

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

平成15年 4月 1日施行
 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21年 7月31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23年10月 5日一部改正
 平成24年 4月 1日一部改正
 平成25年 4月 1日一部改正
 平成25年 7月30日一部改正
 平成26年 1月 1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28年 4月 1日一部改正
 平成29年 4月 1日一部改正
 平成30年 4月 1日一部改正

(1) 相模原市開発審査会提案基準一覧

「法第34条第14号」及び「政令第36条第1項第3号ホ」の運用にあたって、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもので、開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）により例示されているもの等について、一定の基準を設けて特例措置として運用することとする。

相模原市開発審査会提案基準一覧

提案基準	提案基準項目	施行年月日	備考
①	市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舍の建築行為等に係る特例措置	H15. 4. 1	S45. 8. 20 施行 H 7. 11. 13 一部変更 H11. 6. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正
②	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍の建築行為等に係る特例措置	H15. 4. 1	S45. 8. 20 施行 S50. 4. 15 一部改正 H 7. 11. 13 一部変更 H11. 6. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正
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	H15. 4. 1	S45. 8. 20 施行 S49. 10. 8 一部改正 S57. 11. 1 一部改正 S63. 12. 20 一部改正 H 7. 11. 13 一部変更 H10. 4. 1 一部変更 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正 H26. 4. 1 一部改正 H28. 4. 1 一部改正
③-2	農家の二・三男が分家する場合の住宅等の用途変更	S60. 6. 1	H 7. 11. 13 一部変更 H11. 6. 1 廃止
④	法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物の建築行為等に係る特例措置	H15. 4. 1	S45. 8. 20 施行 S63. 12. 20 一部改正 H 7. 11. 13 一部変更 H11. 6. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正 H27. 4. 1 一部改正

⑤	区域区分決定以前の農地の転用許可に係わる開発行為（⑤A・⑤B）	S45.10.15	S46.9.9 廃止
⑥	収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物の建築行為等に係る特例措置	H15.4.1	S45.10.15 施行 S57.11.1 一部改正 S63.12.20 一部改正 H7.11.13 一部変更 H10.4.1 一部変更 H11.6.1 一部改正 H14.4.1 一部改正 H25.4.1 一部改正
⑦	ガソリンスタンド及び自動車液化石油スタンドに係る開発行為	S46.3.10	S52.2.23 廃止
⑧	法第34条第13号届出のできなかつたものに係る開発行為	S46.3.10 S46.7.20	S46.12.9 廃止
⑨	既存建築物の建替え等の建築行為等に係る特例措置	H15.4.1	S46.4.30 施行 S57.11.1 一部改正 S60.11.6 一部改正 H7.11.13 一部変更 H11.6.1 一部改正 H14.4.1 一部改正 H19.11.30 一部改正 H21.4.1 一部改正 H22.4.1 一部改正 H23.10.5 一部改正 H25.4.1 一部改正
⑩	第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要な建築物の建築行為等に係る特例措置	H15.4.1	S46.4.30 施行 H7.11.13 一部変更 H11.6.1 一部改正 H25.4.1 一部改正
⑪	研究施設の建築行為等に係る特例措置	H15.4.1	S46.9.9 施行 H7.11.13 一部変更 H25.4.1 一部改正
⑫	ドライブイン等の沿道サービス施設に係るもの	S46.9.9	S52.2.23 廃止
⑬	既得権を有するものの建築行為等に係る特例措置	H15.4.1	S47.6.9 施行 S50.4.15 一部改正 H7.11.13 一部変更 H11.6.1 一部改正 H14.4.1 一部改正 H25.4.1 一部改正
⑭	「社寺仏閣及び納骨堂」等の建築行為等に係る特例措置	H15.4.1	S47.7.25 施行 H7.11.13 一部変更 H11.6.1 一部改正 H14.4.1 一部改正 H25.4.1 一部改正
⑮	ゴルフ練習場の建築行為等に係る特例措置	H15.4.1	S47.12.25 施行 S2.10.1 一部変更 H7.11.13 一部変更 H25.4.1 一部改正
⑯	市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域内における既存宅地にかかるもの	S47.10.8	S50.4.15 廃止
⑰	法第34条第13号に規定する届出の有効期間の経過するものの建築行為等に係る特例措置	H15.4.1	S50.4.15 施行 H7.11.13 一部変更 H11.6.1 一部改正 H14.4.1 一部改正 H25.4.1 一部改正

⑱	既存宅地	H15. 4. 1	S50. 4. 15 施行 S50. 9. 10 一部改正 S51. 3. 29 一部改正 S56. 4. 7 一部改正 S57. 11. 1 一部改正 H 2. 3. 1 一部改正 H 2. 10. 1 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H13. 4. 1 一部改正 H13. 5. 18 一部改正 H14. 4. 1 一部改正 H19. 11. 30 一部改正 H21. 3. 31 廃止
⑲	特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設	H15. 4. 1	H 1. 4. 1 一部改正 H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H12. 6. 1 一部改正 H19. 11. 30 一部改正 H23. 4. 1 廃止
⑳	建築物の用途変更に係る特例措置	H15. 4. 1	H11. 6. 1 施行 H17. 10. 1 一部改正 H21. 4. 1 一部改正 H22. 4. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正
㉑	付属建築物として最低限必要な管理棟の建築行為等に係る特例措置	H15. 4. 1	H11. 6. 1 施行 H16. 11. 4 一部改正 H17. 7. 8 一部改正 H25. 4. 1 一部改正 H29. 4. 1 一部改正
㉒	大島字上沖原、山中表、合埜原及び上台地区の建築行為等に係る特例措置	H15. 4. 1	H21. 4. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正 H28. 4. 1 一部改正 H30. 4. 1 一部改正
㉓	農業振興地域における農業を営むための休憩施設、直売所及び食材提供施設の建築行為等に係る特例措置	H15. 10. 17	H21. 4. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正 H30. 4. 1 一部改正
㉔	自動車解体業に係る付属建築物として最低限必要な屋根等及び厚生施設	H16. 7. 1	H17. 4. 1 廃止
㉕	特定の公共公益施設	H19. 11. 30	H21. 7. 31 一部改正 H23. 4. 1 一部改正 H23. 10. 5 一部改正 H25. 4. 1 廃止
㉖	道路位置指定による造成地内における建築行為等に係る特例措置	H21. 4. 1	H24. 4. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正
㉗	貸家の建替え等の建築行為等に係る特例措置	H21. 4. 1	H25. 4. 1 一部改正
㉘	既存宅地制度廃止後の申請者等の変更に係る特例措置	H21. 4. 1	H21. 7. 31 一部改正 H25. 4. 1 一部改正
㉙	医療施設の建築行為等に係る特例措置	H25. 4. 1	H25. 7. 30 一部改正 H26. 1. 1 一部改正 H27. 4. 1 一部改正 H28. 4. 1 一部改正
㉚	学校の建築行為等に係る特例措置	H25. 4. 1	H25. 7. 30 一部改正 H27. 4. 1 一部改正 H28. 4. 1 一部改正

㉑	社会福祉施設の建築行為等に係る特例措置	H25. 4. 1	H25. 7. 30 一部改正 H26. 4. 1 一部改正 H27. 4. 1 一部改正 H28. 4. 1 一部改正 H29. 4. 1 一部改正
㉒	インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設の建築行為等に係る特例措置	H25. 4. 1	H26. 4. 1 一部改正
㉓	指定既存集落内等の住宅の建築行為等に係る特例措置	H28. 4. 1	

相模原市開発審査会包括承認基準一覧

承認番号	包括承認基準項目	施行年月日	備考
1号	提案基準㉒大島字上沖原、山中表、合埜原及び上台地区に係る建築行為による建築物	H21. 4. 1	
2号	提案基準㉔道路位置指定による造成地における建築行為に係る建築物	H21. 4. 1	
3号	提案基準㉘既存宅地制度廃止後における建築許可申請者等の変更	H21. 4. 1	
4号	提案基準㉙既存建築物の除却後1年以内に係る建替え	H23. 10. 5	H25. 4. 1 一部改正
5号	提案基準㉓に適合する分家	H28. 4. 1	

開発審査会提案基準一件案件の取扱いについて 公共公益施設の用途変更	H21. 10. 20	H25. 5. 28 全部改正 H28. 4. 1 一部改正
開発審査会提案基準一件案件の取扱いについて 市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発（建築） 行為の取扱い基準	H22. 7. 2	
開発審査会提案基準一件案件の取扱いについて 農産物等の直売所の建築行為等	H24. 11. 30	

(2) 開発審査会一般案件添付図面取扱要領 (平成16年1月20日)

(平成31年4月1日一部改正
令和3年4月1日改正)

区分	提出期限	部数	備考
1次提出	5週間前	1部	審査会案件の概要を把握するため
2次提出	4週間前	8部	1次提出図面(修正後)の再提出。(審査会上程議案の調整)
3次提出	3週間前	8部	32条協議締結見込み及び他法令許可見込みの確定図面とする。
最終提出	2週間前	26部	3次提出図面に修正を加えた図面(32条協議締結済)とする。

