

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

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

ただし、第二種特定工作物の建設のための開発行為【P2-6～9参照】については、法第34条の規定は適用されない。

	法第34条 の条文要旨	基準内容	備考(記載ページ)
1	日常必需品店舗	1 日常生活上必要な店舗であること。 2 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に限られる。	P2-16 P2-20
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。	P2-24
3	温度等、特別な条件で政令で定めるもの	政令で定めていないので該当なし。	
4	農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等	1 当該市街化調整区域における生産物の処理、加工のための施設であること。 2 植物工場	P2-25 P2-26
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		
6	中小企業の共同化又は集団化のための建築物	国又は県が、中小企業事業団と一体になって工場等集団化資金等により助成する中小企業の事業の共同化または集団化のための施設	

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%以上を依存するか又は納入している等のもの	P 2 - 2 7 P 2 - 2 9
8	危険物の貯蔵又は処理	火薬類取締法第12条に規定する火薬庫であるもの	
8 2	災害危険区域等の区域内に存する建築物又は第一種特定工作物	市街化調整区域内の災害危険区域等の区域内に存する建築物又は第一種特定工作物を移転する場合は従前と同一の用途であるもの	
9	沿道サービス施設	1 道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、休憩所、給油所等 2 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物	P 2 - 3 0 P 2 - 3 1
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	
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。	P 2 - 3 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
13	市街化調整区域となる前より土地の権利を有していた者が建築する自己用の住宅又は自己の業務用の建築物	1 市街化調整区域となった日より6箇月以内に届け出したもの 2 線引き前より自己用の住宅、又は業務用の建物を建てる目的で土地を有していた等、権利のあった者 3 農地の場合は、既に農地転用許可済であること。 4 自らの生活の本拠として居住する住宅又は継続的に自己の業務にかかる経済活動を行う建築物であること。	
14	市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当なもの	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。	P 2 - 5 6 相模原市開発審査会提案基準等

2 「法第34条各号」以外の基準

(1) 「法第4条第11号」に該当する第二種特定工作物の基準

「運動・レジャー施設等の建設を目的とする開発行為等に係る運用基準」

平成25年 4月 1日施行
令和 4年 4月 1日改正

運動・レジャー施設等の建設を目的とした開発行為は、施設の特性に鑑み、関係法令等に適合するもののほか、この基準によるものとする。

(適用対象)

1 この基準は、政令第1条第2項第1号に規定する運動・レジャー施設等に適用する。

(立地条件等)

2 運動・レジャー施設等は、次の計画基準を満たすものとする。

- (1) 建設する位置は、周辺土地利用との調和及び自然環境保全上特に支障のないものであること。
- (2) グラウンド等、当該施設の目的に直接提供する部分の面積が、開発区域面積の2分の1以下であること。

(緑地の確保)

3 開発区域内には、次の基準による緑地を計画するものとする。

- (1) 開発区域面積の25パーセント以上の緑地を確保するものとする。
- (2) 緑地の面積は、他の法令等で確保される緑地を含むものとする。

(駐車場の整備)

4 開発区域内には、計画地周辺の道路及び住環境に悪影響がでないよう適正な規模の駐車場を整備するものとする。

(建築物の用途等)

5 開発区域内に建築する建築物の用途、規模は次によること。

- (1) 建築物の用途は、管理事務所、クラブハウス、自走式駐車場等、管理上必要なものとし、運動・レジャー施設等と不可分一体のものとして附属的に併設されること。
- (2) 建築物の建築面積は、開発区域面積の2パーセント以下とし、建築物の延べ面積は4パーセント以下とすること。
- (3) 主たる前面道路の幅員は6メートル以上とする。なお、主たる前面道路以外に開発行為等の敷地に接する幅員6メートル未満の道路がある場合は、道路中心から3メートル後退すること。
- (4) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員2メートル以上の歩道の用に供する空地を設けること。
- (5) 雨水処理対策として原則敷地内で処理すること。

(開発禁止の区域)

6 次の区域は申請区域に含まないこと。

- (1) 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。）
- (2) 国定公園及び神奈川県立自然公園（自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号又は神奈川県立自然公園条例（昭和34年神奈川県条例第6号）第2条第2号に規定するものをいう。）
- (3) 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。）
- (4) 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。）
- (5) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定するものをいう。）

(6) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第69条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財の保存及び活用に関する条例（平成12年7月3日条例第27号）第5条第1項に規定するものをいう。）

(7) 本市の総合計画及び都市マスタープラン等から支障のある区域。

（施行期日）

7 この基準は、平成25年4月1日から施行する。

（経過措置）

8 この施行日前に許可等を得ているものについては、なお、従前の例による。

注

1 本基準第5項第2号における延べ面積は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第1項第4号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。

2 適法に建築された既存建築物が本審査基準第5項第2号に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として建替えをすることができる。

「墓地の建設に伴う開発行為に係る運用基準」

平成 25 年	4 月	1 日	施 行
令和 3 年	4 月	1 日	改 正
令和 4 年	4 月	1 日	改 正

墓地を建設する場合は、関係法令等に適合するもののほか、この基準によるものとする。

(適用対象)

- 1 この基準は、政令第 1 条第 2 項第 2 号に規定する第二種特定工作物に該当する墓園(附属建築物の用途)
- 2 申請に係る建築物の用途は次の各号に掲げるものであり、又、自走式駐車場であること。なお、各々の規模は必要最小限であること。
 - (1) 管理事務所(事務スペース、書庫等)
 - (2) 給水施設
 - (3) ごみ集積施設
 - (4) 便所
 - (5) 墓参者の一時休憩及び法事を目的としたスペース(形態基準等)
- 3 建築物の延べ面積は、墓地区域面積(墓地、埋葬等に関する法律(昭和 23 年法律第 48 号。以下「墓理法」という。)第 10 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けた墓地の区域の面積)に対する割合が、2 パーセント以下であること。

(道路等の基準)
- 4 申請に係る建築物及び敷地については次の各号に該当すること。
 - (1) 主たる前面道路の幅員は 6 メートル以上とする。なお、主たる前面道路以外に開発行為等の敷地に接する幅員 6 メートル未満の道路がある場合は、道路中心から 3 メートル後退すること。
 - (2) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員 2 メートル以上の歩道の用に供する空地を設けること。

(開発禁止の区域)
- 5 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 自然環境保全地域(自然環境保全条例(昭和 47 年神奈川県条例第 52 号)第 2 条に規定するものをいう。)
 - (2) 国定公園及び神奈川県立自然公園(自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)第 2 条第 6 号又は神奈川県立自然公園条例(昭和 34 年神奈川県条例第 6 号)第 2 条第 2 号に規定するものをいう。)
 - (3) 近郊緑地特別保全区域(首都圏近郊緑地保全法(昭和 41 年法律第 101 号)第 4 条第 2 項第 3 号に規定するものをいう。)
 - (4) 特別緑地保全地区(都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)第 12 条第 1 項に規定するものをいう。)
 - (5) 保安林及び保安施設地区(森林法(昭和 26 年法律第 249 号)第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項に規定する保安林及び同法第 41 条第 1 項に規定する保安施設地区をいう。)
 - (6) 農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律(昭和 44 年法律第 58 号)第 8 条第 2 項第 1 号に規定するものをいう。)
 - (7) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域(文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)第 69 条第 1 項、神奈川県文化財保護条例(昭和 30 年神奈川県条例第 13 号)第 31 条第 1 項又は文化財の保存及び活用に関する条例(平成 12 年 7 月 3 日条例第 27 号)第 5 条第 1 項に規定するものをいう。)
 - (8) 本市の総合計画及び都市マスタープラン等から支障のある区域。

(施行期日)

6 この基準は、平成25年4月1日から施行する。

(経過措置)

7 この施行日前に許可等を得ているものについては、なお、従前の例による。

注

- 1 本基準第3項における延べ面積は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第4号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第1項第4号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む)の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。
- 2 適法に建築された既存建築物が本審査基準第3項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として建替えることができる。

(2) 「法第29条第1項第3号」に該当する特別積合せ貨物運送施設の基準

貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送の用に供する施設である建築物の建築行為等に係る取扱い

〔平成26年11月1日 施行
令和6年4月1日 改正〕

市街化調整区域における貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第6項に基づく特別積合せ貨物運送の用に供する施設である建築物とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項第3号に該当するものとして計画の内容が次の各項に該当するものをいう。

- 1 特別積合せ貨物運送の用に供する施設である建築物の建築にあたっては、都市計画法に定めるもののほか関係法令等に適合するものであること。
- 2 計画地の出入口は、6メートル以上の幅員を有する建築基準法に適合する道路に接していること。
- 3 計画に係る建築物の用途は次の各号に掲げるもので、各々の規模は必要最小限であること。なお、当該建築物と同一の計画地内に特別積合せ貨物運送の用に供さない施設である建築物を併置することはできない。
 - (1) 営業所
 - (2) 車庫
 - (3) 休憩・睡眠施設
 - (4) 荷扱所
 - (5) 積卸施設
 - (6) その他特別積合せ貨物運送の業務に直接的に必要な施設（ただし、従業員の寮、福利・厚生施設は含まない。）
- 4 都市計画法施行規則第60条に規定する証明書の交付を求める申請者は、特別積合せ貨物運送事業の許可を受けている者、又は許可を受けられる者であること。
- 5 計画地の土地は、申請者の自己所有とすること。ただし、やむを得ず土地を借り受ける場合は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の規定に基づく、30年以上の事業用定期借地権設定契約を締結すること。
- 6 申請者が建築物を建築し自己所有すること。ただし、やむを得ず建築物を借り受ける場合は、借地借家法第24条の規定に基づく、30年以上の建物譲渡特約付借地権設定契約を締結すること。
- 7 計画地が農地の場合は、農地転用の許可が確実に受けられること。
- 8 計画地は、他法令等による制限を受けない土地であること。

「貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送の用に供する施設である建築物の建築行為等に係る取扱い」の細部取扱い

平成26年11月1日	施行
令和3年4月1日	改正
令和6年4月1日	改正

平成26年11月1日付けで施行した「貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送の用に供する施設である建築物の建築行為等に係る取扱い」（以下「取扱い」という。）の細部取扱いは下記による。

