 主たる区画道路以外の区画道路である場合
- (2) 開発区域の面積が3000㎡未満の開発行為である場合

第3表 区画道路の幅員 (政令第25条第2号括弧書き)

区画道路の延長	100m超	100m以下	70m以下
区画道路の幅員	6.0m	5.0m	4.5m

(政令第25条第2号括弧書き等) 【小区間で通行上支障がない場合等】 【前面道路】

**第4** 前面道路の幅員は、当該道路を利用する者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、当該道路の延長がおおむね120m以下となる場合は、開発区域の規模及び予定建築物等の用途に応じ、第4表に掲げる幅員以上とすることができる。

第4表 前面道路の幅員 (政令第25条第2号括弧書き等)

予定建築物等の用途 開発区域の規模	一戸建て の住宅	共同住宅等 (2階建て以下) (注1)	中高層共同住宅等 (注2)	住宅以外
	0.1ha未満	4.0m (注3)		6.0m (注4)
0.1ha以上0.3ha未満	4.0m (注3)		6.0m (注4)	
0.3ha以上5.0ha未満	6.0m		6.0m	

(注1) 共同住宅等とは、建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち、共同住宅、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋をいう。

(注2) 中高層共同住宅等とは、地階を除く階数が3以上の共同住宅等をいう。

(注3) 建築基準法第42条第2項に規定する道路で、次の区分のいずれかに該当する場合にあっては、前面道路の幅員は、4.0mを有するものとみなす。

- ① 開発事業区域対面の敷地が原道路中心から2.0m以上後退済みの場合で開発事業区域側の同様の後退と合わせて有効幅員が4.0m(注5)以上となる場合
- ② 開発事業区域側を原道路中心線から2.0m以上後退することで、2.7m以上の幅員が確保できる場合(対面の敷地ががけ地、河川、鉄道敷等で後退不可能な場合を除く)

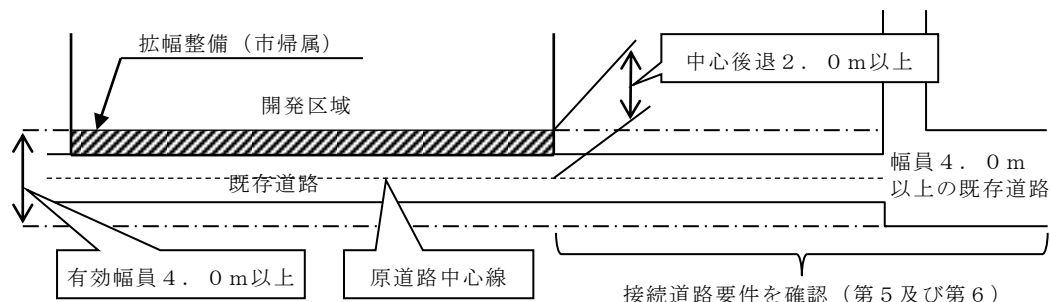
(注4) 有効幅員が4.0m(注5)以上で、かつ、原道路中心線から3.0m以上後退(有効幅員5.0m以上確保)し、拡幅して整備する場合にあっては、前面道路の幅員は、6.0mを有するものとみなす。

(注5) 「有効幅員が4.0m」とは、平坦に整備された道路空間が建築基準法第42条第2項に規定する道路境界線の幅4.0mの範囲で確保されているものとし、道路法による道路の附属物および電柱等の有無はこれに影響しない。

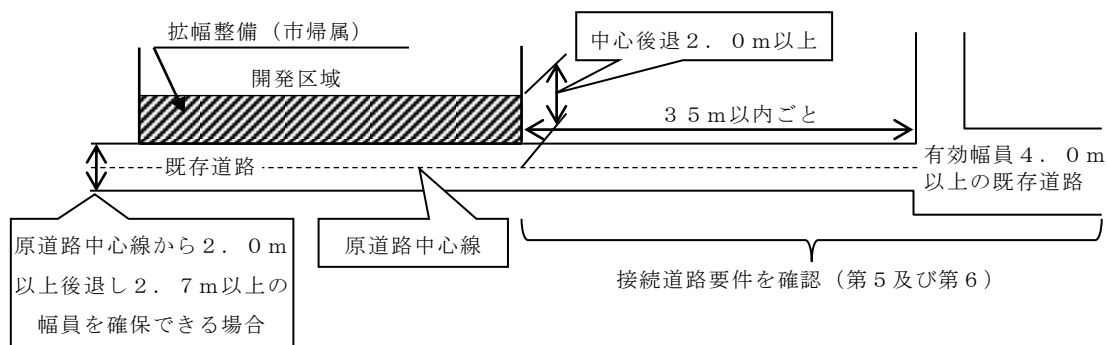
また、公道(道路区域)で幅員4メートルが確保されているものについても、「有効幅員が4.0m」あるものとする。

## 留意事項

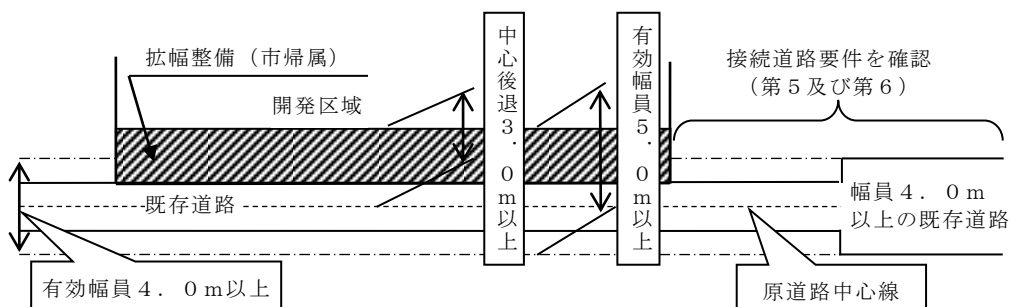
- (1) (注3) ①の場合において、原道路中心線から開発区域側に水平距離2.0mの範囲の土地が市に帰属されていないときは、当該原道路中心線から当該開発区域側に水平距離2.0m以上の範囲を拡幅整備し、原則として市に帰属するものとする。



- (2) (注3) ②の場合において、原道路中心線から開発区域側に水平距離2.0mの範囲の土地が市に帰属されていないときは、当該原道路中心線から当該開発区域側に水平距離2.0m以上の範囲を拡幅整備し、原則として市に帰属するものとする。



- (3) (注4) の場合において、原道路中心線から開発区域側に水平距離3.0mの範囲の土地が市に帰属されていないときは、当該原道路中心線から当該開発区域側に水平距離3.0m以上を拡幅整備（有効幅員5.0m以上確保）し、原則として市に帰属するものとする。