※1 提出期限は、当該審査会の開催日を基準日とする。

※2 2週間前に許可申請書の提出が出来ない場合は、次回の審査会案件とする。

※3 提出図面に対する修正指示は後日、開発調整課窓口において、口頭により行なう。

※4 最終提出時は、A4サイズに折り込み提出(クリップ留等一ホチキス留不可)すること。

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 提出図面は、「基準の内容」に基づく審査に必要な最低限なものとする。 ○ 図面の大きさは、A3版を原則とする。(綴じ代要す) ○ 図面上の表記は、原則として手書き処理をしないこと。 ○ 数値の表示は、面積、%の有効数字は小数点第2位とし、第3位以下は切り捨てる。 ○ 図面右下部に「件名、図面の名称、申請地、縮尺、図面番号、設計年月日、設計者氏名」を明示する。 ○ 必ず共通図面は提出すること。合わせてその他提案基準に記載された図面を添付すること。 	
図面	表示方法	
共通図面	1 位置図	<ol style="list-style-type: none"> 1 色付き都市計画図(市行政資料コーナーにて販売)を利用し、方位を明示(真上を北とし、右上部を白抜き「以下、同様」)する。 2 申請地は赤枠で明示し、図面の中央に配置する。 3 都市計画図の凡例を切り抜き、図面左下部に明示する。 4 申請地から最短の最寄り駅名及び鉄道名を明記する。
	2 区域図	<ol style="list-style-type: none"> 1 白図(1/2500)を利用し、方位を明示する。 2 申請地を、赤色で明示する。 3 申請地付近の市街化区域を着色する。(都市計画図と同色) 4 用途地域及び建ぺい、容積率を明示する。(都市計画図と同様)
	3 現況図	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位を明示する。 2 原則、1/200とする。ただし、申請面積が狭小の場合は、1/100とする。 3 申請地の区域を赤枠で明示する。 4 申請地に接する道路内の構造物(側溝・マンホール等)及び電柱、標識等を明示し、道路をうす茶色で色塗りする。 5 道路種別、路線番号、道路・水路幅員、舗装状況を明示する。 6 基準点(KBM: 10.00)を設け、現況地盤高(申請地、隣地、道路等)を明示する。 7 既存道路内の地下埋設物(下水道・上水道・ガス等)を明示する。 8 道路及び敷地境界(コンクリート杭・プラ杭等)、杭間距離を明示する。 9 申請地周辺の状況(例:隣家、隣地、農地等)を明示する。

4 土地利用 計画図	<ol style="list-style-type: none"> 1 現況図を基に作成する。 2 原則、現況図と同じ縮尺とする。 3 申請地の区域を赤枠で明示する。 4 計画後の道路幅員、すみ切りの寸法を記入する。 5 計面前・計画後の敷地高等を明示する。 (基準点=KBM10.00、地盤高=GH・FHとする。) 6 既存施設からの給水経路(緑色)、排水経路(青色)、及び雨水浸透枡(水色)、汚水ますを明示する。 7 駐車スペース(駐車場の要求がある場合)を明示する。 8 建物がある場合は、建物の位置、出入り口を明示する。 (敷地面積、建築面積、延床面積、建ぺい率、容積率を記入) 9 申請地周辺の状況(例:隣家、隣地、農地等)を明示する。 10 宅地分譲の場合は一宅地ごとに敷地面積を記入する。 11 擁壁・コンクリートブロック等を明示する。 12 道路及び敷地境界(コンクリート杭・プラ杭等)、杭間距離を明示する。 13 その他必要な事項(計画図上の凡例等)
---------------	--

その他提案基準ごとに必要な図面

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】	<ol style="list-style-type: none"> 1 共通図面 2 建築物の平面図、立面図 		
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】	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-right: 1px dashed black; padding-right: 5px;"> 【移転地=申請地】 <ol style="list-style-type: none"> 1 位置図(再) (赤色で明示) 2 区域図(再) 3 土地利用計画図(再) 4 建築物の平面図、立面図 </td> <td style="width: 50%; padding-left: 5px;"> 【収用地】 <ol style="list-style-type: none"> 5 位置図 6 現況図 (事業による収用線を青色で明示) 7 既存建築物の現況平面図 (確認図面を利用する場合は、採光、排煙等の検討事項を抹消) </td> </tr> </table>	【移転地=申請地】 <ol style="list-style-type: none"> 1 位置図(再) (赤色で明示) 2 区域図(再) 3 土地利用計画図(再) 4 建築物の平面図、立面図 	【収用地】 <ol style="list-style-type: none"> 5 位置図 6 現況図 (事業による収用線を青色で明示) 7 既存建築物の現況平面図 (確認図面を利用する場合は、採光、排煙等の検討事項を抹消)
【移転地=申請地】 <ol style="list-style-type: none"> 1 位置図(再) (赤色で明示) 2 区域図(再) 3 土地利用計画図(再) 4 建築物の平面図、立面図 	【収用地】 <ol style="list-style-type: none"> 5 位置図 6 現況図 (事業による収用線を青色で明示) 7 既存建築物の現況平面図 (確認図面を利用する場合は、採光、排煙等の検討事項を抹消) 		
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】	<ol style="list-style-type: none"> 1 共通図面 2 建築物の平面図、立面図 		
提案基準⑳ 【建築物の用途変更に係る特例措置】	<ol style="list-style-type: none"> 1 共通図面(土地利用計画図を除く) 2 既存建築物の平面図、立面図 		
提案基準㉓ 【農業振興地域における農業を営むための休憩施設、直売所及び食材提供施設の建築行為等に係る特例措置】	<ol style="list-style-type: none"> 1 共通図面 2 事業区域図 3 建築物の平面図、立面図(法第29条開発許可の場合は、参考図とする。) 		
提案基準㉔㉕㉖ 【医療施設・学校・社会福祉施設の建築行為等に係る特例措置】	<ol style="list-style-type: none"> 1 共通図面 2 建築物の平面図、立面図(法第29条開発許可の場合は、参考図とする。) 		
その他の提案基準、 包括承認基準	<ol style="list-style-type: none"> 1 共通図面 2 必要に応じ指示する 		

(3) 相模原市開発審査会提案基準

提案基準① 市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舍の建築行為等に係る特例措置

市街化調整区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舍を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該事業所は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存するもの、法第29条第1項第2号若しくは第3号に該当するもの又は法第34条各号の規定により許可を受けたものであること。
- 2 当該従業員宿舍の土地は、当該事業所の敷地から概ね2キロメートル以内であること。
- 3 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舍が必要であると認められ、かつ、従業員宿舍の規模が適切であると認められるものであること。
- 4 当該従業員宿舍は、当該事業所を経営する者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 開発許可等の申請時に、基準3の内容が判断できる資料の提出を求めること。
- (2) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舍に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。(別途、入居理由書の提出を求め判断する。)
- (3) 事業附属寄宿舍規程(昭和22年10月31日労働省令第7号)の適用を受ける従業員宿舍については、これらの規程に適合していること。

提案基準② 市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍の建築行為等に係る特例措置

市街化区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舍を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下「線引きの日」という。）前から存する事業所のための従業員宿舍の土地として、当該事業所を経営する者が線引きの日前に当該土地の所有権を取得したものであること。
- 2 当該従業員宿舍は、当該事業所の存する市街化区域に隣接する市街化調整区域内にあること。
- 3 当該従業員宿舍の土地は、当該事業所の敷地から概ね2キロメートル以内であること。
- 4 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舍が必要であると認められ、かつ、従業員宿舍の規模が適切であると認められるものであること。
- 5 当該従業員宿舍は、当該事業所を経営する者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 6 当該土地が農地であるときは、線引きの日前に農地転用の許可を受けていること。

審査上の留意点

- (1) 基準1については、一般的に土地売買契約書及び農地転用許可の転用目的等により確認する。
- (2) 開発許可等の申請時に、基準4の内容が判断できる資料の提出を求めること。
- (3) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舍に入居することはできない。
ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
(別途、入居理由書の提出を求めて判断する。)
- (4) 事業附属寄宿舍規程（昭和22年10月31日労働省令第7号）の適用を受ける従業員宿舍については、これらの規程に適合していること。

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

市街化調整区域内に農家等世帯の構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅を建築する場合の基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 農家等世帯の構成員である者が、分家をする必要があること。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地は、既存の集落内又はその周辺にあること。
- 3 当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下「線引きの日」という。）前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。ただし、当該土地が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農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場合は、その交換又はあっせんにより失った土地の所有権が、継続しているものとして取り扱うことができる。
- 4 当該敷地の面積は、原則として150平方メートル以上が確保されていること。また、特にやむを得ない場合を除き敷地面積は400平方メートル以下であること。
- 5 本家である世帯及び分家をする者が、市街化区域に分家する適当な土地を所有していないこと。
- 6 分家をする者は、農家等世帯の構成員であり、現に本家である世帯に同居している者、又は結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者（民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（農家等世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る。））であること。また、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。
- 7 分家する者が自ら生活の本拠とする住宅であり、他に自己名義の住宅を所有していないこと。
- 8 生活上その他やむを得ず住宅以外の用途を兼用する場合は、主たる用途が住宅でありかつ、自らが直接使用するもので原則として法第34条第1号の用途のものであること。
- 9 当該土地には、原則として本家である世帯及び分家をする者以外の者の権利が設定されていないこと。
- 10 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 11 農家の世帯の構成員が分家する場合、本家である世帯構成員の1名以上が「農業を営む者」であること。
- 12 農家以外の世帯の構成員が分家をする場合は、基準1から10に該当し、かつ、本家である世帯が線引きの日前から引き続き当該市街化調整区域に居住している者であること。

包括承認基準

承認番号	項目	承認基準
5	提案基準③に適合する分家	当該敷地の面積は、150平方メートル以上400平方メートル以下であること。（ただし、基準8に該当する住宅を除く。）

審査上の留意点

- (1) 農業の範囲は、原則として日本標準産業分類によるA―農業の範囲とする。また、「農業を営む者」の範囲は、建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省計宅開発第12号）により取扱うこと。

※ ただし、（回答）2の収入については、申請時点での農業センサスによること。

- (2) 基準6における「現に本家である世帯に同居している者」、「従前、世帯から転出した者」に該当するかどうかは、申請者の住民票記載事実及び本家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。
- (3) 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、本家である世

帯の生活の本拠とする住宅の既存敷地と接して分家する場合又は審査上の留意点（15）若しくは（16）により分家する場合に限るものとし、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