- 1 取扱い1における「関係法令等」とは、貨物自動車運送事業法等による関係法令及び関係法令に基づき定められている国の方針・取扱い等のほか相模原市の条例等のことをいう。
- 2 相模原市開発事業基準条例（平成17年9月30日条例第59号）第6条による「開発事業の適用に関する照会」（以下「照会申請」という。）にあたっては、事業計画について申請者と国土交通省関東運輸局との間で協議が了され、事業計画及び協議記録等の書類が添付できること。
- 3 取扱い3における「建築物の用途」について、申請者は都市計画法に適合する用途にしか使用できないことを了知し、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書の申請時において、都市計画法の規定を遵守することを誓約書及び印鑑登録証明書の添付により確認できること。
- 4 取扱い4における「特別積合せ貨物運送事業の許可を受けている者、又は許可を受けられる者」の確認は、照会申請時における認可証等の写しの添付をもって、申請者要件を満たしていることの裏付けがあるものとする。
- 5 取扱い5における「計画地の土地は、申請者の自己所有とすること」の確認は、既に申請者の自己所有となっている場合を除き、照会申請時における土地売買契約書等の写しの添付をもって、権原を有することの裏付けがあるものとする。
- 6 取扱い5における「30年以上の事業用定期借地権設定契約を締結すること」の確認は、照会申請時における事業用定期借地権設定契約書等の写しの添付をもって、権原を有することの裏付けがあるものとする。
- 7 取扱い6における「30年以上の建物譲渡特約付借地権設定契約を締結すること」の確認は、照会申請時における建物譲渡特約付借地権設定契約書等の写しの添付をもって、権原を有することの裏付けがあるものとする。
- 8 取扱い7における「農地転用の許可が確実に受けられること」の確認は、開発担当部局において農地担当部局に照会すること。なお、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書の証明日と農地転用の許可日について同日付けで処理するよう担当部局相互において調整するものとする。
- 9 申請者は、市長から照会申請の回答を得た後、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書の申請前に立地申立書（参考様式）を市長に提出すること。なお、市長は立地申立書の受理後、国土交通省関東運輸局に特別積合せ貨物運送の用に供する施設であることの照会を行い、当該照会の回答の收受後、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書の申請を受け付けるものとする。
- 10 特別積合せ貨物運送事業を廃止する場合は、既存建築物を除却すること。
- 11 計画地内又は関係する土地に違反建築物等が建築等されている場合は、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書の申請前に除却等による是正を行うこと。

(参考様式)

立 地 申 立 書

年 月 日

相模原市長 殿

申請者 住 所
氏 名

一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物をするもの。）の用に供される施設を建築する目的で行う開発（建築）行為を行うため、都市計画法の申請に先立ち、下記のとおり立地について申し立てします。

記

一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をする者）の許可又は受けようとする者で、開発（建築）行為をしようとする者		住 所				氏 名				
開発区域又は建築物を建築しようとする土地	地 番						地目別面積（㎡）			
		畑		山林	宅地	その他	計			
									㎡	
立地場所を選定した理由										
土地 利用 計画	予定建築物の概要	工事・種別			枚数	イ. 階数	ロ. 延べ面積			
		新築	増築	その他（ ）		階	㎡			
	公共施設の状況	前面道路				配水先				
		名称				幅員 m				
		農地法		道路法		雨水 なし 汚水 なし				
他法令との調整状況		事前調整 （未 中 済）		事前調整 （未 中 済）		事前調整 （未 中 済）				

1. 添付書類（都市計画図 1/5000～1/2500、公図の写し、求積図、現況図、土地利用計画図、平面図、立面図）
2. イ欄は、開発区域（又は建築物を建築しようとする土地）内に予定建築物を複数配置する場合は、そのうち地上階数が最大のものを記入。
3. ロ欄は、開発区域（又は建築物を建築しようとする土地）内に予定建築物を複数配置する場合は、それらの延べ面積の合計を記入すること。
4. 国土利用計画法に基づく届出は、この立地申立書に基づく承認通知後に行うこと。

(3) 「用途の変更が不要な業種変更」の基準

工業系特定保留区域における既存の業務用建築物の業種変更の取扱い

〔平成27年4月1日 施行〕

工業系特定保留区域において、「都市計画法に基づく許可等を受けて建築された既存の業務用建築物の業種変更が生ずる場合で用途の変更が不要な業種変更」（以下「用途の変更が不要な業種変更」という。）とは、次の各項に該当するものをいう。

- 1 本取扱いの工業系特定保留区域とは、土地区画整理事業が3年以内に着手されることにより市街化区域への編入が確実な区域であること。なお、「市街化区域への編入が確実な区域」であることの確認は、事業担当部局へ意見を求めることにより判断すること。
- 2 業務用建築物とは、倉庫又は事務所等業務の用に供する建築物で、相当期間適正に利用されたものをいう。なお、「相当期間適正に利用された」とは、当該建築物が都市計画法に違反することなく許可等を受けた使用目的のとおり、建築後継続して利用されたものであること。
- 3 業種変更後の業務用建築物の用途は、従前の業務用建築物の用途と同一の用途であること。なお、「従前の業務用建築物の用途と同一の用途」とは、外形上の建築物の用途は従前と同一であるがその使用目的を異にするもので、建築基準法に基づく用途の変更が不要であり、かつ、他法令等による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- 4 業種変更後の業務用建築物及びその土地（当該業務用建築物の建築敷地等）の所有権は、業種変更後の業務を自ら行う者が取得するものであること。

【留意事項】

- (1) 本取扱いの審査にあたっては、本取扱い4に該当する者（以下「申請者」という。）が、相模原市開発事業基準条例第6条による「開発事業の適用に関する照会」（以下「照会申請」という。）の手続を行うことにより、「用途の変更が不要な業種変更」に該当するかどうかについて、市長が判断するものとする。なお、「用途の変更が不要な業種変更」に際しては、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「使用済自動車の再資源化等に関する法律」及び「土壌汚染対策法」等に関連する業種変更でないこと。
- (2) 本取扱い1の「事業担当部局へ意見を求めること」の扱いは、申請者による照会申請の手続後、開発担当部局は事業担当部局へ意見照会（業種変更後の業務用建築物が、将来の市街化区域の編入に支障がないことを含めた意見照会を行う。）を行い、事業担当部局から意見照会の回答を得た後、速やかに当該照会申請の回答（「用途の変更が不要な業種変更」の適否）を申請者へ交付するものとする。
- (3) 本取扱い2の業務用建築物である「倉庫又は事務所等」のうち、いずれかの用途であるかの確認は、許可等を受けた使用目的により主用途の判断を行うものとする。なお、「倉庫又は事務所等」の「等」とは、倉庫又は事務所の附属建築物をいう。
- (4) 本取扱い2の「倉庫」とは、原材料、部品、製品等の保管又は貯蔵等をするための建築物をいう。
- (5) 本取扱い3の「外形上の建築物の用途は従前と同一であるがその使用目的を異にするもの」の例は、次による。

従前の業務用建築物の用途		業 種 変 更	業種変更後の業務用建築物の用途	
外形上	使用目的		外形上	使用目的
倉庫	倉庫（運送業等）	→	倉庫	倉庫（建築材料等）
事務所	事務所（商業系等）	→	事務所	事務所（建設業系等）

- (6) 本取扱い4の「所有権」の確認は、当該照会申請時における土地建物売買契約書等の写し等の添付をもって、申請者自らが取得するものであることの裏付けがあるものとする。

3 「法第34条第14号に該当する指定既存集落の指定等」の基準

相模原市指定既存集落の指定等に係る要綱

(目的)

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホの審査の対象として定める相模原市開発審査会提案基準の運用に関し、市街化調整区域においてあらかじめ市長が指定する既存集落の指定等の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、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項の規定により区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたことをいう。
- (2) 指定既存集落 自然的条件及び社会的条件に照らして、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる市街化区域から独立した既存集落であって、当該既存集落の維持が困難になっているとして、市長が指定した既存集落をいう。
- (3) 学校区 学校教育法施行細則（昭和61年教育委員会規則第1号）第6条に規定する通学区域（小学校に限る。）をいう。

(指定基準)

第3条 市長は、次の各号のいずれにも該当するときは、前条第2号による指定既存集落を指定するものとする。

- (1) 法第18条の2の規定による相模原市都市計画マスタープランの土地利用の方針に定める緑住集落地区におおむね適合していること。
- (2) 指定しようとする既存集落が、本市の市街化区域からの距離等を勘案し、当該既存集落内又はその周辺の地域に農地、河川及び山林等の地形、地物等が存し、独立した既存集落であること。
- (3) 指定しようとする既存集落は、市街化調整区域に係る線引きの日前から独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる既存集落であって、自然発生的に発達し形成されてきた既存集落であること。
- (4) 指定しようとする既存集落を含む学校区内の市街化調整区域において、社会生活に係る施設として、小学校又は中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗、自治会館又は集会所、警察署の交番又は駐在所、病院又は診療所がおおむね存していること。
- (5) 指定しようとする既存集落内に存する建築物（居住の用に供する建築物に限る。）が、おおむね100以上集積していること。
- (6) 指定しようとする既存集落内の人口等が、5年前と比較して減少していること。

(名称及び区域の設定方法)

第4条 市長は、前条の規定により指定既存集落を指定するときは、次の各号に定めるところにより当該既存集落の名称及び区域を設定するものとする。

- (1) 指定既存集落の名称は、当該既存集落の大字等の名称を考慮し定めるものとする。
- (2) 指定既存集落の区域は、原則として当該既存集落の同一の大字の範囲で定めるものとする。
この場合において、おおむねの区域を地形図等に当該既存集落の区域線を表示するものとする。

2 市長は、前条の規定により指定した指定既存集落について必要があると認めるときは、前項第2号の規定により定めた当該既存集落の区域を変更することができる。

(指定既存集落)

第5条 第3条の規定による指定基準に該当し、かつ、前条の規定により名称及び区域を定めた第2条第2号による指定既存集落は、別表のとおりとする。

(公告)

第6条 市長は、前条の指定既存集落について、当該既存集落の名称、区域及び指定年月日を公告するものとする。

2 前項の規定は、第4条第2項の規定により当該既存集落の区域を変更した場合について準用するものとする。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

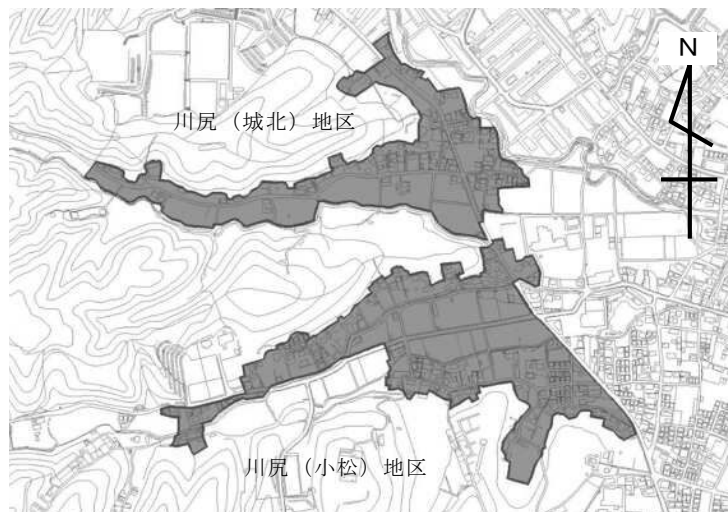
この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

別表（第5条関係）

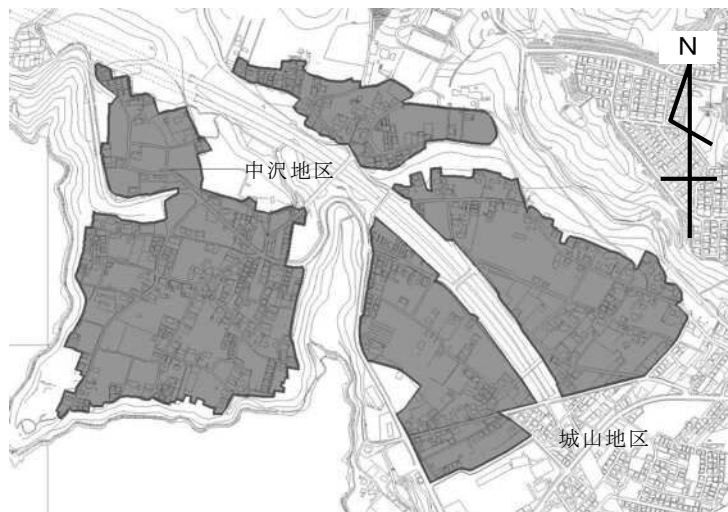
指定既存集落の名称	指定既存集落の区域	指定年月日
川尻（城北）地区指定既存集落	大字川尻の一部の区域	平成28年4月1日
川尻（小松）地区指定既存集落	大字川尻の一部の区域	平成28年4月1日
中沢地区指定既存集落	大字中沢及び城山四丁目の一部の区域	平成28年4月1日
城山地区指定既存集落	大字城山二丁目、三丁目及び四丁目の一部の区域	平成28年4月1日
小倉地区指定既存集落	大字小倉の一部の区域	平成28年4月1日
葉山島地区指定既存集落	大字葉山島の一部の区域	平成28年4月1日