(政令第25条第2号括弧書き) 【小区間で通行上支障がない場合で、主たる道路以外の道路】【前面道路】  
 第4の2 第4の規定によるほか、主たる前面道路以外の前面道路の幅員は、当該道路からの人又は車両等の出入りを予定しているもので、開発区域内に設ける出入口の利用目的、物理的形状等からこれらの出入りが限定され、当該道路の交通状況等を勘案し、通行に支障がないと認められる道路である場合は、開発区域の規模及び予定建築物等の用途に応じ、第4表の2に掲げる幅員以上とすることができる。

なお、当該道路からの人又は車両等の出入りを予定しているもので、当該開発事業の区域内に設ける出入口の利用目的、物理的形状等からこれらの出入りが限定され、かつ、開発区域内の施設等の維持管理に必要な出入口、避難用の出口等を設けるもので、当該道路の交通状況等を勘案し、通行に支障がないと認められる道路である場合は、幅員4メートル以上<sup>(注3)</sup>とすることができる。

第4表の2 主たる前面道路以外の前面道路の幅員（政令第25条第2号括弧書き）

開発区域の規模	予定建築物等の用途			
	一戸建ての住宅	共同住宅等 (2階建て以下) (注1)	中高層共同住宅等 (注2)	住宅以外
0.3ha未満		—	4.0m	(注3)
0.3ha以上5.0ha未満		6.0m (注4)	6.0m	(注4)

(注1) 第4表の(注1)をいう。

(注2) 第4表の(注2)をいう。

(注3) 第4表の(注3)をいう。

(注4) 第4表の(注4)をいう。

(注5) 第4表の(注5)をいう。

(政令第25条第2号ただし書) 【一敷地の単体的な開発行為で一定要件を満たす場合】 【前面道路】

第4の3 開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為にあつては、開発区域の形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様に照らして、第2の規定による前面道路の幅員の確保が困難な場合で、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上等支障がないと認められるときは、開発区域の規模に応じ、前面道路の幅員を第4表の3に掲げる幅員以上とすることができる。

ただし、予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれる施設(例:デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設又は大規模流通業務施設等)の場合はこの限りでない。

第4表の3 前面道路の幅員（政令第25条第2号ただし書）

既存道路の条件	開発区域の規模	
	0.1ha未満	0.1ha以上1.0ha未満
接続道路の幅員が4.0m以上である場合 (注1)	4.0m	6.0m (注2)

(注1) 接続道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路で、当該道路が接続する幅員4.0m以上の既存道路までの間、有効幅員4.0m(注3)以上確保されている場合にあつては、当該道路の幅員は、4.0m以上を有するものとみなす。

(注2) 前面道路の幅員が4.0m以上で、かつ、開発区域の当該道路を挟んだ反対側の敷地と当該道路の境界線から当該開発区域側に6.0m以上の範囲を、拡幅整備する場合にあつては、当該道路の幅員は、6.0mを有するものとみなす。

(注3) 「有効幅員4.0m」とは、平坦に整備された道路空間が建築基準法第42条第2項に規定する道路境界線の幅4.0mの範囲で確保されているものとし、道路法による道路の附属物および電柱等の有無はこれに影響しない。

また、公道(道路区域)で幅員4メートルが確保されているものについても、「有効幅員が4.0m」あるものとする。

(政令第25条第4号関係) 【接続道路】

第5 接続道路の幅員は、予定建築物等の用途に応じ、第5表に掲げる幅員以上とする。

第5表 接続道路の幅員

区分	住宅	住宅以外
接続道路の幅員	6.5m	9.0m

(政令第25条第4号括弧書き) 【開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、  
車両の通行上支障がない道路】 【接続道路/接続道路が接続する既存道路】

第6 接続道路は、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合で、開発区域の規模及び予定建築物等の用途に応じ、第6表に掲げる幅員以上を有することで、車両の通行に支障がない道路とすることができる。なお、この場合における接続道路が接続する既存道路の幅員は、第6表による幅員以上でなければならない。

ここで、「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合」とは、周辺の道路に接してすでに建築物が建ち並んでいる場合等、第5表に掲げる幅員を整備することが困難である場合をいう。

第6表 接続道路の幅員/接続道路が接続する既存道路の幅員 (政令第25条第4号括弧書き)

予定建築物等の用途	一戸建ての住宅	共同住宅等 (2階建て以下) (注1)	中高層共同住宅等 (注2)	住宅以外
開発区域の規模				
0.1ha未満		4.0m (注3)	4.0m (注4)	
0.1ha以上0.3ha未満		4.0m (注3)	4.0m (注4)	
0.3ha以上5.0ha未満		6.0m	6.0m	

(注1) 第4表の(注1)をいう。

(注2) 第4表の(注2)をいう。

(注3) 建築基準法第42条第2項に規定する道路で、次の区分のいずれかに該当する場合にあっては、接続道路の幅員は、4.0mを有するものとみなす。

- ① 有効幅員が4.0m(注5)以上であるもの
- ② 原道路幅員が2.7m以上で、かつ、35mの範囲ごとに車両のすれ違いのできる有効幅員4.0m以上の道路空間又は車両の待機等を可能とする交差点が存するもの
- ③ 原道路幅員2.7m以上かつ有効幅員4.0m未満で35mの範囲ごとに車両のすれ違い等が不可能な場合又は原道路幅員2.7m未満かつ有効幅員4.0m未満の場合においては、当該道路が接続する幅員4.0m以上の既存道路までの間を、有効幅員4.0m以上に拡幅整備するもの
- ④ 原道路幅員が2.7m未満であっても、建築物の建築により既に原道路中心から2.0m以上後退し、道路として拡幅整備されており、車両の通行上、支障がない場合にあっては、当該道路を含めた部分を②③の原道路幅員2.7m以上の道路とみなす。

※原道路幅員とは、公図上の道路幅員(建築基準法による後退部分の基準となるもの。)

(注4) 建築基準法第42条第2項に規定する道路で、当該接続道路が接続する幅員4.0m以上の既存道路までの間、有効幅員4.0m(注5)以上確保されている場合は、当該道路の幅員は、4.0mを有するものとみなす。

(注5) 「有効幅員4.0m」とは、平坦に整備された道路空間が建築基準法第42条第2項に規定する道路境界線の幅4.0mの範囲で確保されているものとし、道路法による道路の附属物および電柱等の有無はこれに影響しない。