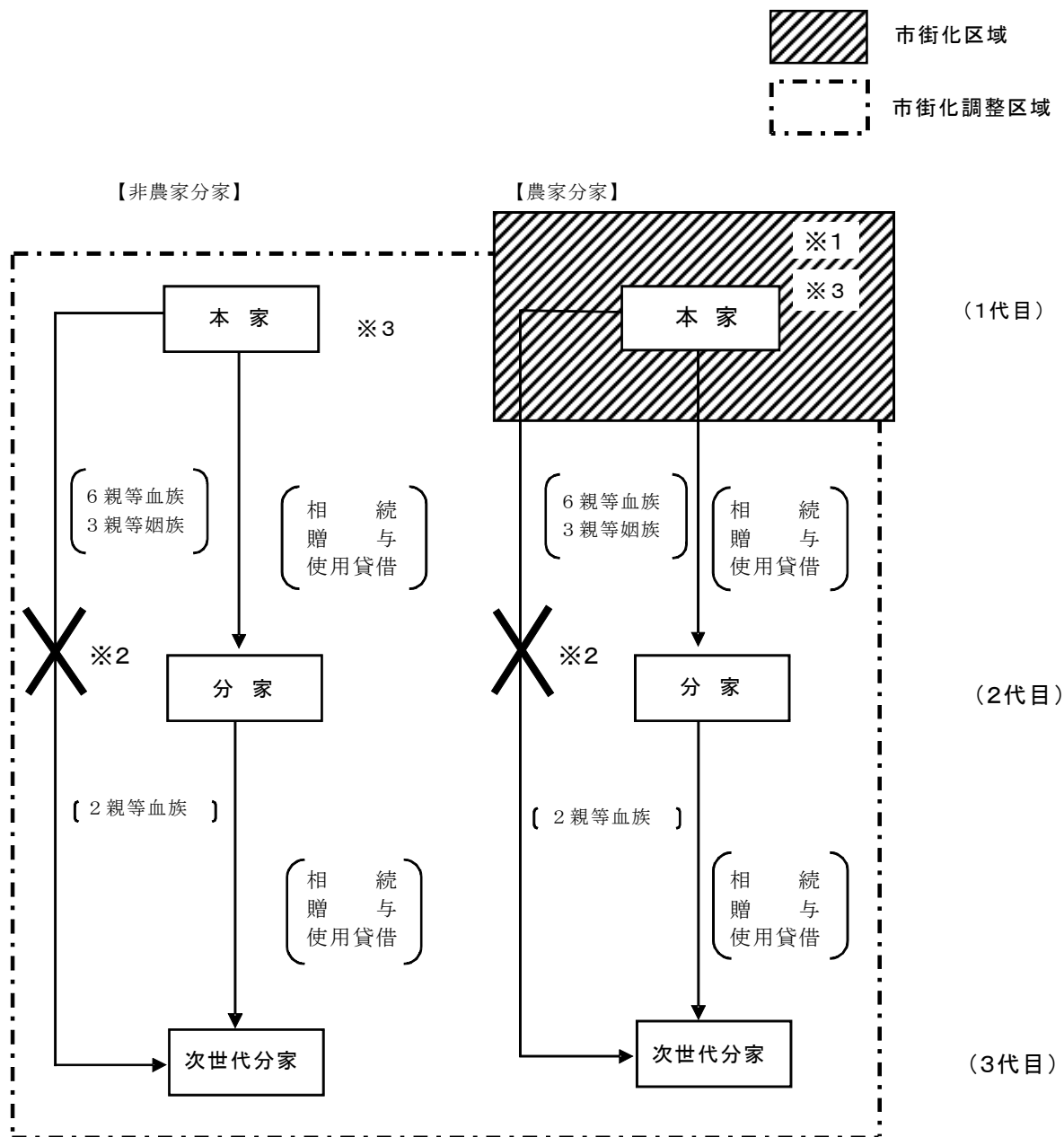
独身者の分家については、分家したい者が経済的に自立しており、本家と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。

- (4) 建築物を建築しようとする土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準3に適合しているとみなすことができる。なお、本家である世帯及び申請者が他に分家する適当な土地を有している場合は、当該適地に計画するよう指導すること。
- (5) 基準3における「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。
- (6) 基準3における「使用貸借した土地」が適用されるのは法定相続人に限り、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2】参照の写しの提出を求める。
- (7) 基準5における「市街化区域に分家する適当な土地を有していない」とは、所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地をいい、主に家庭菜園、駐車場などの土地は、原則として含まない。
- (8) 分家する土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。
- (9) 本家が分家住宅のために農地を贈与すると10アール未満の耕作面積になり、農家要件に該当しない場合は、原則として農家以外の構成員が分家する場合の基準を適用する。なお、小作地、借入地も耕作面積に算入する。
- (10) 土地名寄せ帳により市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。
- (11) 基準7における「他に自己名義の住宅を所有していないこと」の「自己名義」には、分家後の世帯構成員のものも含む。
- (12) 基準8における「主たる用途が住宅であり」とは、住居部分の面積が当該建築物の延べ面積の2分の1以上であることをいう。
- (13) 基準でいう分家（提案基準③の基準の内容に適合しているものとして許可を受けたもの又は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（以下「条例」という。）の基準の内容に適合しているものとして許可を受けたものに限る。）を本家として行う分家（以下「次世代分家」という。）の立地は、次の事項及び次の事項に係る「基準の内容」以外の「基準の内容」及び他の「審査上の留意点」を満たす場合のみ認めるものとする。
 - ア 次世代分家に係る土地は、基準3のうち、「当該土地は、当該線引きの日前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「当該土地は、当該線引きの日前から本家である世帯が所有し、当該線引きの日以後に、分家が相続した土地、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。
 - イ 次世代分家ができる者は、基準6のうち「6親等内の血族、3親等内の姻族」とあるものを、「2親等内の血族」と読み替えるものとする。
 - ウ 非農家の次世代分家については、基準12のうち、「（略）、かつ、本家である世帯が線引きの日前から当該市街化調整区域に居住している者であること。」を「（略）、

かつ、分家世帯が市街化調整区域に継続して居住している者であること。ただし、都市計画の変更により分家世帯が市街化区域に編入替えになった場合は、この限りでない。」と読み替えてこれを満足すること。

- (14) 申請時において申請者（申請者が婚約中の場合、申請者と婚約者）と面接を行い、基準、審査上の留意点について聴き取り調査を行うこと。
- (15) 線引きの日前から本家である世帯が所有している適法に建築された現に存する建築物の敷地である土地（ただし、線引きの日前から引き続き本家である世帯の生活の本拠とする住宅の既存敷地に限る。以下「本家世帯の既存敷地」という。）内において基準11に該当する分家を行う場合（この場合において、基準5の規定は適用しない。）は、次のすべての事項を満たす場合のみ認めるものとする。
- ア 本号の「線引きの日前から本家である世帯が所有している適法に建築された現に存する建築物」は、線引きの日前に建築された建築物又は線引きの日後に適法に建替え等がなされた建築物であること。
- イ 当該分家は、農地転用の許可が伴わないものとして法第29条の規定に基づく開発許可（形の変更）に該当する開発行為に限る。）又は法第43条の規定に基づく建築許可に該当するものであること。
- ウ 当該分家は、本家世帯の既存敷地につき1戸を限度とし、当該分家に係る本号イの許可を受けていない本家世帯の既存敷地内で行われるものであること。（平成26年4月1日前に本家世帯の既存敷地が、提案基準③又は条例の基準の内容に適合しているものとして許可を受けた分家により適法に敷地分割されている場合は、本号の分家とみなし、この場合において当該分家することができない。）
- エ 当該分家する場合における敷地分割後の本家世帯の既存敷地が、既存不適格建築物等の敷地とならないこと。
- オ 当該分家する場合における敷地分割後の本家世帯の既存敷地の面積は、150平方メートル以上が確保されていること。
- (16) 線引きの日前から本家である世帯が所有している適法に建築された現に存する建築物の敷地である土地（ただし、線引きの日前から引き続き本家である世帯の生活の本拠とする住宅の既存敷地に限る。以下「本家世帯の既存敷地」という。）内において基準12に該当する分家を行う場合は、前号アからオまでの規定を準用し、これを満たす場合のみ認めるものとする。

※ 農家分家取扱いの概念図



- ※1 農家分家については、本家は市街化区域に存する場合も含む。
- ※2 次世代分家の土地には、本家から直接に相続した土地、贈与した土地、使用貸借した土地は含まない。
- ※3 相続により本家を継いだ世帯は、それが線引き後になされた場合にあっても基準3にいう本家とみなす。

提案基準④ 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物の建築行為等に係る特例措置

<p>法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物を建築する場合の提案基準は、申請内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途が法第29条第1項第3号に規定するものと類似する公益上必要な建築物であること。 2 申請に係る建築物が周辺の土地利用及び環境と調和がとれたものであること。 3 申請地は、次のいずれかに該当する土地であること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 申請地から半径100メートルの円内において概ね100(市街化区域に近接する区域にあっては、概ね50)以上の建築物がある地域。 (2) 申請地から敷地相互間の間隔が50メートル(開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあっては、25メートル)以内で連たんし、概ね100(市街化区域に近接する地域にあっては概ね50)以上の建築物がある地域。 (3) (1)及び(2)以外の土地で市街化区域と一体の生活圏を有し、市の補助等が受けられることが確実な土地であること。 4 予定建築物の敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に該当する幅員4メートル以上の道路に接していること。 5 申請者が市又は公益的団体であること。 6 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。 7 次の区域は申請区域に含まないこと。 <ol style="list-style-type: none"> (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年条例第27号)第5条第1項に規定するものをいう。)

審査上の留意点

- 1 基準1の「類似する公益上必要な建築物」とは、自治会館、障害者地域作業所及び児童クラブ等をいう。

この場合において、市が建築する建築物以外の建築物にあっては、公的機関の助成金等の支出対象となることをその目安とし、各々の施設の所管担当部局と調整がとれていること。

なお、障害者地域作業所とは、就労することが困難な障害者が、必要な援助を受けながら、地域の中で自主製品等の制作を行うなど社会的な活動に参加する場で障害者地域作業所の用に供する建築物をいう。

また、児童クラブとは、相模原市立児童クラブ条例等に基づく放課後児童健全育成事業の用に供する建築物をいう。

- 2 基準3の(1)及び(2)の「連たん」に関する建築物には、農業用施設は該当しない。
また、「連たん」の判断は、申請者が提出した市発行の白図(1/2500)に記載した「連たん図」に基づき判断すること。
- 3 基準5の申請者の「公益的団体」とは、自治会館、障害者地域作業所及び児童クラブ等を設置運営することが可能な団体であり、個人名での申請は不可とする。また、個人が建築して「公益的団体」に貸与することも不可とする。