【参考】指定既存集落 位置図

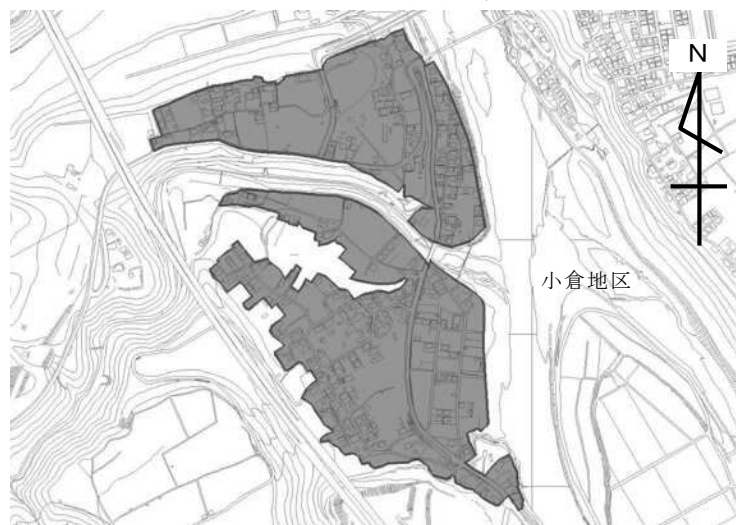
川尻（城北）地区指定既存集落
川尻（小松）地区指定既存集落



中沢地区指定既存集落
城山地区指定既存集落



小倉地区指定既存集落



葉山島地区指定既存集落



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

「都市計画法第34条第1号」の店舗に係る運用基準

平成15年	4月	1日	施行
平成16年	11月	4日	改正
平成19年	11月	30日	改正
平成21年	4月	1日	改正
平成22年	4月	1日	改正
平成23年	4月	1日	改正
平成23年	12月	16日	改正
平成25年	4月	1日	改正

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

- 1 店舗等の業種は、別表第1の小分類に掲げるものとする。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該小売業及び飲食店における主要な販売品目により行うものとする。
- 2 申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心とした半径500メートルの円（中心点は申請地内の任意の1点とする。）の内側（以下「区域内」という。）において次の各要件に適合すること。
 - (1) 店舗等の業種に応じ、区域内に別表第1に掲げる対象顧客数を有すること。その場合に、必要な対象顧客数の2分の1以上を市街化調整区域内に有すること。

なお、対象顧客数とは、区域内に存する住宅戸数（市街化調整区域外に存する住宅戸数は、その8割を対象顧客数として換算するものとする。）をいい、区域内の対象顧客数の算定は、別表第2に掲げる対象顧客数算定式により行うものとする。
 - (2) 区域内に学校、病院、工場等がある場合には、当該施設利用者の当該店舗等を利用する度合が特に高いと認められるものについては、その度合に応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。

なお、対象顧客数として取り扱うことのできる範囲は、当該施設利用者の1割以下とし、かつ、区域内にこれらの施設が複数ある場合でも、別表第1に掲げる対象顧客数の1割を上限とする。
- 3 申請地は、既存集落の現況道路幅員4メートル以上の主要道路に原則として敷地外周の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、概ね200平方メートル以下とすること。
 - (2) 建築物の敷地面積は、概ね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、平屋建てとすること。
 - (4) 複合店舗の場合は、主たる業種の店舗部分の延べ面積が全体店舗部分の2分の1以上であること。
- 5 店舗等に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。

- 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。なお、「確実である場合」とは、その土地を使用する権利を有している場合をいう。
 - (2) 申請地は、原則として申請者の所有地とする。ただし、相当の期間（概ね20年）借地できることが確実である場合は、この限りでない。ただし、借地する場合には、土地使用承諾書若しくは事業用定期借地権設定契約を締結すること。
- 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。
- 8 営業不振、倒産等により廃業になった場合は、既存建築物を除却すること。

留意事項

複合店舗の場合の基準2(1)に規定する必要な対象顧客数の算定に当たっては、主たる業種に関わらず複合する各業種毎に対象顧客数を有すること。

(別表第1) 日常生活上必要な店舗等の業種等

日常生活上必要な店舗等の業種			対象 顧客 戸数	資 格 免 許 等	
大分類	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(5721) 婦人・子供服小売業 靴・履物小売業	200戸	(5711) (5712) (5731) (5732) (5741) (5742)	
	飲食料品小売業	各種食料品小売業(5811) 酒小売業(5851) 食肉小売業(5831) 鮮魚小売業(5841) 乾物小売業(5898) 野菜・果実小売業 菓子・パン小売業(5861～64) 米穀類小売業(5896) 牛乳小売業(5892) 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業[製造小売]	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) (5821) (5822) 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) (5897)	
	機械器具小売業	自転車小売業 (原動機付自転車を含む) 機械器具小売業 (自動車・自転車を除く)	500戸	(5914) (5921) (5931)	
	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・調剤薬局・化粧品小売業(6032)～(6034) 農耕用品小売業(6041) 燃料小売業(6052) 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(揮発油等の品質確保等に関する法律第3条) (6061、6014)
スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業(6073) 花・植木小売業(6093)			500戸	(6071)～(6073)	
宿泊業・飲食サービス業	飲食店	食堂・レストラン(7611) (専門料理店を除く) そば・うどん店(7631) すし店(7641) 喫茶店(7671)	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)	
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(7811) 理容業(7821) 美容業(7831)	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]	
	その他生活サービス業	衣服裁縫修理業(7931)	500戸		
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(8911)	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	
	機械等修理業	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(8351)	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	

○ 小分類番号については、日本標準産業分類(平成25年10月改定 行政管理庁編)による分類番号で確認すること。

(別表第2) 対象顧客数算定式

※ 対象顧客数算定式： $T = A - B - C$

T = 区域内の対象顧客数

A = 区域内の住宅戸数

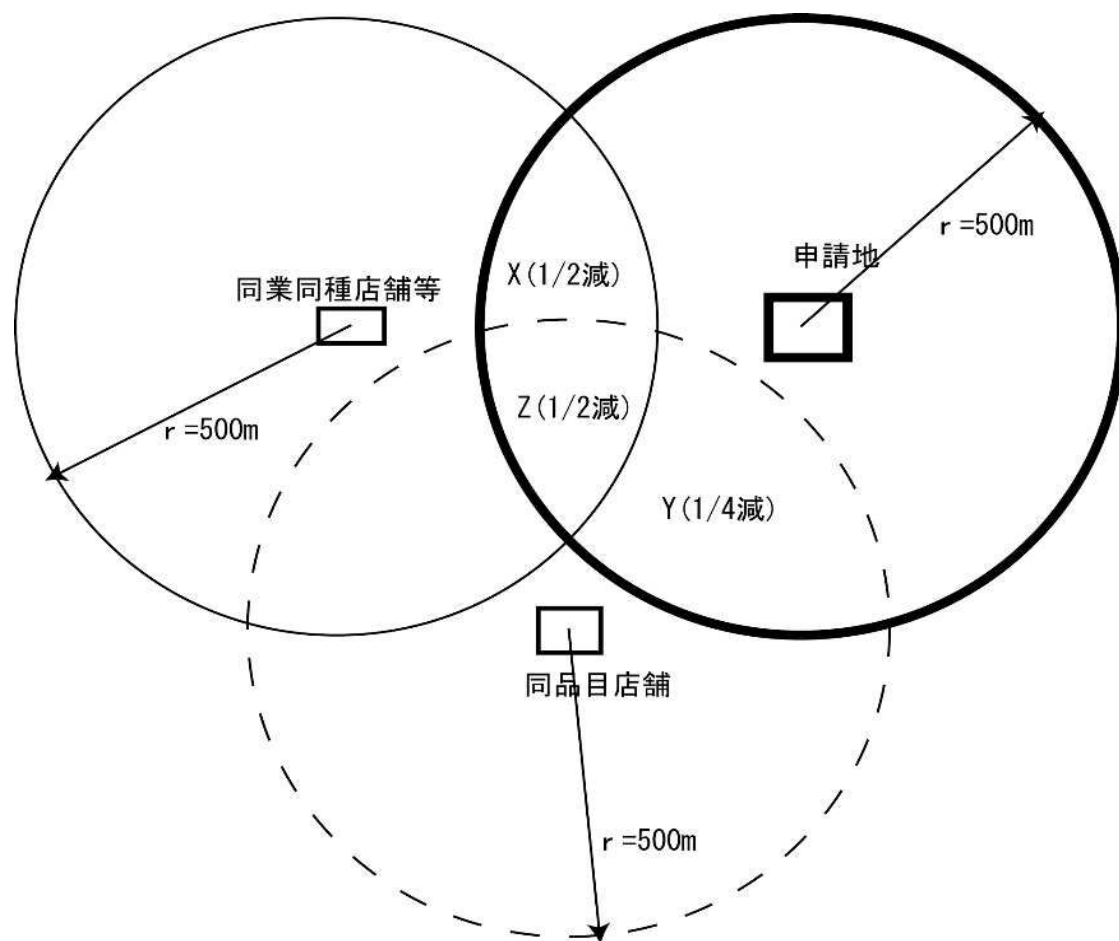
B = Aのうち高速道路、鉄道、河川等で地形的に分断され、明らかに商圈外であると認められる住宅戸数

C = 同業同種店舗等及び同品目店舗による影響住宅戸数

同業同種店舗等 = 別表第1の同一小分類に属する店舗

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

※ Cの算定は、下図による。



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

「都市計画法第34条第1号」の公益上必要な建築物に係る運用基準

平成19年	11月	30日	施行
平成23年	4月	1日	改正
平成25年	7月	30日	改正
平成26年	4月	1日	改正
平成27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

「都市計画法第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公益上必要な建築物とは、次の各項に該当する建築物（広域の利用者を対象とした建築物を除く）であること。