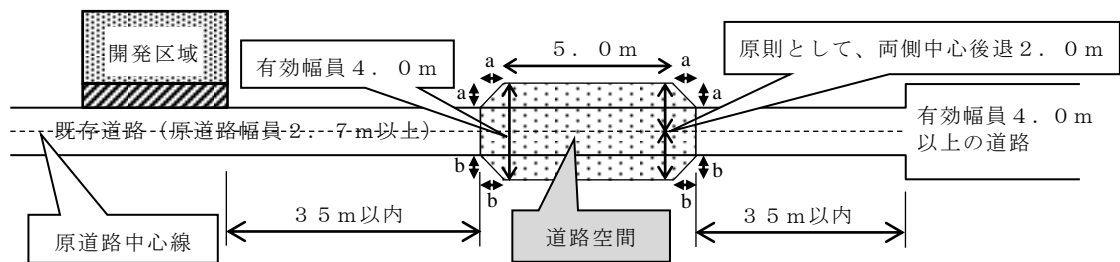
また、公道(道路区域)で幅員4メートルが確保されているものについても、「有効幅員が4.0m」あるものとする。

(注6) 接続道路が開発区域内の予定建築物の敷地に接するように配置される道路である場合は、開発区域に接する部分を前面道路としても取扱うものとし、第2及び第4の規定を適用する。

### 留意事項

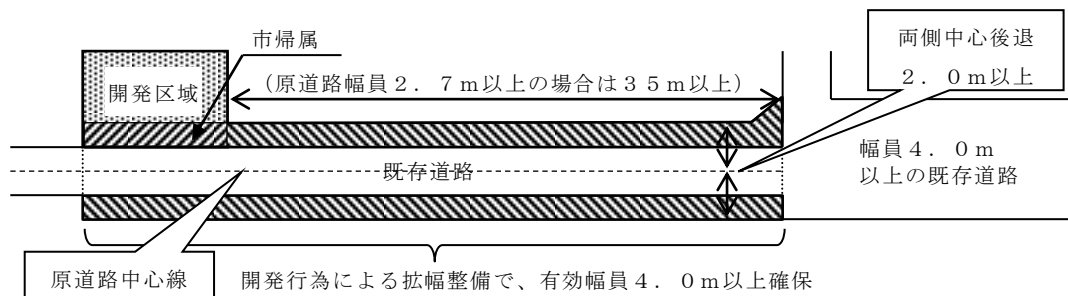
(1) (注3)②に規定する「車両のすれ違いのできる有効幅員4.0m以上の道路空間」の最低基準は、次の区分のいずれにも該当するものとする。

- ア 道路空間の形態は、下図のとおりであること。
- イ 原則として、舗装整備されていること。
- ウ 段差や溝等がなく、平坦であること。
- エ 電柱等の障害物がないこと。

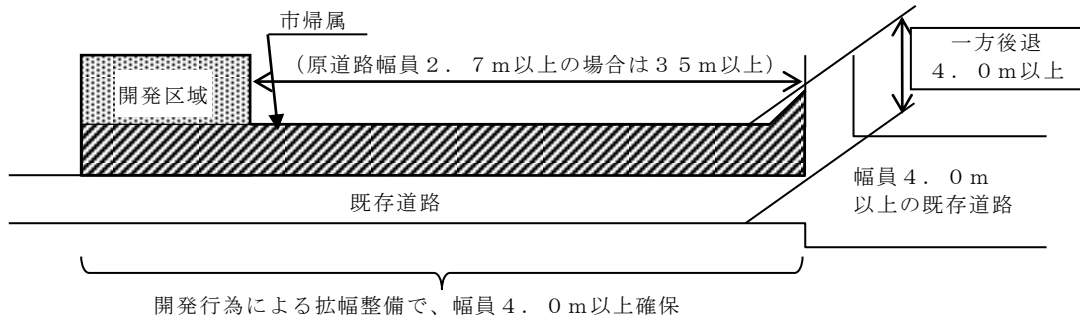


(2) (注3)③において、有効幅員4.0m以上に拡幅整備するときは、次の区分のいずれかによるものとする。

ア 両側後退により接続道路の有効幅員4.0mを確保する場合は、原道路中心線から両側に水平距離2.0mの範囲(幅4.0m)を拡幅整備し、開発行為の予定建築物等の敷地に接する前面道路の後退部分を原則として市に帰属するものとする。

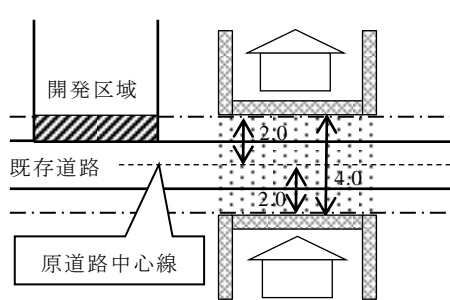


イ 一方後退により接続道路の幅員4.0mを確保する場合は、開発区域の当該道路を挟んだ反対側の敷地と当該道路の境界線から当該開発区域側に4.0m以上の範囲を拡幅整備し、後退した部分を原則として市に帰属するものとする。なお、この場合にあつては、前面道路及び接続道路が接続する既存道路の線形等について考慮すること。



(3) (注5)に規定する接続道路の「有効幅員4.0m」とは、原則として、原道路中心線から両側に水平距離2.0mの範囲(幅4.0m)で、平坦に整備された道路空間が確保されているものをいう。

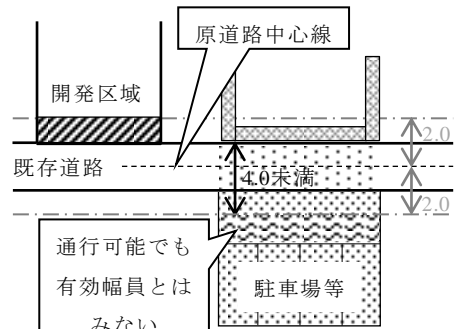
なお、当該道路ががけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合は、当該がけ地等と当該道路の境界線から当該道路側に水平距離4.0mの範囲で平坦に整備された道路空間が確保されているものを、当該道路が公道(道路区域)である場合は、幅員4.0mが確保されているものを「有効幅員4.0m」あるものとする。