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

<p>収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物を市街化調整区域に移さなければならない場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、建築物を除去し、代替地に移す場合であり、当該事業の事業主体から要請があること。</p> <p>2 代替地は、原則として当該事業の事業主体が市と調整の上あつせんした土地であり、かつ、次のいずれかに該当する市内区域内に存すること。</p> <p>(1) 当該収用に係る敷地を中心とした概ね半径5キロメートル以内の区域であること。</p> <p>(2) 当該収用に係る敷地は、本市に隣接する市町村の区域内であること。</p> <p>(3) 当該収用に係る敷地の存する市町村が含まれる地域生活圏内であること。</p> <p>3 代替地の面積及び代替地に移す建築物の延べ面積は、原則として既存の1.5倍を超えないこととする。</p> <p>4 代替地に移す建築物は、原則として従前の用途と同じものであること。</p> <p>5 当該収用に係る敷地が市街化区域にあるものについては、市街化区域内の他の土地に移すことができない理由が明確であること。</p> <p>6 敷地及び建物の一部が収用対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること。</p> <p>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。</p>

審査上の留意点

- (1) 「収用に係る敷地」には、収用対象建物の敷地のほか2項道路の後退部分及び隣接して一体不可分に利用されていると判断される敷地を含み、代替地には道路等帰属される公共公益施設は含まない。
- (2) 基準2の(3)の「地域生活圏」とは、次表の「該当地区」をいう。

圏 域 名	該 当 地 区
環境共生生活都市圏	湘南地区、県央地区 (平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町、相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村)

- (3) 基準3における「原則として既存の1.5倍を超えないこと」の土地面積についての具体的取扱いは次による。
 - ア (8)のア及びイの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
 - イ (8)のウ及びエの場合は、収用される土地の1.5倍と残地と同面積を合算した面積以内とする。
- (4) 照会申請は、当該事業主体から受けること。
- (5) 敷地のみ収用は、原則として認めない。
- (6) 申請者は、原則として収用に係る建築物の所有者とする。
- (7) 基準5における「他の土地に移すことができない理由が明確であること」の確認については、選定結果報告書【参考様式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。

- (8) 基準6における「残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確である」とは、次の場合をいう。
- ア 借地であって地主に返還する場合
 - イ 当該事業の事業主体が一括取得する場合
 - ウ 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - エ その他残地の形状等によりやむを得ないと判断される場合
- (9) 工場、作業所、事業所等のうち周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建築物の代替地については、次による。
- ア 原則として当該建築物が立地できる用途地域に近接していること。
 - イ 当該敷地の前面道路の幅員は、9メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は、6メートル以上）とする。
 - ウ 汚水については、公共下水道への接続または合併処理槽設置（原則として放流先に接続すること。）等により適切になされること。また、雨水についても、敷地内処理等により適切になされること。

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

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画決定の日（以下「線引きの日」という。）前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日後に都市計画法に適合して建築され、かつ現在も適法に使用されている建築物を建て直す場合の提案基準は、申請内容が次の各項に該当するものであること。

基準の内容

- 1 原則、従前と同一の敷地で建替え又は災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築するものであること。
- 2 建替え等に際し従前の敷地に新たに敷地増を伴う場合は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 既存建築物の用途と異なる建築物であること。
 - (2) 従前の建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅若しくは兼用住宅であること。
 - (3) 増加後の敷地面積は、300平方メートル未満であること。ただし、法第34条第12号に基づく条例及び同法第34条第14号による提案基準③「農家の二・三男が分家する場合の住宅等」により許可等を受けた属人性のある自己の居住に供する専用住宅の場合で、真にやむを得ない理由が明確であり、既存敷地では建築できない場合等には、400平方メートル以下まで敷地を増加することができる。なお、申請者は許可等を受けた同一の申請者（相続により取得した者も含む）であること。
 - (4) 敷地増に係る土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
 - (5) 建替えをする建築物は、都市計画法等に違反して建築された建築物でないこと。
- 3 開発事業基準条例（以下「条例」という。）第6条の手續を得ず既存建築物を除却し建替えをする場合には次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 申請の建築物は、既存建築物を除却した日から条例第6条の申請の日までの期間が1年以内の建築物であること。ただし、防犯上等真にやむを得ない理由が明確な場合はこの限りでない。
 - (2) 従前に許可等を得た既存建築物と同一敷地、同一用途であること。
- 4 建替えをする建築物は、都市計画法等に違反して建築された建築物ではないこと。

審査上の留意点

- (1) 建替え等には、建替えのほか、増築及び改築も含む。
- (2) 建替え等に係る既存建築物については、都市計画法に基づく許可書又は都市計画法施行規則第60条に基づく証明書等により適法な建築物であることを確認すること。
ただし、線引きの日前から存する建築物については、建築基準法に基づく建築確認通知書等により建築年次を確認すること。
- (3) 基準2における「従前の敷地」とは、線引きの日前から存する建築物の敷地は線引きの日、線引きの日後都市計画法の許可等を受けた建築物については、許可時の敷地をいう。なお、従前の敷地と申請地に関して、道路の拡幅などにより敷地面積が減少する場合、又は測量等による測定方法等が原因であることが明確である場合に敷地面積に誤差が生じても「従前の敷地」として取扱う。
- (4) 基準2における「従前の敷地」が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、基準2における「従前の敷地」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。
- (5) 基準2(3)の「法第34条第12号に基づく条例」とは、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第11条第1号、同条第2号並びに同条第5号又は条例第12条をいう。

- (6) 基準 2 (3)の「300平方メートル未満」若しくは「400平方メートル以下」に敷地を増加させる場合、増加する土地が線引きの日前から宅地であった土地(既存宅地要件のある土地)に該当する土地であること。ただし、分家住宅の場合は、線引きの日前から本家が所有していた土地で、分家する者が相続又は贈与を受けた土地並びに本家から使用貸借した土地であること。
- (7) 基準 2 (3)の「真にやむを得ない理由」とは、親の介護や農業後継者の育成等により分家住宅に同居せざるを得ない家庭的理由等をいう。
又、「既存敷地では建築できない場合等」とは、建築基準法による形態規制より、建築物の建築が出来ないこと等をいう。
- (8) 基準 3 の「条例」第 6 条の手続とは、開発事業の適用に関する照会等をいう。
- (9) 基準 3 (1)の「1年以内」とは、既存建築物の建替えの手続を行わず除却し、既存敷地に建築物が存在せず建替えの手続を行う場合で、その除却した日から条例第 6 条による相模原市開発事業の適用に関する照会申請書の申請日までの期間を除却後 1 年以内という。
なお、「1年以内」である証明は、法務局発行の建物登記簿全部事項証明書、市発行の滅失証明書等の公的な書類の提出により判断すること。
- (10) 基準 3 (1)の「防犯上等真にやむを得ない理由」の防犯上とは、転勤、転地療養等のために本人若しくは家族全員が長期間転居する場合に空き家となることにより防犯上建築物を除却した場合をいう。なお、転勤の証明は、会社等から発行された転勤証明書(証明書の発行ができない場合には、転勤等が分かる書類)、転地療養の証明は病院等の医師の診断書等の提出により判断すること。

包括承認基準

(あらかじめ開発審査会の包括的承認を受けて、許可後に報告するもの)

承認番号	項目	承認基準	承認年月日
4	既存建築物の除却後 1 年以内に係る建替え	提案基準⑨ 建替え等の基準 3 に該当するもので用途が専用住宅又は兼用住宅であること。	平成23年10月5日施行 平成25年 4月1日改正

提案基準⑩ 第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である 工作物及び墓園に必要な建築物の建築行為等に係る特例措置

市街化調整区域に存し、又は建設する第二種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物又は墓園（以下「施設」という。）に必要な建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該建築物の用途は、当該施設と密接な関連を有するものであって、当該施設の利用上直接的に付随し、必要不可欠と認められること。
- 2 当該建築物は、原則として当該施設の区域内にあること。ただし、当該施設の利用方法及び当該土地の状況を勘案して、やむを得ないと認められる場合は、これに隣接する土地を含む。
- 3 当該建築物の敷地面積は、原則として当該施設面積の4パーセント以内であること。
- 4 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 開発区域は、当該建築物の敷地及び公共施設用地（道路等）とする。
- (2) 墓園には、ペット霊園も含むものとする。

提案基準⑪ 研究施設の建築行為等に係る特例措置

研究対象が、市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に研究施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 研究対象は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 研究対象が、当該市街化調整区域に存在し、かつ、当該土地において研究する必要性があること。
 - (2) 研究対象が、自然的又は環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地が、当該特別の条件を満たすところであること。
- 2 研究施設の目的、研究内容等を勘案して立地上、当該土地の周辺に影響を及ぼすおそれのない状況の地域であること。
- 3 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

提案基準⑬ 既得権を有するものの建築行為等に係る特例措置

自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下「線引きの日」という。）前から有していた土地について、特にやむを得ないと認められる事由のため、所定の期間内に法第34条第13号の規定に基づく届出ができなかったものに係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 線引きの日前から、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で当該土地を有していた者で、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 国外に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者
 - (2) 県外の区域に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者のうち、転勤、立退き、過密狭小、疾病等の理由により現在居住している住宅を退去するため、新たに住宅を必要とする者
 - (3) その他特にやむを得ないと認められる事情があるもので、次のいずれかに該当するもの
 - ア 宅地造成等規制法に基づく許可を受けた土地であること。
 - イ 建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置の指定を受けた道路に接する土地であること。
 - ウ 建築基準法第6条に基づく建築確認を受けた土地であること。
 - エ すでに建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあるものと認められる土地であること。
- 2 当該申請地が、既存の集落内又は、その周辺にある等市街化の動向からみて支障ないと認められる地域にあること。

審査上の留意点

基準1については、法第34条第13号の規定が既得権の救済であり、この制度を知り得ない状態又は知り得た状態であるが誤った解釈をするもやむを得ないと思われる者で、自己の所有する住宅を持たない者又は、立ち退かざるを得ない者であること。

なお、「知り得ない状態」とは、天災、転勤、疾病等により入院、身内の介護、旅行等により居住地にいない場合をいい、「誤った解釈」とは、線引きの日前に農地法等の許可を受け、届出を行っていない者等をいう。

提案基準⑭ 「社寺仏閣及び納骨堂」等の建築行為等に係る特例措置

市街化調整区域に社寺仏閣及び納骨堂を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該申請に係る建築物の建築は、原則として宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。なお、第3項に定める建築物については、集落、町内会等地域的な公共団体を含む。
- 2 当該建築物は、本殿、拝殿、本堂、会堂等宗教的教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを目的とするものであること。ただし、宗教法人等が行う公益事業その他の事業の用に供する建築物及び参拝者等のための宿泊施設は含まない。
- 3 前項に定めるほか、当該建築物は当該開発区域の周辺地域における住民の信仰の対象として歴史的に深いつながりがあったもの、又は当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから宗教的儀式を行うため若しくは信者を教化育成するために建築される社・庚申堂、地藏堂等の建築物であること。