- 1 公益上必要な建築物とは、次の各号のいずれかに該当する建築物をいう。
 - (1) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校で、小学校、中学校又は幼稚園に供する施設であり、次のイからニのすべてに適合するものであること。
 - イ 周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。
 - ロ 当該学校区等の住戸数及び当該学校施設の機能に照らし規模、設計、配置及び内容が適切であること。
 - ハ 設置者は原則、地方公共団体であること。なお、地方公共団体以外が設置する幼稚園であっても本市の文教施策と適合する場合は、同様に取扱う。
 - ニ 県、市担当部局と協議を了していること。
 - (2) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業に供する通所系施設（以下「社会福祉施設」という。）で、次のイからホのすべてに適合するものであること。
 - イ 周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。
 - ロ 設置者は原則として、土地、建築物及び運営が同一の者であること。ただし、やむを得ず土地を借地する場合には、概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約を締結すること。
 - ハ 階数は2以下で最高高さ10メートル以下であること。
 - ニ 近隣の医療施設と連携が図れること。
 - ホ 市担当部局と協議を了していること。
 - (3) 医療法（昭和23年法律第205号）に基づく第1条の5第2項に規定する診療所又は、同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもので、次のイからへのすべてに適合すること。
 - イ 周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。
 - ロ 医療法に規定する医療施設としての開設許可の取得又は、開設届の受理が確実であること。
 - ハ 設置者は、原則として、土地、建築物及び運営が同一の者であること。ただし、やむを得ず土地を借地する場合には、概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約を締結すること。
 - ニ 市担当部局と協議を了していること。
 - ホ 階数は2以下で最高高さ10メートル以下であること。
 - ヘ 建築物に住宅を併設する場合には、公益上必要な建築物の部分が建築物全体の50パーセント以上あり、当該建築物の建築が、次のいずれかに適合すること。

また、公益上必要な建築物に住宅を併設しないで宿直室等建築物を管理するための施設を併設する場合には、併設する部分の延べ面積が25平方メートル未満とするこ

と。

(4) 日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）の第1条に規定する日本郵便株式会社の施設、郵政民営化法（平成17年法律第97号）第94条に規定する郵便貯金銀行の施設、郵政民営化法第126条に規定する郵便保険会社の施設であり、次のイからハのすべてに適合すること。

イ 周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。

ロ 設置者は原則として、土地、建築物及び運営が同一であること。ただし、やむを得ず土地を借地する場合には、概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約を締結すること。

ハ 階数は2以下で最高高さ10メートル以下であること。

2 前項いずれかに適合する建築物の設置にあたっては、次のすべてに適合すること。

(1) 設置運営主体は、原則、法人であること。なお、「法人」とは学校法人、社会福祉法人及び医療法人をいい、前項(4)については、株式会社をいう。ただし、前項(2)の児童クラブ及び前項(3)の診療所及び助産所に該当する建築物の場合は、この限りでない。

(2) 当該施設の敷地面積は3,000平方メートル以下（学校施設は除く）で4メートル以上の幅員を有する主要道路（「主要道路」とは、2方向に通り抜けが可能な道路であり、袋路状の道路は含まれない。）に接し、かつ、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項1号の道路で敷地外周の7分の1以上がその道路に接していること。ただし、敷地面積が3,000平方メートルを超える場合は、6メートル以上の幅員を有する主要道路に接していること。

(3) 当該施設の排水施設は、原則、既設公共下水道に接続することが可能であること。なお、公共下水道に1年以内に接続が確実の場合も同様に取扱う。

(4) 敷地内に申請区域面積の20パーセント以上の緑化施設（相模原市開発事業基準条例に基づく緑化施設の基準に適合するもの）を確保すること。なお、申請区域が近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定するものをいう。）に含まれる場合は、30パーセント以上の緑化施設（緑化舗装による駐車場緑化等を除く。）を確保すること。

(5) 当該土地が農地の場合は、農地転用の許可が確実に受けられること。

3 次の区域は、申請区域に含まないこと。

(1) 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。）

(2) 国定公園及び神奈川県立自然公園（自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号又は神奈川県立自然公園条例（昭和34年神奈川県条例第6号）第2条第2号に規定するものをいう。）

(3) 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。）

(4) 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。）

(5) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定するものをいう。）

(6) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第69条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財の保存及び活用に関する条例（平成12年7月3日条例第27号）第5条第1項に規定するものをいう。）

4 その他、経営不振、倒産等により廃業となる場合は、既存建築物を除却すること。

「都市計画法第34条第2号」の運用基準

平成15年	4月	1日	施行
平成18年	4月	1日	改正
令和3年	4月	1日	改正
令和4年	4月	1日	改正

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

- 1 利用対象となる観光資源が温泉又は神社、仏閣若しくは史跡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 申請建築物が第3次 相模原市観光振興計画（R2～R9）に基づき定められた「取扱基準」に適合するものであること。なお、ここでいう「取扱基準」とは、市長が観光資源の有効な利用上必要がある場合に、次の事項について定めた基準をいう。
 - （1）観光資源の内容
 - （2）観光振興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。

「都市計画法第34条第4号」の運用基準

〔令和3年 4月1日施行〕
〔令和3年12月1日改正〕

都市計画法第34条第4号に規定する生産物のうち、農産物、林産物の処理、加工に必要な建築物とは、次の各項に適合するものであること。

- 1 当該市街化調整区域内における農産物、林産物の処理、加工のための施設であり、農政・林業事務所管課が認めたものであること。
- 2 申請者については、次のとおりとする。
 - (1) 農産物の申請者は、農林業センサス規則第2条第2項第1号、第2号若しくは第4号に規定する農林業経営体、又は同条第3項に規定する農家（被用者、兼業者を含む）で経営耕地面積が1,000㎡以上であること。
 - (2) 林産物の申請者は、農林業センサス規則第2条第2項第3号若しくは第5号に規定する農林業経営体、又は同条第5項に規定する林家であること。
- 3 次の業種の用に供する建築物であること。

畜産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業等。
- 4 原料は当該許可申請の対象となる土地の同一市街化調整区域内において、自ら生産する農産物又は林産物を量的又は金額的に50%以上利用していること。
- 5 農産物、林産物の処理加工について、生産地においてすみやかに行なう必要があること。また、原料の供給量が継続的に確保されていること。
- 6 製造された製品の需要が見込まれ、事業の継続性があること。
- 7 申請建築物は必要最小限のものとし、周辺と調和するものであること。また、生産物の処理加工をすみやかに行なう必要があるため、生産地から概ね1キロメートル以内に立地すること。
- 8 施設の設置運営は、申請者が行うこと。
- 9 申請する敷地（以下「敷地」という。）は、申請者が所有する土地であること。ただし、相当期間の借地権が設定された借地（借地借家法第2条第1号の借地権で、同法第23条第2項に定める契約（概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約））を行うことが確実である場合は、この限りでない。
- 10 当該敷地が農地である場合は、農地転用の許可が受けられること。
- 11 当該敷地が農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内に存在する場合は、農用地区域の除外又は農業用施設用地への用途変更ができること。
- 12 農産物、林産物の処理加工が不要となった場合は、既存建築物を除却すること。

「都市計画法第34条第4号（植物工場）」の運用基準

平成30年 4月1日施行
令和 3年 4月1日改正
令和 3年12月1日改正

都市計画法第34条第4号に規定する農業の用に供する建築物のうち植物工場を建築する目的で行う開発行為の運用基準は、申請の内容が次の各項に適合するものであること。

- 1 申請する施設は、農業振興地域の整備に関する法律第3条第4号の農業用施設のうち、閉鎖された空間において、生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設（ただし、主に太陽光を利用して農産物を生産する施設は除く。以下「施設」という。）であると、農政事務主管課が認めたものであること。
- 2 申請者については、農林業センサス規則第2条第2項第1号、第2号若しくは第4号に規定する農林業経営体、又は同条第3項に規定する農家（被用者、兼業者を含む）で経営耕地面積が1,000平方メートル以上であること。
- 3 施設の設置運営は、申請者が行うこと。
- 4 申請する敷地（以下「敷地」という。）は、申請者が所有する土地であること。ただし、相当期間の借地権が設定された借地（借地借家法第2条第1号の借地権で、同法第23条第2項に定める契約（概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約））を行うことが 確実である場合は、この限りでない。
- 5 敷地が農地の場合は、農地法に基づく農地転用の許可が受けられること。
- 6 敷地が農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内に存在する場合は、農業用施設用地への用途変更ができること。
- 7 開発事業区域の面積は、5,000平方メートル未満であること。
- 8 施設の高さは、10メートルを超えないこと。
- 9 管理室等を設ける場合は、施設内に設けるものとし、従業員等の雇用状況等を勘案し最低限必要な範囲のもので、その用途は、管理（事務・機械）室、休憩室、便所、更衣室、シャワー室であること。
- 10 施設の排水施設は、既設の下水道に接続することが可能であること。
- 11 敷地は、主たる前面道路（車道幅員が6メートル以上の道路）に1箇所敷地外周の7分の1以上接しており、当該箇所が施設の主要な出入り口であること。

「都市計画法第34条第7号」の運用基準

平成15年	4月30日	施行
平成19年	11月30日	改正
平成22年	4月1日	改正

「都市計画法第34条第7号」に規定する市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内に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 市街化調整区域内に立地する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概ね5割以上を占めていること。又は、市街化調整区域内に立地する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概ね5割以上を占めていること。
- 2 1の既存事業が過去3年以上継続しており、かつ、今後継続される計画であること。
- 3 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、製品、資材の搬入、搬出及び品質管理等を効果的に行うため、既存工場から概ね1キロメートル以内に立地すること。
 - (3) 申請地は、原則として幅員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) 当該開発行為等が地域の土地利用計画上支障とならないものであること。
また、特定保留フレーム内の開発行為等にあたっては、その整備手段及び目的に合致すること。
 - (5) 必要となる公共施設等は、原則として開発者自らの負担において整備すること。
 - (6) 敷地内の緑化について適切な配慮がなされていること。
- 4 申請建築物等の市街化調整区域内への立地に関し、既存工場が要望等をしており、「密接な関連」についても将来的な担保等が得られること。
- 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。

留意事項

- 1 基準1における「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概ね5割以上を占めていること。」に該当する場合は、次の過去3年間の資料を提出すること。
 - ア 関連工場の売上高の内訳
 - イ 関連工場の売上帳
 - ウ 関連工場の得意先元帳
 - エ 既存工場の売上原価の内訳
 - オ 既存工場の当期製品製造原価の内訳
 - カ 既存工場の仕入帳
 - キ 既存工場の仕入先元帳
- 2 基準1における「市街化調整区域内に立地する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概ね5割以上を占めていること。」に該当する場合は、次の過去3年間の資料を提出する。
 - ア 関連工場の売上高の内訳

- イ 関連工場の売上帳
- ウ 関連工場の得意先元帳
- エ 既存工場の売上原価の内訳
- オ 既存工場の当期製品製造原価の内訳

3 「都市計画法第34条第7号」でいう事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等とは、用途は工場に限る。また、現にある関連工場を移転するものを対象とする。

(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」とは、次の項目で確認する。

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

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

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

(2) 「それが既存工場の生産物の概ね5割以上を占めていること。」とは、次の項目で確認する。

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

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

ウ 既存工場の当期製品製造原価の内訳のある、材料費が仕入帳の売上高と一致すること。

(3) 「既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存して」とは、次の項目で確認する。

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

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

ウ 関連工場の当期製品製造原価の内訳のある、材料費が仕入帳の総売上高と一致すること。

(4) 「それが既存工場の生産物の概ね5割以上を占めていること。」とは、次の項目で確認する。

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

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

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

(5) 必要に応じて、双方の取引内容照合するために以下の書類を提出する。これらの書類を伴わない取引は、行なわれていないと判断する。

(6) 「既存工場から概ね1キロメートル以内に立地すること。」とは、敷地間の距離を言う。

(7) 許可後の用途変更、業種変更は、法第34条各号の許可を要する。

「都市計画法第34条第7号」に係る申請及び審査の取扱い

[平成22年4月1日施行]