両側2.0m中心後退済みで有効幅員4.0m確保

その部分は、

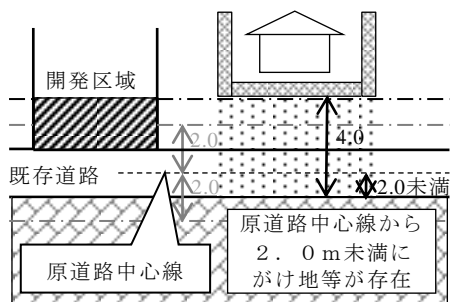
「有効幅員が4.0m」あると判断



原則、道路中心線から両側2.0mの範囲で有効幅員を判断するため、片側が2.0mを超えて通行可能であっても、

その部分は、

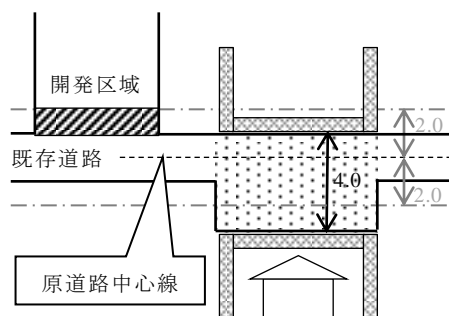
「有効幅員が4.0m」ないと判断



既存道路ががけ地等に沿い、両側2.0mの中心後退が不可能な場合、一方後退済みで有効幅員4.0m確保

その部分は、

「有効幅員が4.0m」あると判断



両側2.0mの中心後退ではないが、公道(道路区域)で幅員4.0m確保

その部分は、

「有効幅員が4.0m」あると判断

(街区関係)

**第7** 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の長辺は、120m以内を標準とする。

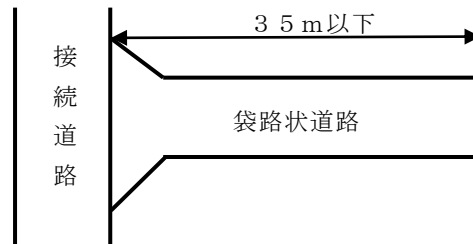
(省令第24条第4号関係)

**第8** 省令第24条第4号ただし書により道路を階段状とする場合は、周囲の状況、宅地の利便性、安全性を十分考慮して行うものとする。また、その構造はコンクリート等の耐久材料で造り、階段の幅は4m以上、踏面の寸法は30cm以上、蹴上げの寸法は16cm以下とし高さ3m以内ごとに踏幅1.2m以上の踊場を設けるものとする。なお、歩行者専用通路については、この項を準用する(幅員の規定を除く。)ものとする。

(省令第24条第5号関係)

**第9** 省令第24条第5号ただし書の規定により道路を袋路状とする場合は、次のいずれかに該当するものについて認めるものとする。

- (1) 道路の延長が35m以下の場合
- (2) 幅員が6m未満の道路で、道路の延長が35mを超える場合で、終端及び35m以内ごとに1箇所、適当な区間ごとに転回広場が設けられている場合
- (3) 幅員が6m以上の道路で、終端部に転回広場が設けられている場合
- (4) (1)から(3)までに準ずる場合で、周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合



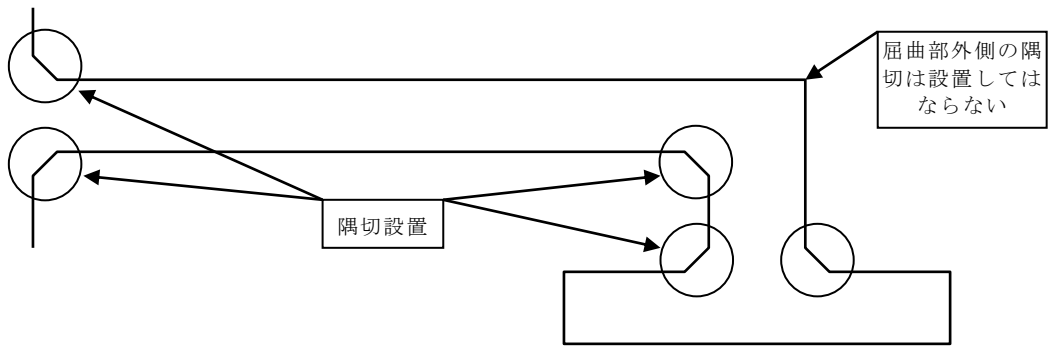
(省令第24条第6号関係)

**第10** 道路の交差点、接続部又は曲がり角には、第7表による斜辺長以上のすみ切りを設けるものとする。なお、原則として道路の交差点又は接続部には、両側に所定のすみ切りを設けるものとする。やむを得ず片すみ切りとする場合は4m以上とする。(第3図及び第4図参照)

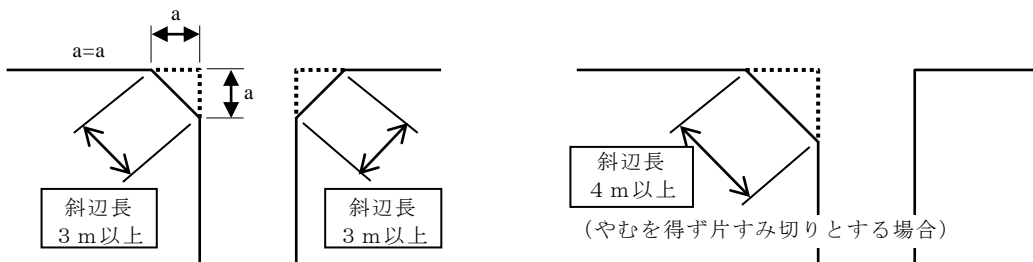
ただし、道路の交差点、接続部又は曲がり角の角度が120度以上の場合は、この限りでない。

第7表 交差点、接続部又は曲がり角を構成する2方向の道路幅員に応じたすみ切り斜辺長

交差する道路等の幅員	4.0 m以下の場合	4.0 mを超え6.0 m以下の場合	6.0 mを超える場合
4.0 m以下の場合	3.0 m	3.0 m	3.0 m
4.0 mを超え6.0 m以下の場合	3.0 m	3.0 m	4.0 m
6.0 mを超える場合	3.0 m	4.0 m	5.0 m

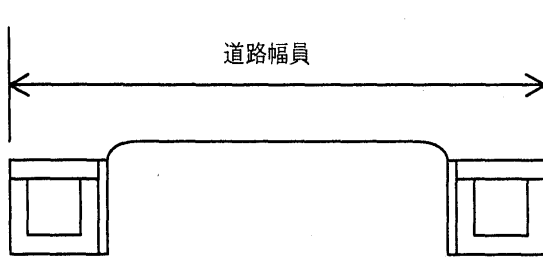


第3図

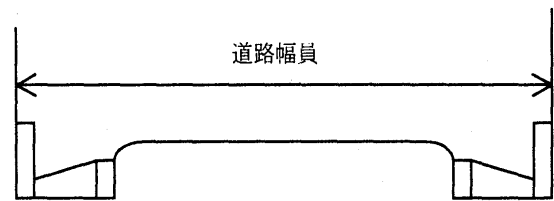


第4図

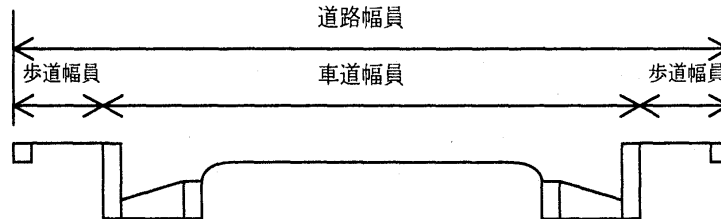
第11 道路の幅員は、排水施設等の構造に応じて第5図、第6図及び第7図のいずれかによるものとする。