審査上の留意点

- (1) 基準2、3の信者については、当該市街化調整区域内に居住することを原則とするが、その区域境界より市街化区域へ概ね1キロメートル程度までは考慮することができる。
- (2) 基準2における「当該建築物」には、庫裏、社務所、法事等を行うための休憩施設、その他宗教上必要な附属施設を含むものとする。
- (3) 基準2における「…儀式行事を行い及び信者を教化育成する…」及び基準3の「…当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから…信者を教化育成するため建築される…」の扱いは、次による。
 - ア. 宗教活動の実績について
当該地域社会の宗教活動の実績に基づき設置される宗教活動上の施設を対象としたものであり、新たな拠点としてこれから宗教活動を行うものは対象としない。
 - イ. 当該地域社会とのつながりについて
社寺仏閣のすべてを認めるということでなく、当該市街化調整区域を中心とした地域社会の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とする。

提案基準⑮ ゴルフ練習場の建築行為等に係る特例措置

市街化調整区域内に打放しのゴルフ練習場を建設する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 開発区域の位置、規模等が、自然環境の保全及び当該開発区域を含む土地利用等からみて支障とならないものであること。
- 2 開発区域の規模は、概ね面積1ヘクタール以上、長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする。
ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められるものについてはこの限りでない。
- 3 開発区域は住宅等の密集している地域内になく、かつ、これらの地域に影響のないよう適当な距離が確保されており、当該施設について危険防止の措置を講じたものであること。
- 4 周辺道路等の施設に支障がないよう適当な駐車場を設置することとし、全打席の1.1倍以上の駐車台数を開発区域内に確保すること。
- 5 開発区域内の予定建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。
- 6 クラブハウスの延べ面積は1,500平方メートル以下とし、かつ、1打席当たり5平方メートル以下とすること。
- 7 クラブハウス及び打席の高さは、10メートル以下とすること。
- 8 打席の幅は2.6メートル以上、奥行きは3.5メートル以上、高さは有効3.5メートル以上及び通路幅は3メートル以上とすること。
- 9 クラブハウス内に練習の効果を上げるため、機器等を利用したコーナーを設ける場合は、その利用形態が独立したのではなく自己診断、矯正及び技術習得のため打放し練習場を補完する機能として位置づけられるものであること。
- 10 開発区域においては、植栽等緑化計画が適切になされているものであり、開発区域内に山林等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。
- 11 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 「クラブハウス」とは、当該施設の利用増進上及び管理上必要とする室を有する建築物をいう。
- (2) 基準2における「長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする」とは、各打席から直角方向への飛距離が150メートル以上確保されていること。
- (3) 当該敷地への取付け道路については、施設の規模、交通事情等を勘案し車両等の通行上支障ないものであること。

提案基準⑰ 法第34条第13号に規定する届出の有効期間の経過するものの建築行為等に係る特例措置

法第34条第13号に規定する届出を行った者が、その届出の有効期間内に建築行為等が完了できなかった土地に建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 法第34条第13号の規定に適合する届出がされていること。
- 2 自己の所有する住宅を持たない者又は立ち退かざるを得ない者等で、法第34条第13号の届出をした者が経済事情等相当の理由により、期間内に建築できなかったものであること。
- 3 当該建築物の用途が、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 自己の居住の用に供するための住宅
 - (2) 建築基準法に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
 - (3) その他周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物

提案基準⑳ 建築物の用途変更に係る特例措置

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下「線引きの日」という。）前から存する建築物又は線引きの日後に都市計画法に適合して建築された建築物について法第42条及び法第43条に係る用途の変更が伴う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項のいずれかに該当するものとする。

基準の内容

- 1 既存建築物の使用目的を変更する場合は次のすべてを満たすこと。
 - (1) 表-1の使用用途の範囲であること。
 - (2) 申請者は、土地又は建築物の権利を有し、当該建築物に現在居住又は利用している者で当該建築物に10年以上の居住実績又は利用実績があること。
 - (3) 線引きの日後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、申請者が表-2の2から4までのいずれかの理由に該当するものであること。
- 2 申請者は、土地及び建築物の権利を有し、既存建築物に居住又は利用している者で、専用住宅等以外の既存建築物を専用住宅等に用途変更する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請する建築物は、建築後10年以上経過していること。
 - (2) 既存建築物は、線引きの日前から建築されていた建築物又は線引きの日後、既得権又は既存宅地（平成21年3月31日廃止）の要件により許可等を受けた建築物であること。
 - (3) 線引きの日後に許可等を受けた建築物にあっては、申請者の用途変更する相当な理由が表-2の2から4までのいずれかに該当するものであること。
- 3 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、法第42条及び法第43条の許可不要とされ、又は許可を得て建築した自己居住用の住宅等について、その者（相続人を含む）が、民法第887条から第890条までの規定による相続人以外の者に所有権を「譲渡」する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請者は、開発行為等の許可等を受けた者（相続により当該建築物を取得した者も含む）で当該建築物に10年以上居住している者であること。
 - (2) 申請者は、表2の1から4までのいずれかの理由に該当する者であること。
- 4 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、法第42条及び法第43条の許可不要とされ、又は許可を得て建築した自己居住用の住宅等について、基準3以外の者で現在居住している者が、当該建築物の建替え等を行うための用途変更の手続を要する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請する建築物は、平成11年4月1日前に建築されていること。
 - (2) 申請する建築物は、建築後20年以上経過していること。
 - (3) 申請者は、当該建築物に5年前から現在に至るまで居住している者であること。
 - (4) 申請者は用途変更する相当な理由が表-2のいずれかに該当する者であること。
- 5 既存建築物の既存用途の業種を変更できるものは、既存建築物が建築後5年以上経過し、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 法第34条第1号に該当する既存建築物の場合は、既存業種の日本標準産業分類における大分類の内、中分類間の業種の変更であり、かつ、店舗等の業種に応じた対象顧客数が確保されていること。
 - (2) 法第34条第9号に該当する既存建築物の場合は、変更後の建築物が運用基準に適合していること。
 - (3) 前各号については、以下の基準にも適合していること。

- ア 申請者は土地を所有している者又は建築物を所有している者であること。
- イ 線引きの日後に都市計画法に適合して建築された建築物にあつては、変更するやむを得ない理由が明確であること。

表-1

用途の系列	現在の使用用途(項)	例
住居系	集合住宅	長屋、共同住宅、寄宿舍(寮)、下宿
	兼用住宅	事務所兼用、店舗兼用、塾兼用、教室兼用、作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用
商業系	事務所	事務所、自動車販売店

表-2

1	農林漁業従事者としての資格を喪失した者であること。
2	生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済、その他の経済的理由が明確であること。
3	転勤、転地療養、離婚、その他の家庭的理由が明確であること。
4	その他、真にやむを得ない理由が明確であること。

審査上の留意点

- (1) 基準1(2)の「10年以上の居住実績又は利用実績」の居住実績は、市発行の住民票、戸籍謄本全部事項証明書、土地・建物登記簿全部事項証明書等により判断し、利用実績とは、法人登記簿、商業登記簿及び各種許可等の書類により判断すること。
- (2) 基準2における専用住宅等とは専用住宅及び兼用住宅であり、既存敷地の分割は不可。用途変更後の戸数は1戸とする。
- (3) 基準2(1)の「建築後10年以上」とは、建築確認若しくは法務局発行の土地登記簿謄本、市発行の土地課税台帳により判断すること。
- (4) 基準3(1)の「10年以上」とは、市発行の住民票、戸籍謄本全部事項証明書、土地・建物登記簿全部事項証明書等により判断すること。
- (5) 基準5(1)の「対象顧客数」とは、「都市計画法第34条第1号」の店舗に係る運用基準の別表第1の対象顧客数の欄の戸数をいう。
- (6) 基準5(2)の「変更後の建築物が運用基準に適合している」とは、「都市計画法第34条第9号(休憩所)」の運用基準をいう。
- (7) 基準5(3)イの「やむを得ない理由」とは、経済的理由により業種の継続が経営上難しい場合若しくは建築物等の所有権の移転により経営者が変更された場合をいう。
- (8) 本提案基準は、都市計画法に違反して建築された建築物は、対象としない。

提案基準② 付属建築物として最低限必要な管理棟の建築行為等に係る特例措置

市街化調整区域に存する、又は、新たに設置する駐車場・資材置場（以下「施設」という。）を適正に利用するために最低限必要な管理棟を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 管理棟は、施設で作業する労働者のための最低限必要なものであること。
- 2 管理棟の位置は、施設内に建築するものであること。
- 3 管理棟の敷地の規模は、次によるものであること。
 - (1) 施設に係るものは、その面積が2,000平方メートル以上の場合に限り、概ね30平方メートル以下とする。
 - (2) 専用通路を必要とする場合は、当該専用通路部分の面積は含まないものとする。
- 4 施設は、9メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）の幅員を有する道路に接していること。
- 5 施設の存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。

審査上の留意点

- (1) 管理棟は、休憩室、管理室、便所、更衣室、シャワー室等の用途であること。なお、営業活動、事業活動を行わないものであること。
- (2) 基準4の「周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上」とは、車両（軽自動車以上）が2方向に分散し、待機及び迂回ができる6メートル以上の幅員を有する道路をいう。

（産業廃棄物処理施設等の基準の適用に係る経過措置）

1 この提案基準の改正の日（平成29年4月1日）前に、改正前の提案基準の規定によりなされた産業廃棄物の処理施設等に係る申請は、相模原市特殊建築物等設置に伴う環境保全に係る指導指針第4条の規定による事前協議書を提出し、かつ、平成29年12月31日までに事前協議が終了した場合で、平成30年7月31日までに相模原市開発審査会の議を経たものにあつては、なお従前の例による。