1 「都市計画法第34条第7号」の許可申請に必要な提出書類は、法令に規定するもののほか、次のとおりとする。なお、提出書類は原本若しくは原本証明したものとする。

(1) 申請書類

ア 既存工場の概要を示すもの

- (ア) 既存工場概要書（生産品目、売上金額、従業員数、取引状況等を記載したもの）
- (イ) 土地登記簿謄本
- (ウ) 公図の写し
- (エ) 借地の場合は、土地賃貸借契約を確認できる書類
- (オ) 案内図（既存工場、関連工場及び申請工場の位置を記載したもの）
- (カ) 配置図
- (キ) 平面図
- (ク) 面積表

イ 関連工場の概要を示すもの

- (ア) 現在の関連工場の概要書（生産品目、売上金額、従業員数、取引状況等を記載したもの）
- (イ) 配置図
- (ウ) 平面図
- (エ) 面積表

ウ 申請工場の概要を示すもの

- (ア) 申請工場の概要書（生産品目、売上金額、従業員数、取引状況等に現在の関連工場と申請工場との比較を記載したもの）

エ 既存工場の要望書（事業の効率化について記載した過去3年間のもの）

オ 関連工場の決算書（課税所得の算定に使用する過去3年間のもの）

カ 既存工場の決算書（課税所得の算定に使用する過去3年間のもの）

キ 今後の密接な関連を示す書類として、次に該当する書類

- (ア) 既存工場又は関連工場のいずれかが、中小企業を対象とした国、県、市等の金融支援を過去3年間に受けたことを示す書類

- (イ) 中小企業診断士が作成した、既存工場及び関連工場双方の経営状態・相互の関係性についての意見書

ク 関係法令の協議書又は許可証等の写し

「都市計画法第34条第9号（給油所等）」の運用基準

平成15年	4月	1日	施行
平成19年	11月	30日	一部改正
平成22年	4月	1日	一部改正
平成23年	4月	1日	一部改正
平成26年	4月	1日	一部改正

市街化調整区域内における給油所等に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第9号」の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。なお、洗車場及び簡易な自動車整備のための作業場を併設することは妨げない。

- 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及び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、車道幅員が6メートル以上の一般国道、県道及び市道、都道府県内の国道16号から県道507号（県道相武台相模原線）までの区間とする。
- 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 敷地規模は、500平方メートル以上であること。
- 6 管理施設は、必要最小限の規模とし、給油所等施設と一体とすること。
- 7 他の法令による許認可等を必要とする場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- 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。
- 9 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定されていること。

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書の写し、届出については副本表紙の写しにて確認すること。

「都市計画法第34条第9号（休憩所）」の運用基準

平成15年	4月	1日	施行
平成19年	3月	11日	一部改正
平成19年	11月	30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	4月	1日	一部改正
平成24年	4月	1日	一部改正
平成27年	4月	1日	一部改正
平成28年	4月	1日	一部改正
平成29年	4月	1日	一部改正

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

- 1 建築物の用途は、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者が休憩のために利用できる「駐車場を有する休憩所施設」（以下「休憩所施設」という。）であること。
- 2 休憩所施設には、前項の目的の範囲内で設けられる次に掲げるもので、住宅部分を有しないものであること。
 - (1) 飲食店及びこれに付帯する物産品等売場
 - (2) コンビニエンスストア
- 3 サービスの対象とする道路は、車道幅員が6メートル以上の一般国道、県道及び市道嶽之内当麻の国道16号から県道507号（県道相武台相模原線）までの区間の道路とする。
- 4 当該申請に係る敷地は、前項の道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接しており、当該箇所が休憩所施設の主要な出入り口となること。
- 5 敷地面積は、おおむね1,000平方メートル以上とすること。
- 6 休憩所施設の位置は、次の各号のいずれにも該当していること。【参考図】
 - (1) 当該申請に係る敷地と対面する土地の区域が、市街化調整区域であること。ただし、その対面する土地の区域が市街化区域である場合は、第3項に規定する道路内（当該申請に係る敷地と接する前面部分）に連続して中央分離帯等が存する場合に限り、これを認めるものとする。
 - (2) 当該申請に係る敷地と既存の類似施設に係る敷地との距離が、第3項に規定する道路の両側に沿って300メートル以上離れていること。ただし、当該申請に係る敷地と既存の類似施設に係る敷地との距離300メートル以内において、第3項に規定する道路内に連続して中央分離帯等が存する場合は、当該中央分離帯等と対面する土地の区域（ただし、当該申請に係る敷地と対面する土地の区域側に限る。）に限り、既存の類似施設を問わない。
- 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。
- 8 「相模原市都市計画マスタープラン」に整合し、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。
- 9 建築物の規模は、平屋建てとする。
- 10 休憩所施設には、店内に自動車の運転者及び同乗者の休憩のための座席等（テーブル及び椅子等が備え付けられているもの。）のスペース（以下「休憩スペース」という。）を設けること。
- 11 第2項第1号の「飲食店及びこれに付帯する物産品等売場」の休憩スペースの面積は、当該建築物の延べ面積の3分の2以上であること。なお、当該休憩スペースの面積には、便所、廊下等、自動車の運転者及び同乗者が休憩のために利用できる共用部分の面積を含むことができる。

- 12 第2項第2号の「コンビニエンスストア」の休憩スペースの面積は、店内に飲食ができる場所として、10平方メートル以上確保されていること。
- 13 休憩所施設には、便所を2つ以上（男女別で、それぞれ独立した便房とする。）設けること。
なお、第2項第2号の「コンビニエンスストア」は、前記の便所の他に車いす利用者等が利用できる便所を1つ以上（高齢者、障害者等の利用に対応した構造とする。）設けること。
- 14 第2項第2号の「コンビニエンスストア」には、休憩スペース及び便所が設置されていることを明示した看板等を屋外に設置すること。
- 15 車両の出入り並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また、前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう、交通安全についての適切な配慮がなされていること。
- 16 次の各号に適合する駐車場が敷地内に整備されること。
 - (1) 大型自動車用駐車スペース（13メートル×3.3メートル以上）を1台分以上設置すること。なお、設置にあたっては、大型自動車の出入り、駐車等に配慮したものとすること。
 - (2) 収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上の小型自動車用駐車スペース（5メートル×2.3メートル以上）が敷地内に有効に配置されていること。なお、収用人員の算定が困難な場合は、敷地の過半の面積が駐車場であること。
 - (3) 店舗入り口付近に障害者等用駐車スペース（5メートル×3.5メートル以上）を1台分以上設置すること。なお、設置にあたっては、障害者等用駐車スペースである旨分かるように明示し、利用者の利用に配慮したものとすること。
- 17 施設内の緑化については、相模原市開発事業基準条例に基づく緑化施設の基準に適合すること。
- 18 申請地と隣地との境界については、道路以外の部分を物理的に区画すること。
- 19 休憩所施設の開設にあたっての資金計画、経営の事業計画、収支計画及びそれにかかる予定集客数等から判断して、明らかに経営の継続性があると認められるものであること。
- 20 休憩所施設の経営は、申請者が行うこと。なお、休憩所施設の開業に際し、法令等による資格、免許又は許可等を必要とする場合は、申請者がその資格、免許又は許可等を取得しているか、又は取得する見込みが明らかであること。
- 21 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、相当期間の借地権が設定された借地（借地借家法第2条第1号の借地権で、同法第23条第2項に定める契約（概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約））を行うことが確実である場合は、この限りでない。
- 22 「都市計画法第34条第9号」の給油所等及び休憩所施設の複合施設を同一敷地内に計画する場合は、各々の施設の運用基準に適合していること。なお、給油所等及び休憩所施設の経営者が各々異なるもので、いずれかの経営者が申請者となる場合は、当該申請者が前項の規定に適合すること。
- 23 平成28年4月1日以前において適法に建築された休憩所施設の建替えについては、なお、従前の例による。

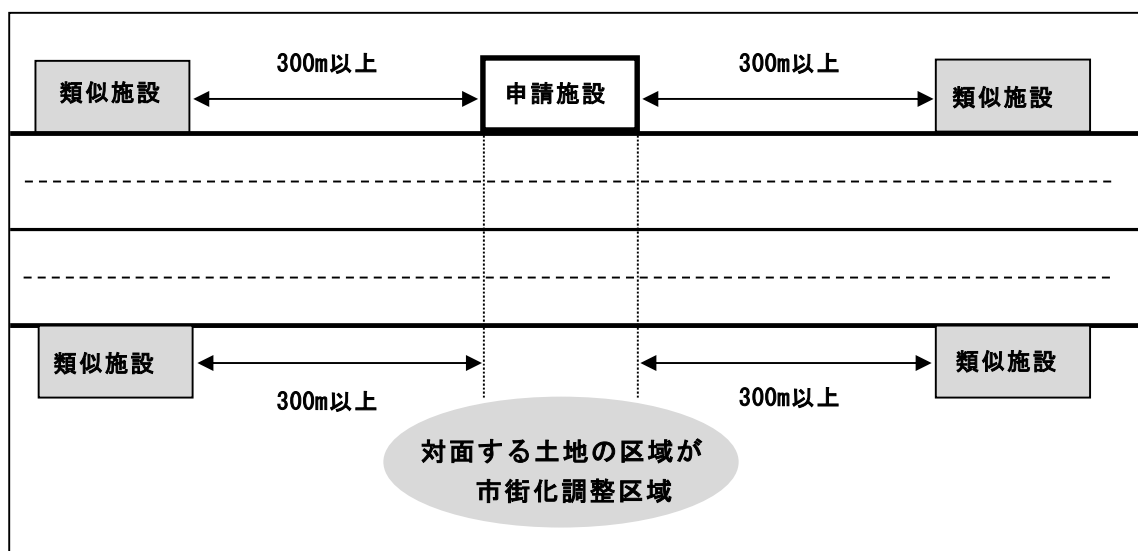
審査上の留意点

- (1) 第1項の「休憩所施設」には、宿泊施設、個室等営業施設は含まない。
- (2) 第2項第1号の「飲食店」とは、日本標準産業分類に掲げるもので、客の注文に応じ調理した飲食料品等をその場で飲食させる店舗（ただし、主として酒類等を提供するなど遊興飲食等を伴う飲食店舗を除く。）をいう。
- (3) 第2項第1号の「これに付帯する物産品等売場」とは、同号の「飲食店」に付帯して設けられる自動車の運転者及び同乗者のための利便品、物産品及び飲食物等の小規模な売場で、その面積は30㎡以下であること。
- (4) 第2項第2号の「コンビニエンスストア」とは、日本標準産業分類に掲げるもので、年中無休で長時間営業を行い、主として飲食料品を中心とした各種最寄品をセルフサービス方式で小売りする小売店舗をいう。