第5図 U字型側溝の場合



第6図 L字型側溝の場合



第7図 歩道を含む場合



《公園、緑地、広場》公園、緑地及び広場の設計基準は、開発事業技術基準によるものとする。

(省令第25条関係(公園の設置基準))

第12 開発行為による公園、緑地及び広場の設置は開発区域の周辺の状況を勘案のうえ、開発区域内の住民が利用しやすい位置に配置し、かつ、次に掲げる基準に適合するよう設けるものとする。

(1) 公園は、公道に接する位置に配置すること。

(2) 公園は、できるだけ平坦であるとともに、正方形、長方形等まとまりのある整形な土地で、遊戯施設が有効に配置できる形状とし、著しい狭長、屈曲等の形状とはしないこと。

また、公園内には、植栽及びベンチを設置することを原則とすること。

(3) 公園の外周には、危険防止のため、さく等を設けるとともに、公園内の雨水等を有効に排出できる浸透性排水施設等を設けること。

《排水施設》排水施設の設計基準は、開発事業技術基準によるものとする。

(政令第26条、省令第22条、省令第26条関係(排水施設の設計基準))

第13 開発行為の排水計画は、開発区域の周辺の状況を勘案し、雨水及び汚水を有効に処理できる構造とするものとする。

《安全、防災》擁壁等の安全上必要な措置に関する設計基準は、開発事業技術基準によるものとする。

(法第33条第1項第7号(敷地の安全、防災関係))

第14 開発区域に軟弱地盤と思われる区域が含まれている場合は、ボーリング等十分な地質調査を行い、必要に応じて対策工を検討するものとする。

第15 沼地等特に著しく軟弱な地盤に盛土を行う場合は、著しい地盤沈下又は隆起等により被害の生じないよう十分考慮するとともに、造成後少なくとも当分の間は建築行為を行わず、沈下又は隆起等について調査し、その安全を確かめた後、建築行為を行うものとする。

第16 地下水等の影響により、地盤の緩み又は滑り等が生ずる恐れがある場合は、地下水排水管等を設け、既設の排水施設に有効に排出させる等地盤の安全上有効な措置をとるものとする。

(政令第28条、省令第23条、省令第27条関係(擁壁の設計基準))

第17 擁壁の構造は、開発事業技術基準によるほか、宅地造成等規制法施行令第5条から第10条まで、並びに第14条に定める基準に適合するものとする。

第18 宅地に設ける擁壁の上に余盛部分を設ける場合の余盛高は、一般には50cm以下とするものとする。

《公益的施設等の配分》ごみ・資源集積場所の設置基準は、開発事業技術基準によるものとする。

(法第33条第1項第6号関係(公益的施設及び予定建築物の用途の配分))

第19 公益的施設の配分の標準は、幼稚園、小学校、中学校等学校教育施設、診療所病院等保健医療施設、保育所等社会福祉施設、日用品店舗等購買施設、集会所等社会教育施設及びバスストップ等の交通施設を有効に配分するものとし、また、必要に応じて警察官派出所、消防出張所、市役所等の出張所、郵便局等についても考慮を加えるものとする。

(政令第29条の2第1項第7号関係(ごみ・資源集積場所の配置))

**第20** 予定建築物が住宅で、20ha未満の規模の開発行為にあつて、計画戸数が5戸以上の場合は、ごみ・資源集積場所を設けること。

**第21** 予定建築物の用途は、別表の小分類の具体例に基づき該当する中分類の用途を記入するものとし、次に掲げる基準に適合して配分するものとする。

(1) 法第8条第1項第1号の規定に基づく用途地域が定められているときは、予定建築物の用途等が建築基準法の規定に適合していること。

なお、建築基準法第48条第1項から第14項までの各項ただし書に該当するものとして特定行政庁が認めた場合には同様に扱うものとする。

(2) 市街化調整区域内の予定建築物の用途等は、開発区域及び周辺における環境及び想定される地域の性格等を勘案のうえ配分されていること。

### 《関係権利者等の同意》

(法第33条第1項第14号関係(開発区域内の土地等の権利者の同意))

**第22** 開発区域内の土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物に係る権利者の同意は、全ての権利者の同意を得ることを原則とする。

### 経過措置

編入前の津久井町、相模湖町及び藤野町の区域内においては、平成29年4月1日前に事前相談調書が提出され、又は旧津久井町住環境整備条例、旧相模湖町まちづくり条例若しくは相模原市藤野町における開発行為に関する指導要綱(以下「旧町条例等」という。)の規定による手続が行われている開発行為については、廃止前の第23から第46までの規定は、なおその効力を有する。ただし、平成29年4月1日から起算して6月以内に、旧町条例等の規定による協議の締結又は協議書の取り交わしがなされないときは、この限りでない。

6 別表 建築物の用途分類表（第21関係）

	イ	ロ	ハ	備考
	大分類	中分類	小分類	
1	住宅用施設	専用住宅	一戸建住宅、長屋住宅	農林漁業用を除く
		共同住宅、寄宿舎	低層共同住宅、中層共同住宅、高層共同住宅 低層寄宿舎、中層寄宿舎、高層寄宿舎	
	倉庫施設	危険物倉庫	危険物倉庫	農林漁業用を除く
		倉庫業用倉庫	倉庫業用倉庫	
		一般倉庫		
	一般店舗施設	建材店舗	材木店、銘木店、建材店	
			ガラス店、塗料店、建築金物店	
		機械類販売店舗	自動車販売店、機械器具販売店	
		飲食店舗	そば屋、うどん屋、すし屋	
			日本料理店、西洋料理店、中華料理店	
			喫茶店	
		風俗営業店舗	料亭	
			バー、キャバレー、ナイトクラブ、舞踏場、特殊浴場	
			パチンコ店、碁会所、麻雀クラブ、玉突場	
		趣味愛好品店舗	書籍店、絵画材料店、美術工芸店、美術骨とう店	
華道具店、茶道具店、生花、造花店				
装身具店、貴金属宝石店、カメラ店				
がん具店、模型店				
楽器レコード店、釣具店、スポーツ用品店				
愛玩動物販売店、観賞用魚類販売店				
銃砲刀剣類販売店				
2	日常生活上必要な店舗	日用品店舗	文房具店、紙店	
			燃料販売店	
			米穀類販売店、酒類販売店、牛乳販売店	
			雑貨店、菓子店、パン店、青果物店	
			八百屋、肉屋、魚屋、漬物店、豆腐店、乾物店	
			薬局、化粧品店、衣料品販売店	
			金物店、セトモノ店、電気具店、漆器具店、家庭用計量器具販売店	
			時計店、眼鏡店	
			生地店、呉服店、洋服洋装衣料店、糸・毛糸店、裁縫材料店	
			靴・履物店、かさ雨具店、帽子店、足袋・袋物店	
			家具調度用品店、寝具店	
			日用品サービス店舗	
	クリーニング店			
	公衆浴場			
	新聞販売店			
	ガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド			
	大衆食堂			
	日用品修理加工施設	日用品修理加工施設	農機具等の修理加工店、漁業器具等の修理加工店	
自転車店、電気器具修理加工店、家庭用品修理加工店				
かさ・雨具修理加工店、くつ履物修理加工店				