提案基準② 大島字上沖原、山中表、合埜原及び上台地区の建築行為等に係る特例措置

別表に掲げる区域内の土地に建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 対象区域は、別表に掲げる区域内とする。
- 2 申請地において、区画の分割、統合又は分割統合を行う場合には、1宅地150平方メートル以上とすること。
- 3 建築物が次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 自己の居住の用に供するための住宅
 - (2) 建築基準法に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
- 4 申請地の面積が3,000平方メートル以下の共同住宅、長屋住宅については、以下の基準にも適合すること。
 - (1) 共同住宅及び長屋住宅の1戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く）は、50平方メートル以上とすること。
 - (2) 敷地面積の10パーセント以上の緑化施設を確保すること。
 - (3) 駐車場は、1戸当たり1台以上を敷地内に確保すること。
- 5 申請地の面積が3,000平方メートルを超える場合については、以下の基準にも適合すること。
 - (1) 専用通路を設ける場合は、専用通路部分を除き1宅地150平方メートル以上とすること。
 - (2) 相模原市の総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画等の実現に支障を及ぼさないものであるとともに、周辺の地域における公共施設整備に寄与するものであること。
 - (3) 共同住宅、長屋住宅については、以下の基準にも適合すること。
 - ア 第二種低層住居専用地域の建築制限の範囲内で建築できるものであること。
 - イ 緑化施設は、1ヘクタール未満の申請地においては敷地面積の20パーセント以上、1ヘクタール以上の申請地においては敷地面積の30パーセント以上をそれぞれの敷地内に確保すること。
 - ウ 駐車場は、1戸当たり1台以上を敷地内に確保すること。
- 6 申請地が市道大島61号の北側に接している土地である場合は、次の基準に適合すること。
 - (1) 申請地は、平成15年4月1日時点の市道大島61号の道路境界線から2メートル後退すること。又、後退する部分は申請区域に含めること。
 - (2) 後退した土地の権原は、公共施設となる部分は市に帰属することとし、それ以外の後退部分の土地及び整備方法等の取扱は、道路管理者と協議を了すること。

包括承認基準

1	大島字上沖原、山中表、合埜原及び上台地区に係る建築行為による建築物	提案基準②に該当するもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。 (1) 当該基準の3-(1)に該当するもの (2) 専用住宅を建てる目的として行なう開発行為又は建築行為で、その区域が1,000平方メートル未満のもの
---	-----------------------------------	--

審査上の留意点

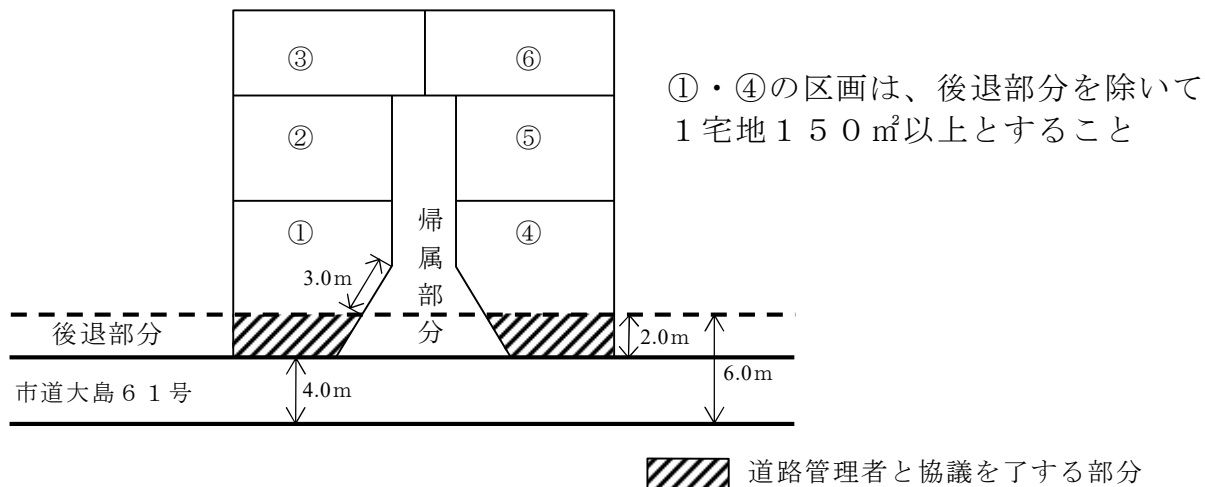
- (1) 別表に掲げる区域内にあること。
- (2) 別表に掲げる区域内において、本提案基準に拠らず他の基準等の定めにより立地が可能なものについては、その定めによる。
- (3) 別表に掲げる区域については、土地についての要件は不要とする。
- (4) 申請地に区画形質の変更が生じる場合は、法第29条第1項開発許可に該当し、それ以外は法第43条第1項建築許可に該当する。
- (5) 基準3(2)の「第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物」のうち神社、寺院及び教会は除く。
- (6) 基準4(2)及び基準5(3)イの「緑化施設」の取扱いは、相模原市開発事業基準条例に基づく緑化施設の基準に適合するものであること。
- (7) 基準6の審査に当たっては、※後退する部分の取扱いによる。

別表

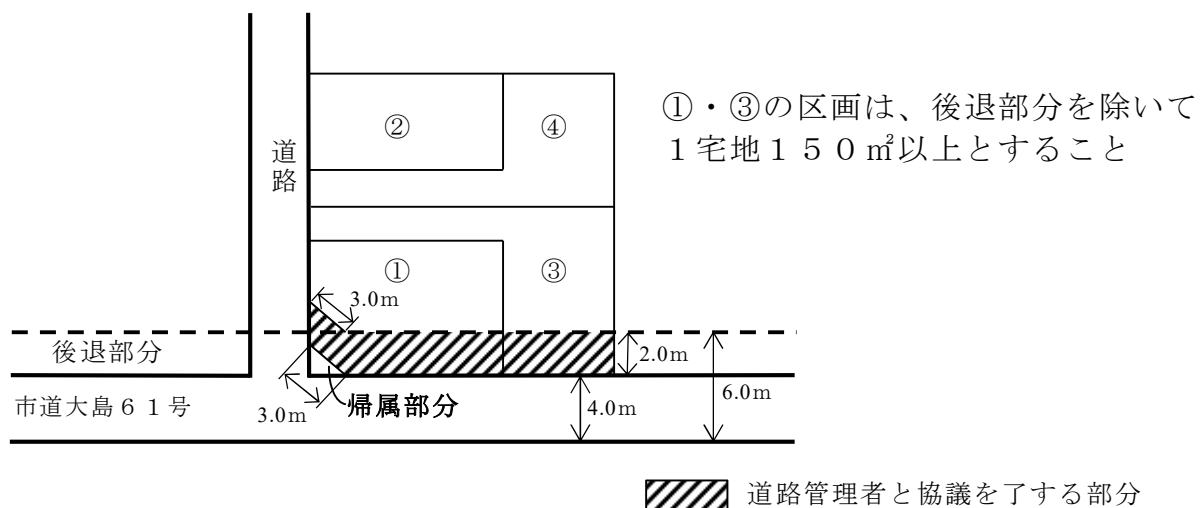
字 名	元 地 番	備 考
上沖原	10番、11番	左の各々が元地番となり、県の整備に伴い分筆された。
山中表	255番1	
合埜原	1,229番、1,229番1 1,302番6	
上 台	1,121番1	