- (5) 第6項第2号の「類似施設」とは、日本標準産業分類の同一の細分類に属している店舗をいう。
- (6) 第16項第1号の「大型自動車の出入り、駐車等に配慮したもの」の判断について、必要に応じて大型自動車の巡回軌跡図等を求めることにより、その判断を行うこと。
- (7) 第22項の「複合施設」とは、給油所等及び休憩所施設の合築（ただし、給油所等の屋根は、本運用基準でいう合築に含まない。）をいう。なお、同一敷地内における各々の休憩所施設の複合施設の立地は、不可とする。
- (8) 第22項の「各々の施設の運用基準」とは、「都市計画法第34条第9号（給油所等）」の運用基準及び本運用基準をいう。
- (9) 第23項の「建替え」とは、都市計画法の許可不要として取り扱われる「増築及び改築」をいい、同法の許可対象として取り扱われる「建替え」を除くものとする。なお、同法の許可対象として取り扱われる「建替え」は、本運用基準を適用（ただし、本運用基準第5項を除く。）する。

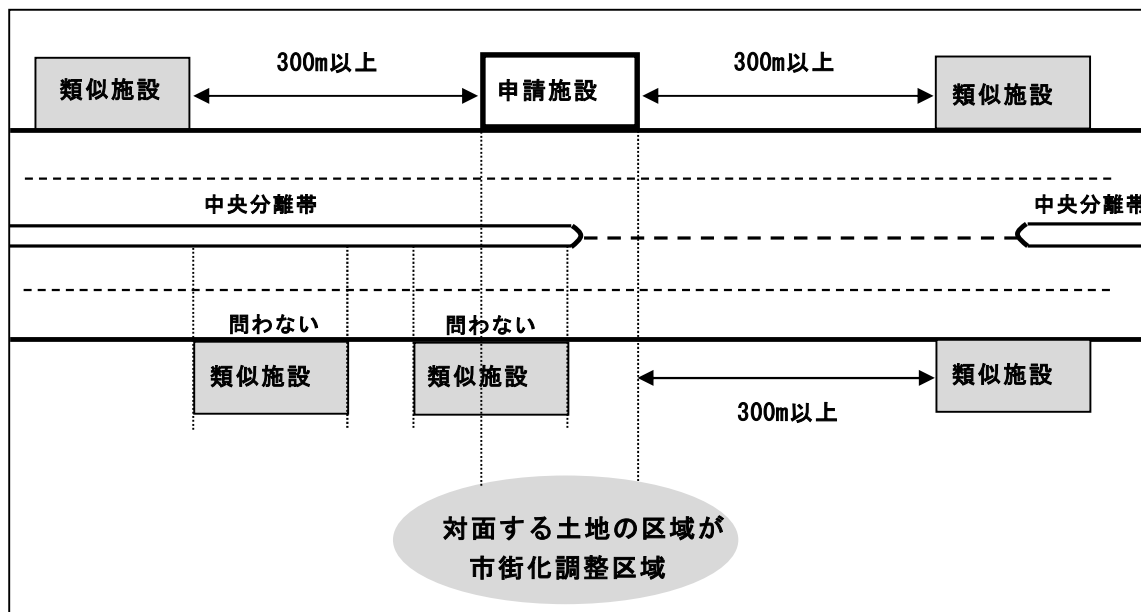
【参考図】

○対面する土地の区域が市街化調整区域（中央分離帯が無い場合）



※片側2車線以上の他、片側1車線及び1車線道路の場合も同様の取扱い。

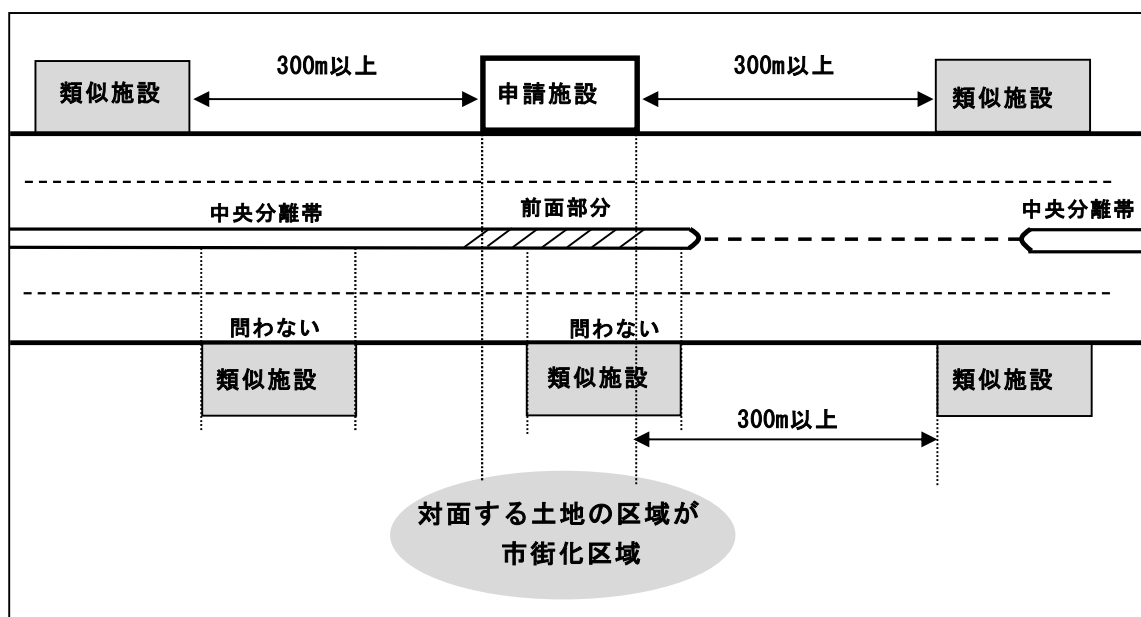
○対面する土地の区域が市街化調整区域（中央分離帯が有る場合）




※上記は、片側2車線で中央分離帯がある道路のケース。

※中央分離帯が有る範囲にのみ、対面側の既存の類似施設の要件を問わない。

○対面する土地の区域が市街化区域（中央分離帯が前面部分に有る場合に限る。）



※上記は、片側2車線で中央分離帯がある道路のケース。

※前面部分<  >に連続して中央分離帯が有ること。

※中央分離帯が有る範囲にのみ、対面側の既存の類似施設の要件を問わない。

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

条 例	条 例 の 内 容	関連する開発審査会提案基準
第3条第1号	線引きの日前から土地を所有していた農家に属する者の親族が専用住宅（敷地面積150㎡以上400㎡以下）を建設することを目的とした開発行為等	提案基準③ 「農家等世帯の構成員が分家する場合の住宅等の建築行為等に係る特例措置」
第3条第2号	第3条第1号で専用住宅を建設した者の子等が専用住宅（敷地面積150㎡以上400㎡以下）を建設することを目的とした開発行為等	
第3条第3号	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専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、地区集会所を建設することを目的とした開発行為等	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の建築行為等に係る特例措置」
第3条第4号	専用住宅、兼用住宅の増築又は改築を目的とした開発行為等	提案基準⑨ 「既存建築物の建替え等の建築行為等に係る特例措置」
第3条第5号	線引きの日前から土地を所有していた者に属する者の直系血族が専用住宅（敷地面積150㎡以上400㎡以下）を建設することを目的とした開発行為等	

(2) 取扱い方針

- 審査基準—共通事項
- 許可に際しては、都市計画法（以下「法」という。）、都市計画法施行令（以下「施行令」という。）、都市計画法施行規則、都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則が適用される。
- この条例の基準に該当する場合は、法第42条第1項ただし書許可を行うことができる。（開発審査会の議は不要）
- 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。
- この条例は、法による開発許可等の基準を定めているので、この条例に基づく法による処分、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相模原市行政手続条例（平成9年条例第13号）が適用になる。）

(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

平成14年3月27日公布
相模原市条例 第16号

条例 一 〔趣旨〕

第1条 この条例は、都市計画法〔昭和43年法律第100号。以下「法」という。〕第34条第12号の規定による開発許可の基準及び都市計画法施行令〔昭和44年政令第158号。以下「政令」という。〕第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項の許可の基準を定めるものとする。

条例 一 〔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項の規定により区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたことをいう。
- (2) 専用住宅《1》 一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう。
- (3) 兼用住宅 一戸建ての住宅であって、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号に規定するものをいう。
- (4) 開発行為 法第4条第12項に規定する開発行為のうち、法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為をいう。
- (5) 道路 建築基準法第42条に規定する道路をいう。
- (6) 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 一 第2条

《1》 専用住宅の定義において、付属の車庫や物置についても「居住の用に供する部分」とみなす。

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、開発区域内の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有する者(当該線引きの際に当該市街化調整区域内の土地を所有していた者の直系血族《1》であって、当該線引きの日後に当該土地を相続又は贈与により承継した者を含み、農家《2》(農林業センサス規則(昭和44年農林省令第39号)第2条第3項に規定する農家をいう。以下同じ。)に属する者に限る。以下「農家に属する土地所有者」《3》という。)の親族《4》(農家に属する土地所有者と住居及び生計を一にしたことがある者《5》に限る。)が、当該市街化調整区域において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由があり、《6》《7》当該市街化調整区域内の当該土地(以下「対象土地」という。)のうち集落内又は集落に近接する区域にあるもの《8》において、自己の居住の用に供する専用住宅(敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であるものに限る。)を建築することを目的として行う開発行為

○ 審査基準 一 第3条第1号(いわゆる農家分家)

《1》 ここでいう直系血族は民法に規定する直系血族(P2-47)とその配偶者をいう。

《2》 「農家」は農林業センサス規則に規定する農家をいう。

※1 農林業センサス規則(昭和44年6月20日農林省令第39号)

農林水産省令第69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アール以上であること。

二 農作物の作付面積又は栽培面積、家畜の飼養頭羽数又は出荷羽数その他の事業の規模が別表で定める規模以上の農業

三 権原に基づいて育林又は伐採(立木竹のみを譲り受けてする伐採を除く。)を行うことができる山林(以下「保有山林」という。)の面積が三ヘクタール以上の規模の林業(育林又は伐採を適切に実施するものに限る。)

四 農作業の受託の事業

五 委託を受けて行う育林若しくは素材生産又は立木を購入して行う素材産業の事業

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アール以上であること。

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15万円以上であること。

※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。

《3》 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防げない。
- 《4》 「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）
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
- 《5》 「同居及び生計を一にしたことがある者」とは、現に同居している者を含み、結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。
- ※ 同居等については、住民票記載事実及び農家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。
- 《6》 申請者は、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。
- ※1 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合は、農家に属する土地所有者の世帯（いわゆる農家の本家世帯）の生活の本拠とする住宅の既存敷地と接する対象土地に限るものとし、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な理由を明記）
 - ・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。
- 《7》 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（申請者が独身である場合は、その婚約者を含む。）が他に自己名義の住宅を所有していないこと。
- イ 農家に属する者と申請者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、土地名寄せ帳において都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。
- 《8》 ア 農家に属する土地所有者と使用貸借した土地にあっても相続、贈与と同等に取り扱う。なお、この規定が適用されるのは法定相続人の場合に限る。
- イ 対象土地と交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換により取得した土地、任意の交換により取得した土地（農業振興地域の整備に関する法律第6条の規定により指定された農業振興地域内の農地であって、農業委員会の証明のあるものに限る。）又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地であるときは、当該土地を対象土地とみなす。
- ※1 対象土地には、原則として農家に属する土地所有者の世帯の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】参照の写しの提出を求める。