## 7 開発行為等の一連性の判断の取扱い

平成15年	4月	決定
平成18年	3月20日	改正
平成18年	6月	1日改正
平成19年	3月11日	改正
平成26年	4月	1日改正
平成29年	4月	1日改正
令和3年	4月	1日改正

見かけ上複数の開発行為等が、同時に又は連続して行われる場合において、開発行為等の一連性を有するものとして一体の開発行為等として取扱うこととする判断は、相模原市開発事業基準条例（平成17年相模原市条例第59号。以下「条例」という。）第2条の3の規定（一の開発事業とみなす場合）によるものとし、対象とする開発区域等の判断及び周知報告書の手続等にあたっては、次の各項に掲げる事項に留意して取扱うものとする。

### 1 用語の定義

この取扱いにおける用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為等 開発行為又は建築行為（予定されている開発行為又は建築行為を含む。）をいう。
- (2) 開発区域等 開発行為等を行う区域をいう。
- (3) 一団の土地 土地所有者が同一であるひとまとまりの土地をいう。
- (4) 一団の土地以外の土地 土地所有者が同一でない土地をいう。

### 2 対象とする開発区域等の判断

一団の土地を分割して行う見かけ上複数の開発行為等及び一団の土地以外の土地で行う開発区域等に隣接して行う開発行為等について、次の各号に掲げる条件に該当する場合は、一連性を有するものと判断し、一体の開発行為として全体の区域を開発区域等とする。

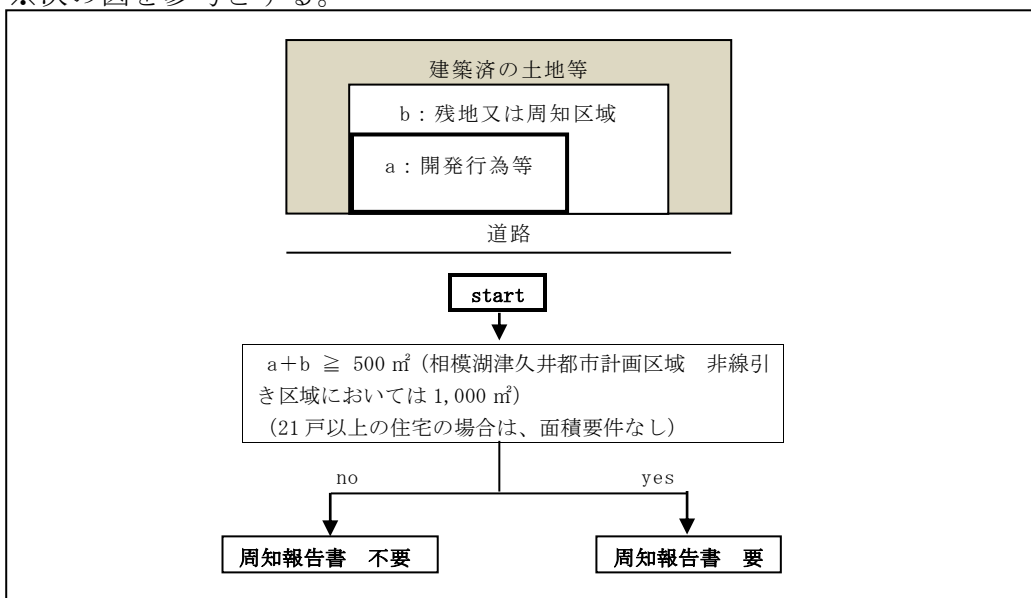
- (1) 双方の開発行為等を行う時期が近接しているとき。（条例第2条の3第2項各号の規定による期間を経過しないで行うもの）  
※別表（1-35）の番号1～5を参考とする。
- (2) それぞれの開発行為等（条例第2条の3第2項各号の規定による期間を経過しないで行うもの）に係る土地所有者、開発者、工事施工者又は設計者のいずれかに同一性があると認められるとき。
- (3) 前号の規定に該当しないもの（同一性があると認められないもの）について、それぞれの開発行為等が公共施設の配置計画、工事の施工方法等に具体的な関連性が見られるとき。（条例第2条の3第3項ただし書の規定による独立性を有しないものとして行うもの）  
※別表（1-35）の番号6を参考とする。
- (4) ここで言う「同一性」には、法人の代表者が同一の場合も含む。

### 3 周知報告書の手続

一団の土地における開発行為等に係る開発区域等以外の建築計画のない土地（以下「残地」という。）又は一団の土地以外の土地で開発区域等に隣接した建築計画のない土地（以下「周知区域」という。）がある場合、残地又は周知区域の土地利用に係わる

トラブルを防止するため、条例第6条第3項の規定によるほか、同条第4項に規定する周知報告書（開発行為等の一連性の判断についての周知報告書）に記載されている周知事項により、当該開発行為等に係る手続を行う者等を通じて、残地又は周知区域の土地所有者等に開発行為等の一連性の判断について周知するものとする。なお、周知報告書は、先行する開発行為等に係る開発事業の適用に関する照会申請時、建築確認申請時又は道路位置指定申請時に提出するものとする。

※次の図を参考とする。



なお、上記の図中「建築済の土地等」とは、次の各号に掲げる土地をいう。

- (1) 条例第6条第3項の括弧書き中「建築物の敷地として利用されている土地」
- (2) 前号の規定に該当する土地でないものの当該土地の区域界等についてコンクリートブロック又はフェンス等が連続して設置され、これらの構造物により開発区域等と分断されている土地（行き来できない形態）
- (3) 開発区域等の隣接した土地に残地が存しない場合における周知区域で、当該開発区域等で行う行為が開発行為を伴わないもの（敷地面積の増加を伴わない増築を行うもの又は自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築を行うものに限る。）