※ 後退する部分の取扱い

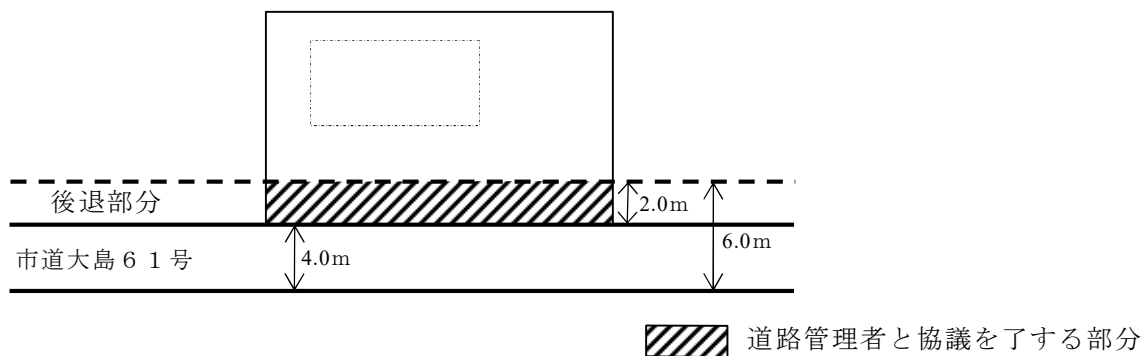
ケース 1 開発道路を築造する場合



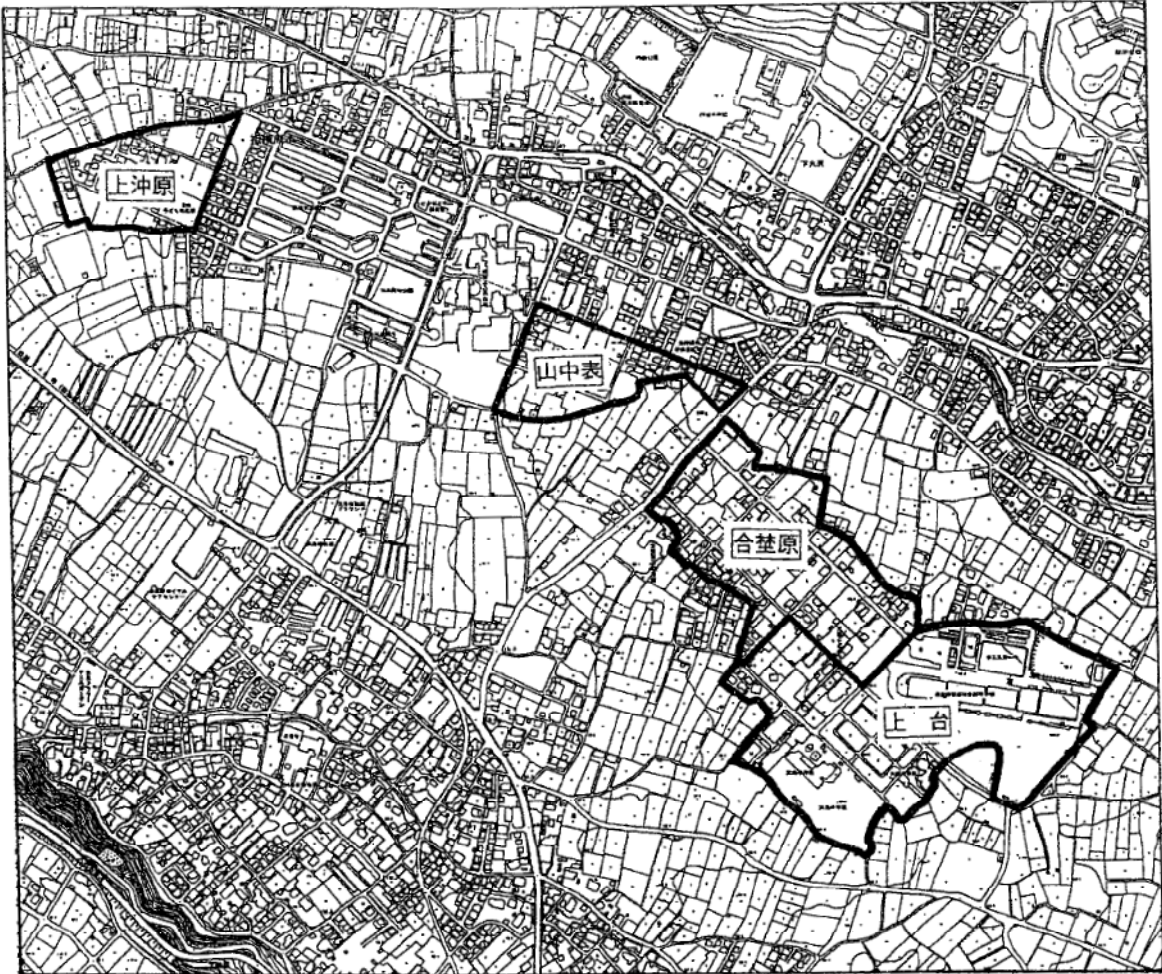
ケース 2 開発道路を築造しない場合



ケース 3 既存建築物を建替える場合



提案基準② 対象区域図



提案基準③ 農業振興地域における農業を営むための休憩施設、直売所及び食材提供施設の建築行為等に係る特例措置

農業振興地域における農業を営むための、最低限必要な休憩施設、直売所及び食材提供施設を建築する場合及び用途変更の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 農政事務主管課が、農業振興地域における農業を営むための、最低限必要な施設と認めたものであること。
- 2 申請者は、以下の基準に適合すること。
 - (1) 農家、農業協同組合、農事組合法人、農地所有適格法人、農業経営基盤強化促進法に基づく賃貸借又は使用貸借の解除をする旨の条件が付された利用権の設定を受けた者及び農地中間管理機構から賃貸権又は使用貸借による農用地等の借受けの権利の設定を受けている者とする。
 - (2) 所有権又は所有権以外の権原に基づき耕作している者とする。
- 3 当該事業に係る土地（以下「当該地」という。）は、以下の基準に適合すること。
 - (1) 農業振興地域内の農地であること。
 - (2) 面積は、3,000平方メートル以上であること。
- 4 休憩施設を設置する場合は、以下の基準に適合すること。
 - (1) 位置は、当該地内に建築するものであること。
 - (2) 敷地面積は、150平方メートル以下であること。
 - (3) 建築物は、原則として平屋建てであること。
- 5 直売所を設置する場合は、以下の基準に適合すること。
 - (1) 位置は、当該地内に建築するものであること。
 - (2) 敷地面積は、当該地面積の5パーセント以下とする。ただし、500平方メートルを上限とする。
 - (3) 建築物は、原則として平屋建てであること。
 - (4) 周辺に支障が生じないように敷地内に駐車場を設置することとし、その規模については事業内容に応じて各関係課と協議すること。
- 6 食材提供施設を設置する場合は以下の基準に適合すること。
 - (1) 位置は、当該地内に建築するものであること。
 - (2) 敷地面積は、当該地面積の5パーセント以下とする。ただし、500平方メートルを上限とする。
 - (3) 建築物は、原則として平屋建てであること。
 - (4) 周辺に支障が生じないように敷地内に駐車場を設置することとし、その規模については事業内容に応じて各関係課と協議すること。
 - (5) 施設で提供するすべての料理及び飲料のうち、当該地又は農業振興地域内で生産された農作物を50パーセント以上使用できること。
- 7 既存農業施設の建築物の用途を他の農業施設の建築物の用途に変更する場合にも適用し、用途変更できる範囲の業種は、都市計画法第29条第1項第2号及び同法第34条第1項第4号に該当する農業用に供する建築物とする。
- 8 申請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ある場合は、農業用施設用地への用途変更が可能であること。
- 9 申請地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 休憩施設とは、農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか更衣室、便所等を含むものであること。なお、単体の便所も休憩施設である。

- (2) 食材提供施設とは、当該事業地等で収穫される食材を加工、調理し提供する施設及び附帯する施設をいう。
- (3) 休憩施設、直売所及び食材提供施設の複合施設も可とし、その場合の敷地面積は、150平方メートルに事業面積の10パーセント(1,000平方メートルを限度とする。)を加えた面積以下とする。
- (4) 駐車場に係る協議は農政事務主管課及び農業委員会事務局と行なうこと。

提案基準④ 道路位置指定による造成地内における建築行為等に係る特例措置

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下「線引きの日」という。）前に建築基準法に基づく道路位置指定を申請し造成された土地のうち空閑地等における建築行為等に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 申請地は、線引きの日前から道路位置指定により造成された土地のうち建築物が建築されていない土地で、敷地を統合又は分割することなく、土地利用が行われるものであること。又は、やむを得ず道路位置指定図面の区画に戻し、建築物の建築が行われるものであること。
- 2 申請に係る建築物の用途は、専用住宅であること。

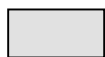
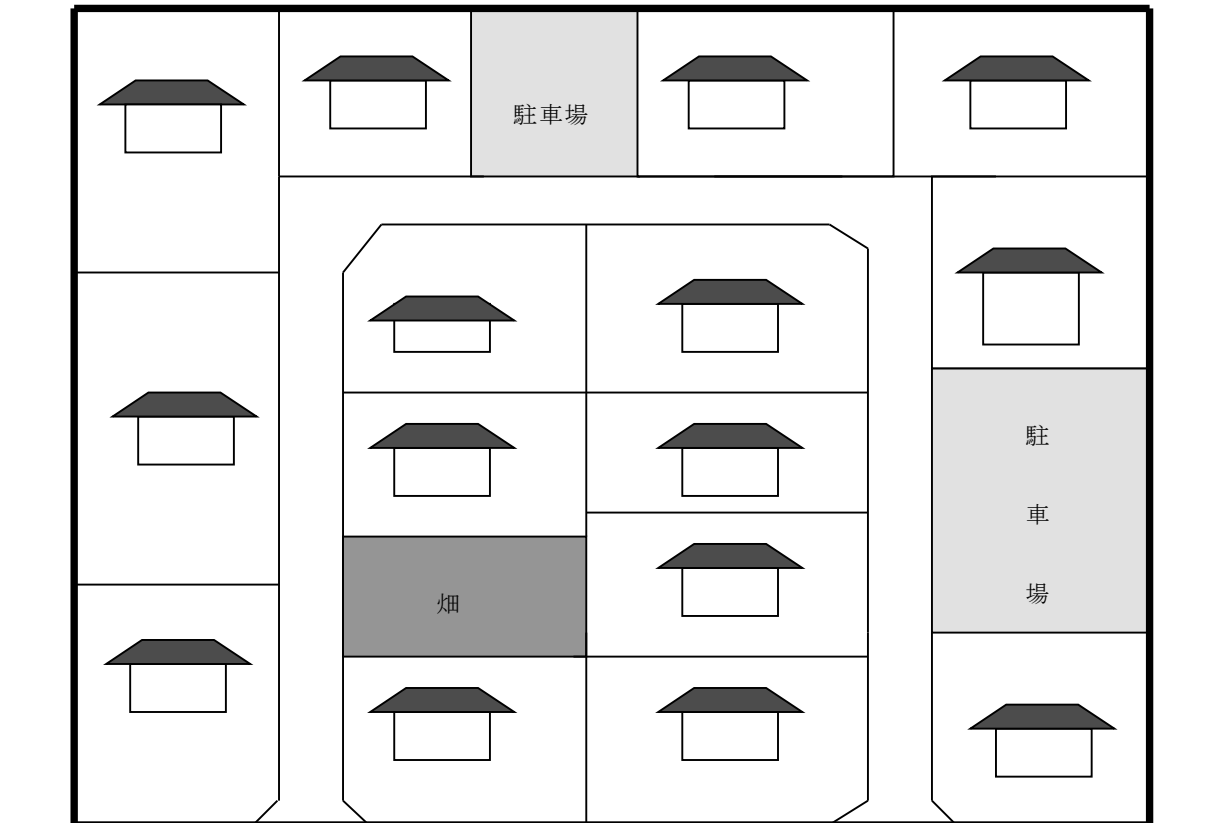
包括承認基準

2	道路位置指定による造成地における建築行為に係る建築物	提案基準④に該当するもののうち、都市計画法第29条の規定に基づく開発許可又は同法第43条の規定に基づく建築許可に該当するものであること。
---	----------------------------	--

審査上の留意点

- (1) 本文の「空閑地」とは、建築物が建築されていない更地の土地をいう。
- (2) 基準1の「道路位置指定により造成された土地」とは、線引き前に建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成され、道路位置指定図面に明記されている区域内の土地をいう。
- (3) 基準1における「敷地を統合又は分割することなく」とは、この基準の施行日以降に統合又は分割しないで土地利用を行うことをいう。ただし、道路位置指定図面に戻し、建築する場合は、区画分割にあたらぬ。
- (4) 基準1における「道路位置指定図面の区画に戻し」とは、道路位置指定図面の2区画以上の区画を1区画の建築物の敷地として利用していた土地を道路位置指定図の区画に戻すことをいい、「やむを得ず」とは、居住者の一員の結婚、離婚、単身赴任等家庭的理由や借金等の返済による経済的な理由などにより処分等をする場合をいう。