《9》 申請時において申請者（申請者が婚約中の場合、申請者と婚約者）と面接を行い、審査基準の内容について聴き取り調査を行うこと。

条例 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》（農家に属する土地所有者の2親等内の直系血族に限る。）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り。）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り。）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は、農家を離れた者の世帯（いわゆる農家の分家世帯）の生活の本拠とする住宅の既存敷地と接する対象土地に限るものとし、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な理由を明記）
- ・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（申請者が独身である場合は、その婚約者を含む。）が他に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と申請者が市街化区域に自己の居住の用に供する住宅建設に適切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者の有無の審査に当たり、土地名寄せ帳において都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。

- 《5》 ア 対象土地は、農家に属する土地所有者が線引きの日前から所有し、線引きの日以降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、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法定相続人の場合に限る。
- イ 対象土地と交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あつせんの交換により取得した土地、任意の交換により取得した土地（農業振興地域の整備に関する法律第6条の規定により指定された農業振興地域内の農地であつて、農業委員会の証明のあるものに限る。）又は公共事業のため公共団体等のあつせんにより代替取得した土地であるときは、当該土地を対象土地とみなす。
- 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】参照の写しの提出を求める。
- 《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用途の建築物を建築する必要がある場合《2》(移転又は除却する建築物(以下「対象建築物」という。))の敷地(以下「対象敷地」という。))が市街化区域内にあるときあつては、市街化区域内の土地に建築することにより、経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうことになると認められるときに限る。)《3》に、対象敷地を中心とした半径5キロメートルの円で囲まれる区域その他対象敷地と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域《4》内の土地であつて、事業施行者があつせんしたものの《1》において、敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物《5》であつて、次のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為

ア 専用住宅

イ 兼用住宅又は地区集会所であつて、敷地が幅員4メートル以上の道路に接しているもの

ウ 長屋又は共同住宅であつて、次のいずれにも該当するもの
(ア) 敷地が幅員4メートル以上の道路に接していること。
(イ) 予定戸数が対象建築物の戸数以下であること。

○ 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やむを得ないと判断される場合

※3 「対象敷地」には対象建築物の敷地のほか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3】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。(概ね半径5キロメートル以内の規定はない)

① 対象敷地のある市町村の区域、及び神奈川県内の隣接する市町村の区域

② 当該収用に係る敷地の存する市町村が含まれる生活圏内の区域

※相模原市にあつては、次の生活圏内の区域をいう

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、建築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。

① 《2》の※2a(借地であって地主に返還する場合)又はb(当該事業の事業主体が一括取得する場合)の場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。

② 《2》の※2c(残地で従前規模の建築物が建築できない場合)又はd(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)の場合は、収用される土地の1.5倍と残地と同面積を合算した面積以内とする。

条例 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》のあ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《5》又は改築《6》する目的で行う開発行為《1》。ただし、予定建築物が次のいずれにも該当するものに限る。

ア 用途が増築又は改築する前の建築物と同じ用途であること。

イ 敷地面積の増加を伴わないものであること。ただし、自己の居住の用に供するものにあつては、増加後の敷地面積が300平方メートル未満である場合は、この限りでない。

○ 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経過措置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う。

《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。

条例 一 [法第34条第12号の規定による開発許可の基準]

(5) 市街化調整区域のうち、次に掲げる土地の区域以外の区域に存する土地において、下水道法(昭和33年法律第79号)第24条第1項第3号に係る同項の規定による許可を受けることが可能な土地であって、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当該土地を所有する者(当該線引きの際に当該土地を所有していた者の直系血族であって、当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継した者を含む。)が当該土地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《1》《2》、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。ただし、周辺の土地利用状況から敷地面積を150平方メートル以上とすることが困難な場合は、この限りでない。)を建築することを目的として行う開発行為

ア 法第6条の2の規定により定められた相模原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める計画的な市街地整備の見通しがある区域《3》

イ 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で保存されている区域

ウ 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項の規定により指定された保安林

エ 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第6項の規定により同条第1項の規定による許可をすることができない農地

オ 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第3条の規定により指定された近郊緑地保全区域

カ 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第6条第1項の規定により指定された農業振興地域

キ 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区

ク 災害の発生のおそれのある区域として市長が別に定める土地の区域《4》

○ 審査基準 一 第3条第5号

《1》 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は、線引きの日前から当該土地を所有する者(当該線引きの際に当該土地を所有していた者の直系血族であって、当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継した者を含む。以下「線引きの日前から当該土地を所有する者」という。)の世帯の生活の本拠とする住宅の既存敷地と接する対象土地に限るものとし、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な理由を明記)
- ・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、線引きの日前から当該土地を所有する者と、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。

《2》 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(申請者が独身である場合は、その婚約者を含む。)が他に自己名義の住宅を所有していないこと。

イ 線引きの日前から当該土地を所有する者(当該線引きの際に当該土地を所有していた者の直系血族であって、当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与に

より承継した者を含む。)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、土地名寄せ帳において都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。

(その他)

- ※1 線引きの日前から当該土地を所有する者と使用貸借した土地にあっても相続、贈与と同等に取り扱う。
「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)の写しの提出を求める。
- ※2 「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。
- ※3 対象土地と交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換により取得した土地、任意の交換により取得した土地又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地であるときは、当該土地を対象土地とみなす。
- ※4 対象土地には、原則として土地所有者の世帯の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。
- ※5 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。
- ※6 条例第3条第5号に規定する土地の区域について、下水道法第24条第1項第3号に係る同項の規定による許可を受けることが可能な土地で、かつ、申請者が条例第3条第1号及び第2号並びに法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホに掲げる基準に該当しないときは、都市計画に定める土地利用の方針等計画的な市街地整備の見通しに支障を及ぼすおそれがないと認められる場合に限り、当該土地を対象土地とみなすことができる。ただし、当該土地が条例第3条第5号アを除く同号イ〜クに規定する土地の区域に該当する場合は、適用しない。

《3》 「法第6条の2の規定により定められた相模原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める計画的な市街地整備の見通しがある区域」とは、麻溝台・新磯野地区及び当麻地区の特定保留区域をいう。

《4》 「災害の発生のおそれのある区域として市長が別に定める土地の区域」とは、砂防法第2条の規定により、砂防設備を要する土地として指定された鳩川の区域
水防法第14条第1項又は第2項の規定により指定された洪水浸水想定区域のうち、想定浸水深が3メートルの区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域として神奈川県知事が定める区域をいう。)及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域

《5》 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 [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号まで及び第5号に規定す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（改築するものに限る。）

- 開発行為について規定した第3条の各号に対応する建築行為について規定する。

条例 一 附 則

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に法第34条第14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は、当該許可に係る開発行為が第11条第1号に掲げる基準に該当するときは、同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

3 施行日前に政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る建築物(新築するものに限る。)が第11条第1号に規定する予定建築物の要件に該当するときは、同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

4 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号。以下「法律第73号」という。)による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定(法律第73号附則第6条第1項の規定によりなおその効力を有することとされる場合を含む。)により確認を受けて建築された建築物は、第11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3月27日条例第21号)

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成17年12月21日条例第135号抄)

(施行期日)

1 この条例中第1条の規定は平成18年3月20日から、第2条及び次項の規定は平成18年4月1日から、第3条の規定は平成21年4月1日から施行する。

附 則(平成19年11月6日条例第49号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成24年3月30日条例第25号)

この条例は、平成24年4月1日から施行する。

附 則(平成27年10月29日条例第77号)

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則(平成28年12月22日条例第70号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。(後略)

附 則(令和3年12月20日条例第42号抄)

(施行期日)

1 この条例は、令和5年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に行われた改正前の第3条第1項(改正前の第7条において準用する場合を含む。)の規定による申出に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域の指定については、改正前の第4条から第7条(第3条に係る部分を除く。)までの規定は、当該申出に対する決定がなされるまでの間、なおその効力を有する。

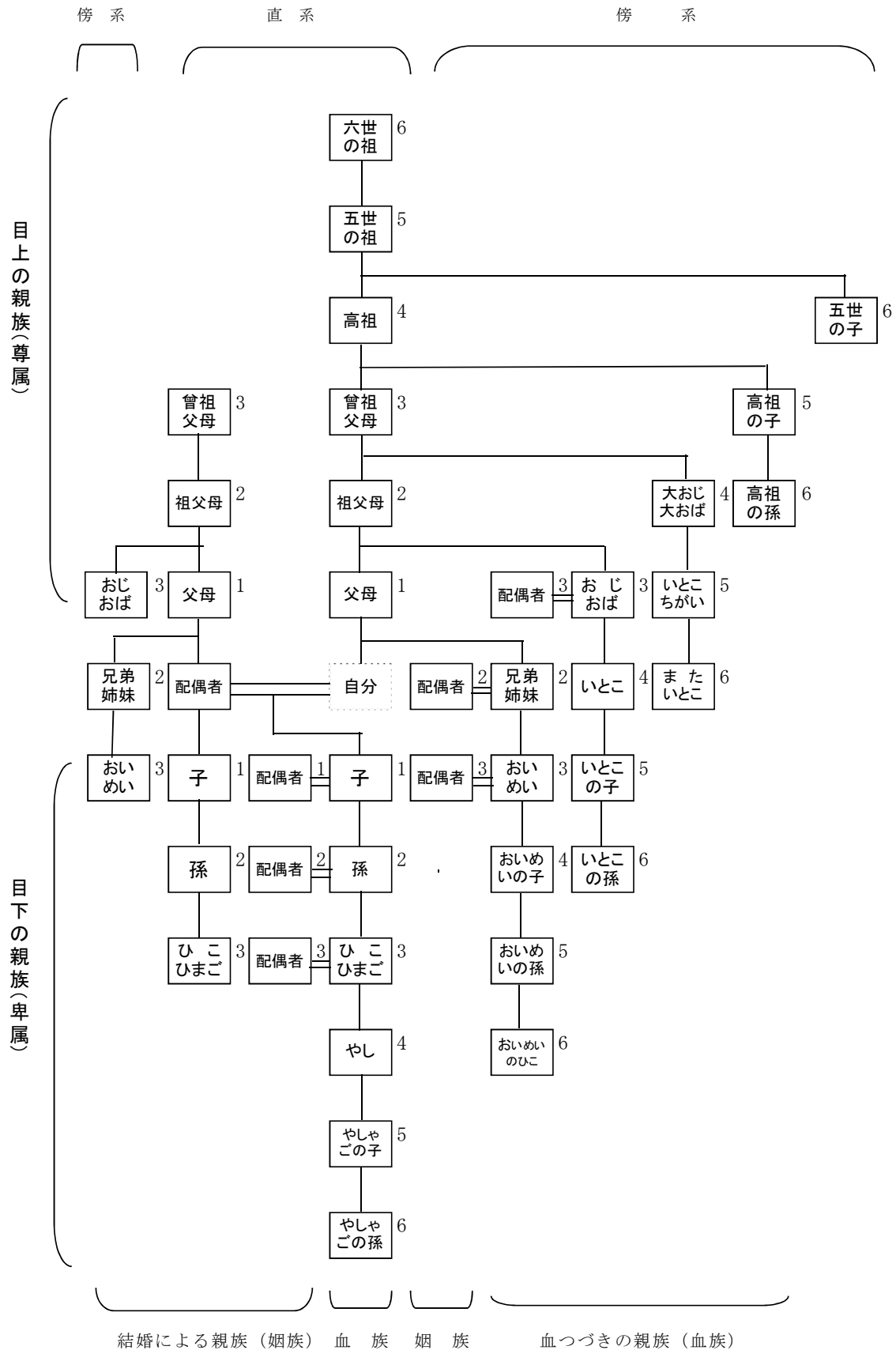
3 改正前の第4条(同条に規定する指定区域に係る部分に限る。)及び第8条から第10条までの規定は、令和5年12月31日(改正前の第4条(改正前の第7条第1項において準用する場合を含む。以下同じ。))の規定及び前項の規定によりなおその効力を有することとされた改正前の第4条の規定により指定する土地の区域内において行う開発行為につき同日以前に都市計画法第29条第1項又は第35条の2第1項の規定による許

可の申請がなされている場合にあつては、当該申請に対する許可又は不許可の処分がなされる日)までの間、なおその効力を有する。

- 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 11 条第 1 号に掲げる基準に該当する場合も、条例第 11 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 11 条第 1 号に掲げる基準に該当する場合も、条例第 11 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 11 条第 4 号の対象になることを規定している。

(表2)

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



(表3)
【参考様式1】

贈 与 証 書

収 入 印 紙

贈与者 住所.....