#### 4 経過措置

次の各号に掲げる開発行為等については、改正前の開発行為等の一連性の判断基準及び開発行為等の一連性の判断の「周知報告書」の取扱いを適用する。なお、津久井、相模湖及び藤野地区にあっては、（※1）を事前相談調書に、津久井及び相模湖地区にあっては、（※2）を「協定の締結」に読み替える。

- (1) 都市計画法の開発許可による開発行為の場合
 

平成29年3月31日までに「開発事業の適用に関する照会申請書（※1）」を提出し、かつ、同年9月30日までに「開発事業協議書の取り交わし（※2）」がなされたもの
- (2) 建築基準法の建築確認による開発行為等の場合
 

平成29年3月31日までに「開発事業の適用に関する照会申請書（※1）」又は「周知報告書」を提出したもの
- (3) 建築基準法の道路位置指定による開発行為の場合
 

平成29年3月31日までに「周知報告書」を提出し、かつ、同年6月30日までに「道路位置指定に係る工事着手届」を提出したもの

(別表) 一体の開発行為等の判断例

凡例	
一団の土地: 土地所有者が同一の土地	□: 開発区域等
一団の土地以外の土地: 土地所有者が同一でない土地	■: 道路
開発行為等: 開発行為又は建築行為	土地: 土地所有者
残地: 一団の土地で行われる開発行為等に伴い、敷地の周囲に発生する建築計画のない土地	造成: 造成工事に係る申請者、施工者、設計者 建築: 建築工事に係る申請者、施工者、設計者
周知区域: 一団の土地以外の土地で行われる開発区域等の周囲の建築計画のない土地	○: 一体の開発行為等と判断する ×: 一体の開発行為等と判断しない

開発行為等を行う時期が近接しているとき (所定の期間を経過していないとき)

番号	先に行う開発行為等	後に行う開発行為等	判断	備考
1	<p>一団の土地</p>	<p>※ 土地分筆及び所有権移転</p>	○	土地所有者の同一性について、先に行う開発行為等に係る照会申請書又は周知報告書の提出時の土地所有者で判断し、一連性を有するため、一体の開発行為等と判断する。(後に行う開発行為等の所有権移転後の所有者で判断しない。)
2	<p>一団の土地</p>	<p>※ 残地は開発区域等を含む</p>	○	飛地(残地)であるが、土地所有者が同一であり、一連性を有するため、残地を含む全体の土地の区域で一体の開発行為等と判断する。
3	<p>一団の土地</p>		×	土地所有者が同一であって、既に建築物の建築がされている土地を挟んだ開発行為等については、一連性を有しないため、一体の開発行為等と判断しない。
4	<p>一団の土地以外の土地</p>		×	開発行為等の相互間において、建築工事に係る者が同一であるが、造成工事に係る者で判断し、一連性を有しないため、一体の開発行為等と判断しない。
5	<p>一団の土地以外の土地</p>	<p>※ 建築工事に係る者で判断</p>	○	後に行う開発行為等について、開発許可又は道路位置指定を要しないときは、建築工事に係る者を造成工事に係る者とみなして判断し、一連性を有するため、一体の開発行為等と判断する。

開発行為等の公共施設の配置計画等に関連性があると認められるとき

6	<p>一団の土地以外の土地</p>	<p>※ 公共施設の配置計画等が関連</p>	○	先に行う開発行為等に係る完了公告、条例の適合通知又は道路位置指定の公告がされるまでの間に、開発行為等の相互間において、公共施設(道路、下水、公園等)の配置計画、工事の施工方法等に具体的な関連性が見られ、独立性を有していないときは、一体の開発行為等として判断する。
---	-------------------	------------------------	---	---

## 8 工区分けの基準

### 1 定義

都市計画法第30条第1項第1号に規定される「工区」とは、同法第36条の規定に基づく工事完了の検査を数回に分けるために開発区域を複数の部分に分けた場合の各部分をいう。

### 2 工区分けの基準

工区分けについては次のいずれにも適合することを要するものとする。

(1) 開発区域全体及び各工区の土地利用計画上、造成計画上及び防災上支障がないように設定されているものであること。

(2) 開発区域に整備される公共施設等（※1）が、開発区域全体のみならず各工区内においてもその整備に関する基準を満たすよう設計されていること。

ただし、各工区において、当該基準を満たさないことについて合理的な理由がある場合（※2）を除く。

※1「公共施設等」とは、条例第19条から第32条までに規定するものをいう。

※2「合理的な理由がある場合」とは、公共施設等の管理者及び協議先の関係部署との協議が整う場合で、かつ、次のいずれかに該当するものをいう。

① 各工区において必要な公共施設等の全部が、先に完了する工区内に確保されるよう設計されている場合。

② 公共施設等のみで構成される工区にあっては、当該公共施設等に係る基準を満たし、かつ、他の公共施設等の整備に支障がないよう設計されている場合。

## 9 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抑制する区域と異なるので、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なわれる比較的規模の大きな開発行為については、神奈川県土地利用方針に鑑み市街化調整区域に準じた指導を行なうこと。

## 10 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（1ヘクタール以上）の開発行為をしようとする者は、あらかじめ市長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。

### 11 工事着手の届出（規則第12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市長に届け出なければならない。

### 12 工事完了の検査（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市長に届け出なければならない。この場合、市長は完了検査を行い許可の内容に適合していると認めるときは、検査済証を交付するとともに、相模原市公告式条例（昭和25年相模原市条例第24号）第2条第2項に定める掲示場に掲示することにより工事完了公告を行う。

### 1 3 工事完了公告前の建築制限（法第 3 7 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。

ア 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  
その他市長が支障がないと認めたとき。

イ 法第 3 3 条第 1 項第 1 4 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。

### 1 4 開発許可を受けた土地における用途制限（法第 4 2 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る場合、又は特に市長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。

本市においては、具体的には次により取り扱うものとする。

ア 予定建築物等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 4 2 条第 1 項ただし書の許可にあたり、法第 3 4 条第 1 4 号に該当するものとして許可する場合にあっては、開発審査会の議を経た後許可するものとする。

ウ 適用範囲は、市街化区域、市街化調整区域、非線引き都市計画区域、都市計画区域外のすべての区域に適用する。

### 1 5 開発行為の廃止の届出（法第 3 8 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市長に届け出なければならない。

### 1 6 開発行為の変更（法第 3 5 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、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、開発行為変更届出書の提出をもって足りる。