氏名.....

受贈者 住所.....

氏名.....

年 月 日

以下の不動産について、贈与者は受贈者に対し無償にて贈与し、乙はこれを受贈したことをここに証します。

土地の表示

所在.....

地番.....

地目.....

地積.....平方メートル

【参考様式2】

土 地 使 用 貸 借 契 約 書

貸主.....と、借主.....は、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 貸主はその所有する後記の土地を、以下の約定で借主に無償で貸し渡し、借主はこれを借り受ける。

(使用目的)

第2条 借主は本件土地を分家住宅の敷地として、貸主からその土地の相続を受けるまでの間使用できるものとする。

(制限事項)

第3条 借主は本件土地を、前条の目的以外に使用してはならない。

2 借主は名義、形式のいかんを問わず、本件土地を第三者に使用させたり、あるいは、本契約に基づく権利を第三者に譲渡してはならない。

(明渡義務等)

第4条 前項の規定によるほか、借主が本契約に違反したときは、貸主は何らの催告を要せず直ちに本契約を解除し、借主に本件土地の明渡しを求めることができる。

本契約を証するため本書2通を作成し、各自記名の上、各その1通を保有する。

年 月 日

貸主 住所.....

氏名.....

借主 住所.....

氏名.....

土地の表示

所在.....

地番.....

地目.....

地積.....平方メートル

【参考様式3】

選 定 結 果 報 告 書

年 月 日

(処分庁) ○○○○○○○ 殿

(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り扱い等
- (6) 対象者

2 市街化区域内移転候補地検討状況

	物件 A	物件 B	物件 C	物件 D	物件 E
所在地					
用途地域					
地目					
敷地面積					
候補地の状況					
土地価格					
調整結果					

3 市街化区域内に移転できない理由

.....
.....

4 移転先市町村の意見

.....
.....

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

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第12号の規定による開発許可の基準及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項の許可の基準を定めるものとする。

(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項の規定により区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたことをいう。
- (2) 専用住宅 一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう。
- (3) 兼用住宅 一戸建ての住宅であって、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号に規定するものをいう。
- (4) 開発行為 法第4条第12項に規定する開発行為のうち、法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為をいう。
- (5) 道 路 建築基準法第42条に規定する道路をいう。
- (6) 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。

(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相当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有する者（当該線引きの際に当該市街化調整区域内の土地を所有していた者の直系血族であって、当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継した者を含み、農家（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」という。）の親族（農家に属する土地所有者と住居及び生計を一にしたことがある者に限る。）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、当該市街化調整区域内の当該土地（以下「対象土地」という。）のうち集落内又は集落に近接する区域にあるものにおいて、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
- (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（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（農家に属する土地所有者の2親等内の直系血族に限る。）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（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
- (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。）の要請に基づき、建築物（専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅又は地区集会所（地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2に規定する地縁による団体の集会の用に供する建築物をいう。以下同じ。）に限る。）を移転し、又は除却して当該建築物と同一の用途の建築物を建築する必要がある場合（移転又は除却する建築物（以下「対象建築物」という。）の敷地（以下「対象敷地」という。）が市街化区域内にあるときにあっては、市街化区域内の土地に建築することにより、経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうことになることと認められるときに限る。）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

域内の土地であって、事業施行者があつせんしたものにおいて、敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物であって、次のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為

ア 専用住宅

イ 兼用住宅又は地区集会所であって、敷地が幅員4メートル以上の道路に接しているもの

ウ 長屋又は共同住宅であって、次のいずれにも該当するもの

(ア) 敷地が幅員4メートル以上の道路に接していること。

(イ) 予定戸数が対象建築物の戸数以下であること。

(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のある市街化調整区域に係る線引きの日前からあるもの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を増築又は改築する目的で行う開発行為。ただし、予定建築物が次のいずれにも該当するものに限る。

ア 用途が増築又は改築する前の建築物と同じ用途であること。

イ 敷地面積の増加を伴わないものであること。ただし、自己の居住の用に供するものにあつては、増加後の敷地面積が300平方メートル未満である場合は、この限りでない。

(5) 市街化調整区域のうち、次に掲げる土地の区域以外の区域に存する土地において、下水道法(昭和33年法律第79号)第24条第1項第3号に係る同項の規定による許可を受けることが可能な土地であつて、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当該土地を所有する者(当該線引きの際に当該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む。)が、当該土地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、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。ただし、周辺の土地利用状況から敷地面積を150平方メートル以上とすることが困難な場合は、この限りでない。)を建築することを目的として行う開発行為

ア 法第6条の2の規定により定められた相模原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める計画的な市街地整備の見通しがある区域

イ 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で保存されている区域

ウ 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項の規定により指定された保安林

エ 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第6項の規定により同条第1項の規定による許可をすることができない農地

オ 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第3条の規定により指定された近郊緑地保全区域

カ 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第6条第1項の規定により指定された農業振興地域

キ 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区

ク 災害の発生のおそれのある区域として市長が別に定める土地の区域

(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号まで及び第5号に規定す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(改築するものに限る。)

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に法第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11条第1号に掲げる基準に該当するときは、同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。
- 3 施行日前に政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る建築物(新築するものに限る。)が第11条第1号に規定する予定建築物の要件に該当するときは、同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。
- 4 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号。以下「法律第73号」という。)による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定(法律第73号附則第6条第1項の規定によりなおその効力を有することとされる場合を含む。)により確認を受けて建築された建築物は、第11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3月27日条例第21号)

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成17年12月21日条例第135号抄)

(施行期日)

- 1 この条例中第1条の規定は平成18年3月20日から、第2条及び次項の規定は平成18年4月1日から、第3条の規定は平成21年4月1日から施行する。

附 則(平成19年11月6日条例第49号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成24年3月30日条例第25号)

この条例は、平成24年4月1日から施行する。

附 則(平成27年10月29日条例第77号)

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則(平成28年12月22日条例第70号抄)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。(後略)

附 則(令和3年12月20日条例第42号抄)

(施行期日)

- 1 この条例は、令和5年1月1日から施行する。

(施行期日)

- 2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に行われた改正前の第3条第1項(改正前の第7条において準用する場合を含む。)の規定による申出に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域の指定については、改正前の第4条から第7条(第3条に係る部分を除く。)までの規定は、当該申出に対する決定がなされるまでの間、なおその効力を有する。
- 3 改正前の第4条(同条に規定する指定区域に係る部分に限る。)及び第8条から第10条までの規定は、令和5年12月31日(改正前の第4条(改正前の第7条第1項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定及び前項の規定によりなおその効力を有することとされた改正前の第4条の規定により指定する土地の区画内において行う開発行為につき同日以前に都市計画法第29条第1項又は第35条の2第1項の規定による許可の申請がなされている場合にあっては、当該申請に対する許可又は不許可の処分がなされる日)までの間、なおその効力を有する。

平成17年12月21日

相模原市条例第135号

都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例等の一部を改正する条例

第3条 都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例の一部を次のように改正する。

第11条中第5号を削り、第6号を第5号とする。

第14条第1号中「、第5号及び第6号」を「及び第5号」に改める。

附 則

(施行期日)

1 この条例中(以下略)、第3条の規定は平成21年4月1日から施行する。

平成19年11月6日

相模原市条例第49号

都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例等の一部を改正する条例

(都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例の一部改正)

第1条 都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例(平成17年相模原市条例第135号)の一部を次のように改正する。

第1条(以下略)

第13条を削り、第14条を第13条とする。

附 則

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

平成24年3月30日

相模原市条例第25号

都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例等の一部を改正する条例

(都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例の一部改正)

第1条 都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例(平成14年相模原市条例第16号)の一部を次のように改正する。

第4条第4号中「認可を受け」を「策定を行い」に改める。

附 則

この条例は、平成24年4月1日から施行する。

平成27年10月29日

相模原市条例第77号

都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例等の一部を改正する条例

(都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例の一部改正)

第1条 都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例(平成14年相模原市条例第16号)の一部を次のように改正する。

第3条第2項第4号中「第4条第2項」を「第4条第6項」に改める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

平成28年12月22日

相模原市条例第70号

- (都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例の一部改正)
- 6 都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例(平成14年相模原市条例第16号)の一部を次のように改正する。
題名中「市街化調整区域等」を「市街化調整区域」に改める。
第12条を削り、第13条を第12条とする。

令和3年12月20日
相模原市条例第42号

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の一部を改正する条例

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(平成14年相模原市条例第16号)の一部を次のように改正する。

第1条中「第34条第11号及び同条第12号」を「第34条第12号」に、「並びに」を「及び」に改める。

第2条中第4号を削り、第5号を第4号とし、第6号を第5号とし、第7号を削り、第8号を第6号とする。

第3条から第10条までを削る。

第11条第5号中「第3条第2項各号に規定する」を「次に掲げる」に改め、「下水道法」の次に「(昭和33年法律第79号)」を加え、同号に次のように加える。

ア 法第6条の2の規定により定められた相模原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める計画的な市街地整備の見通しがある区域

イ 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で保存されている区域

ウ 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項の規定により指定された保安林

エ 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第6項の規定により同条第1項の規定による許可をすることができない農地

オ 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第3条の規定により指定された近郊緑地保全区域

カ 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第6条第1項の規定により指定された農業振興地域

キ 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区

ク 災害の発生のおそれのある区域として市長が別に定める土地の区域

第11条を第3条とする。

第12条第1号中「第11条第1号」を「前条第1号」に改め、同条第2号中「第11条第4号」を「前条第4号」に改め、同条を第4条とする。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和5年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に行われた改正前の第3条第1項(改正前の第7条において準用する場合を含む。)の規定による申出に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域の指定については、改正前の第4条から第7条(第3条に係る部分を除く。)までの規定は、当該申出に対する決定がなされるまでの間、なおその効力を有する。

3 改正前の第4条(同条に規定する指定区域に係る部分に限る。)及び第8条から第10条までの規定は、令和5年12月31日(改正前の第4条(改正前の第7条第1項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定及び前項の規定によりなおその効力を有することとされた改正前の第4条の規定により指定する土地の区域内において行う開発行為につき同日以前に都市計画法第29条第1項又は第35条の2第1項の規定による許可の申請がなされている場合にあっては、当該申請に対する許可又は不許可の処分がなされる日)までの間、なおその効力を有する。