#### （ 1 ） 変更許可等（法第 3 5 条の 2 第 1 項）

法律 第 3 0 条	省 令 第 1 5 条	項 目	変 更 内 容
第 1 項 第 1 号		1 開発区域の 位置、区域、 規模	①開発区域の変更 ②工区数の変更 ③工区の区域変更 ④区画数の変更
第 1 項 第 2 号		2 予定建築物 の用途	① 予定建築物の用途変更 ② 自己用、自己用外等の別の変更



第1項 第3号		3 開発行為に関する設計	<p>◎ 原則として、開発行為に関する設計の変更のうち、第33条に規定される技術に関する再審査を必要とするものは、変更許可の対象とする。</p> <p>① 公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法第32条に規定される同意、協議の変更</li> <li>(1) 道路 <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の位置、形状及び幅員の変更</li> </ul> </li> <li>(2) 法に規定される義務設置公園、広場及び緑地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園、広場及び緑地の位置、形状及び規模の変更</li> </ul> </li> <li>(3) 排水施設等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水施設の位置㊦、構造及び能力の変更</li> <li>・公共ますの位置㊧、構造、新設、増減及び廃止</li> </ul> </li> <li>(4) 消防水利施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防水利施設の位置㊨、構造及び能力の変更</li> </ul> </li> </ul> <p>② 法第33条に規定される技術審査を要する公共施設以外の施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 給水施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水施設の構造及び能力の変更</li> </ul> </li> <li>(2) 公益的施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該施設の位置㊩、形状及び規模の変更</li> </ul> </li> <li>(3) 樹木の保存、表土の保全 <ul style="list-style-type: none"> <li>・保存、保全する位置、形状及び規模の変更</li> </ul> </li> <li>(4) 緩衝帯 <ul style="list-style-type: none"> <li>・緩衝帯の位置、形状及び規模の変更</li> </ul> </li> </ul> <p>③ 敷地の形状</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物等の敷地の形状の変更（軽微な変更で扱える変更以外の変更）</li> </ul> <p>④ 擁壁</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の新設、当初許可を受けた擁壁の構造の変更（1mを超えるもの）</li> </ul> <p>⑤ 地盤改良</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地盤改良の構造の変更</li> </ul>
第1項 第4号		4 工事施行者	① 工事施行者の変更で、軽微な変更で扱える変更以外の変更
第1項 第5号	第1項 第3号	5 法第34条の該当号の別	① 法第34条の該当号及びその理由の変更
	第1項 第4号	6 資金計画	① 資金計画の変更

※当初の開発許可内容と同一性を失うような大幅な変更は含まない。

㊦ 同一道路内での軽微な占用位置の変更は除く。

㊧ 宅地内の同一辺上での位置変更で流末管きよ及び接続箇所（人孔接続、管きよ接続、管きよ接続の別）の変更のないものは除く。

- ㊦ 防火水槽（私管理）の位置変更にあつては、開発区域外周の一边の長さの1/10未満は除く。（一边とは当初の設置予定箇所に最も近接した辺）
- ㊧ ごみ・資源集積場所（市帰属）にあつては、同一辺上での位置変更は除く。

**（２） 軽微な変更（法第35条の2 第3項）**

省令第28条の4	項 目	変 更 内 容
第1号	設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更	敷地の変更で次に掲げるものを除く (1) 敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの。 (2) 住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの。
第2号	工事施行者の変更	工事施行者の変更で次に掲げるものに限る (1) 開発区域面積1ha未満かつ自己居住用又は自己業務用の開発行為の工事施行者の変更 (2) 自己用外の開発行為で、工事施行者の氏名、名称又は住所のみの変更
第3号	工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更	(1) 工事着手予定年月日から概ね6カ月を過ぎた場合 (2) 工事完了予定年月日から概ね1カ月を過ぎる場合

**17 開発許可の特例（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つた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、法第47条が準用されるほか、他の開発行為と同様、法第36条、法第37条及び法第38条等の規定が適用される。

## 第2章 開発行為における公共施設

### 1 公共施設の管理者の同意・協議（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の同意を得、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者等（表4-1）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。

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	当該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	当該教育施設の設置義務者 (政令第23条第1号)	開発区域の面積が20ha以上であるとき、20ha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	当該区域を給水区域に含む水道事業者 (政令第23条第2号)	
4 電気について	当該区域を供給区域に含む一般送配電事業者 (政令第23条第3号)	
5 ガスについて	当該区域を供給区域に含む一般ガス導管事業者 (政令第23条第3号)	開発区域の面積が40ha以上であるとき
6 鉄道について	鉄道事業者及び軌道経営者 (政令第23条第4号)	

同意・協議書の様式については、「相模原市開発事業基準条例」に定めるとおりとする。

(2) 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を申請者に交付することとする。

### 2 公共施設の管理及び帰属（法第39条、法第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市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市に帰属する。

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3章 地位の継承

### 1 一般承継（法第44条、規則第19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、その旨市長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。

- ア 相続人
- イ 合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- ウ 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（法第45条、規則第20条）

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、市長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。

## 第4章 建築制限の解除

### 1 建築制限解除の基準

建築制限の解除は、次の（1）または（2）に適合しなければ承認してはならない。

この場合において、当該開発区域または開発行為に関する工事の検査済証を交付するまでは当該建築物の使用を制限するものとする。

- （1）自己の居住または自己の業務の用に供する目的で開発許可を受けた者が、当該目的で建築する場合は、当該開発行為に関して市に帰属すべき公共施設等がほぼ完了し（第1表第2項第一号に該当する場合は、公共施設等は除く。）、かつ第1表第1項第二号、同第三号及び同第四号に適合していること。
- （2）前号以外の目的で開発許可を受けた区域に建築する場合は、第1表第1項のすべてに適合し、かつ、第2項のいずれかに該当していること。

第一表

1	一 公共施設等がほぼ完了していること。（第2項第一号に該当する場合は、公共施設等は除く。） 二 開発行為に関する工事を完成させるのに障害とならないものであること。 三 当該申請にかかる建築物の敷地が政令第28条で定める基準に適合する措置が講ぜられていること。 四 当該建築行為の建築に支障がない範囲まで開発行為に関する工事が進捗していること。
2	一 開発に関する工事の完了前に建築工事を行わないと、道路等の公共施設等が破壊される恐れのあるもの。 二 収用対象事業の施行により、移転または除却するために必要となったもの。 三 その他特に必要があると認められる理由のあるもの。

## 第5章 開 発 登 録 簿

### 開発登録簿（法第46条、法第47条）

市長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（完了後については完了平面図）とする。

開発登録簿は、開発調整課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。