※ 市街化調整区域の線引きの日前から建築基準法に基づく道路位置指定を申請し造成された土地のうちの空地



= 駐車場等での土地利用されている土地



= 畑等の未利用地



= 既に建築物の建築がされている土地



= 道路位置指定を申請して造成した区域

提案基準② 貸家の建替え等の建築行為等に係る特例措置

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下「線引きの日」という。）前から存する一戸建賃貸住宅等（以下「貸家」という。）で、かつ、現在も適法に使用されている貸家の建築物を建替える場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

基準の内容

- 1 線引きの日前から存する貸家の使用目的を変更して建替えをする場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 線引きの日前から存する戸建ての建築物で賃貸住宅として使用されていた建築物であること。
 - (2) 申請地に係る土地については、従前の敷地と同一敷地であること。
 - (3) 使用目的を変更できる範囲は、戸建ての分譲住宅、長屋住宅及び共同住宅の集合型賃貸住宅であること。なお、戸数は従前の建築物の戸数以下であること。
 - (4) 長屋住宅及び共同住宅に建替える場合は、基準2に適合すること。
 - (5) 戸建ての分譲住宅に建替える場合は、基準3に適合すること。
- 2 長屋住宅及び共同住宅に建替える場合は、次の基準に適合すること。
 - (1) 既存の前面道路は、幅員4メートル以上であること。ただし、当該区域から所定の道路までの一定区間を4メートル以上拡幅した場合は、この限りでない。
 - (2) 戸数は建替え前の戸数以下であること。
 - (3) 1戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く。）は、50平方メートル以上とすること。
 - (4) 区域内には、敷地面積の20パーセント以上の緑化施設を確保すること。
 - (5) 駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。
- 3 戸建ての分譲住宅に建替える場合は、次の各号に適合すること。
 - (1) 戸数は建替え前の戸数以下であること。
 - (2) 敷地を分割又は統合する場合は、一宅地150平方メートル以上確保すること。
 - (3) 原則、開発行為に該当する造成工事等を伴わないものとする。

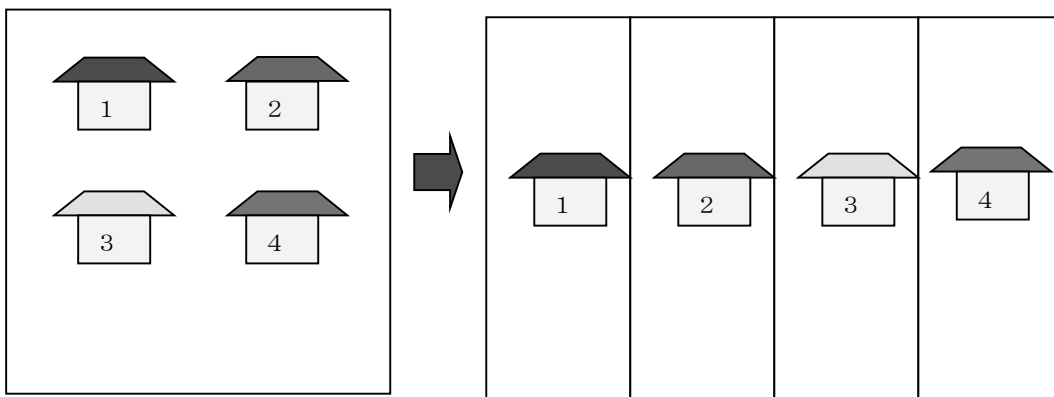
審査上の留意点

- (1) 「建替え等」には、建替えのほか、増築及び建築許可不要の改築も含む。

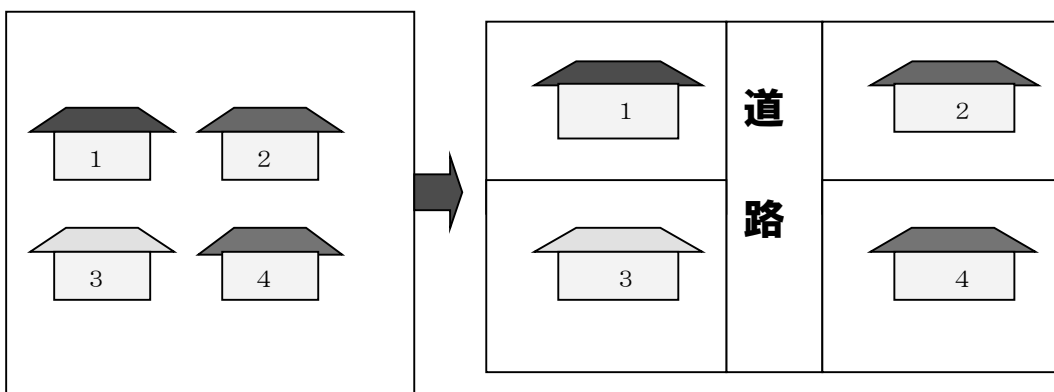
線引きの日前から存する建築物については、建築基準法に基づく建築確認通知書等により建築年次を確認すること。
- (2) 本基準における「貸家」とは、一戸建賃貸住宅、長屋住宅、共同住宅をいう。
- (3) 「適法に使用されている」とは、目的どおり継続して使用されていることをいう。
- (4) 基準1の(2)の「従前の敷地」とは、現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）をいう。
- (5) 基準2の(1)の「所定の道路」とは、車両（軽自動車以上）が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路で国道又は県道まで交差しているもの。
- (6) 基準2(4)「緑化施設」の取扱いは、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ものであること。

この基準は、線引きの日前から建築されたものに対する跡地利用を対象とするもので、周辺環境等を考慮して、従前の跡地利用の枠を超えない範囲で、その影響が少ないと判断できるものに限るものとする。したがって、道路等の公共施設の造成を伴うものは、従前の跡地利用の枠を超えるものであり、原則、開発行為に該当する造成工事等を伴うものは認めないものとする。

○ 従前の跡地利用の枠を超えないもの



× 従前の跡地利用の枠を超えるもの



提案基準⑳ 既存宅地制度廃止後の申請者等の変更に係る特例措置

市街化調整区域において、提案基準⑱既存宅地及び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第11条第5号により平成21年3月31日以前に都市計画法第43条の規定に基づいて建築許可（以下「建築許可」という。）を受けたものについて、平成21年4月1日以降申請者及び建築プランを変更する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

基準の内容

- 1 建築許可を受けた建築物のプランを変更する場合は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 建築物の用途の変更がないこと。
 - (2) 請負業者等の倒産等により建築許可を受けた建築物と同一の建築物の建築ができないことが明確であること。
- 2 申請者を変更する場合は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 申請者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由が明確であること。
 - (2) 転勤、転地療養、離婚等家庭的理由が明確であること。
 - (3) その他、真にやむを得ない事情が明確であること。

包括承認基準

3	既存宅地制度廃止後における建築許可申請者等の変更	提案基準⑳に該当するもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。 <ol style="list-style-type: none">(1) 当該基準の1-(1)、(2)すべてに該当するもの(2) 当該基準の2-(1)に該当するもの(3) 当該基準の2-(2)に該当するもの(4) 当該基準の2-(3)に該当するもの
---	--------------------------	---

審査上の留意点

基準2の(3)の「真にやむを得ない事情」とは、高齢等の事情のため、子供と同居する必要から、土地を手放さなければならなくなった場合などをいう。

提案基準④ 医療施設の建築行為等に係る特例措置

医療施設の新築又は敷地増を伴う増築若しくは建替え（以下「建替え等」という。）を行う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

基準の内容

- 1 医療施設の新築又は建替え等にあたって、設置及び運営が国等の定める基準等に適合する優良なものであること。
- 2 申請の医療施設（以下「施設」という。）は、次の各号に該当する事業の用に供する建築物であること。
 - (1) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院
 - (2) 医療法第1条の5第2項に規定する診療所
 - (3) 医療法第2条第1項に規定する助産所
- 3 当該施設の開発行為等が、本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないものであること。
- 4 新築の場合は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 当該施設は、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、本市における医療施策の観点から支障がないと認められたものとして、基準4（2）に定める「設置運営主体」と市健康福祉局等との間で十分な協議がなされたもので、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - ア 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
 - イ 当該施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
 - ウ 当該施設のうち病院又は診療所が移転する場合
 - (2) 当該施設の設置運営主体は、医療法人等であること。
 - (3) 当該施設の敷地は、建物と一緒に維持、管理されることが確実に担保され、原則、自己所有地であること。ただし、相当の期間借地等できることが確実である場合は、この限りでない。
 - (4) 当該施設の敷地は、主たる前面道路（所定の道路から6.0メートル以上の幅員を有する道路）に接していること。ただし、幅員6.0メートル以下の道路であっても、所定の道路から当該施設の敷地までの一定区間の幅員を6.0メートル以上に拡張し整備する又は整備した場合には、主たる前面道路とみなす。
 - (5) 当該施設の排水施設は、原則、既設の公共下水道に接続することが可能であること。
 - (6) 当該施設の敷地と接している主たる前面道路に歩道が存しない場合で、当該施設の建築物の延べ面積が500平方メートルを超える場合には、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たものであること。
 - (7) 当該施設の敷地は、主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上接しており、当該施設の主要な出入口となること。
 - (8) 当該施設の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。
 - (9) 当該施設の敷地内において、当該施設の利用者の利便性等に配慮した位置に駐車場が設置されるものであること。
 - (10) 当該施設の敷地となる土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられることが確実であること。
 - (11) 当該施設の敷地規模は、5ヘクタール未満であること。
- 5 建替え等の場合は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 当該施設の設置運営主体は、医療法人等であること。
 - (2) 当該施設の排水施設は、既設の公共下水道に接続されていること。ただし、平成19年1月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建設されたものにあつては、この限りでない。

- (3) 当該施設の建替え等の敷地は、既存敷地を含め主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上接しており、当該施設の主要な出入口となること。
 - (4) 当該施設の建替え等の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) 当該施設の建替え等の敷地内において、当該施設の利用者の利便性等に配慮した位置に駐車場が設置されるものであること。
 - (6) 当該施設の建替え等の敷地となる土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられることが確実であること。
 - (7) 当該施設の建替え等の敷地規模は、5ヘクタール未満であること。この場合において、当該敷地は、既存敷地の1.5倍を超えない最小限必要な規模で、かつ、当該施設の建築物の延べ面積は、既存建築物の1.5倍を超えないものであること。
 - (8) 平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建築された当該施設の建替え等の敷地内において、基準6の各号に掲げる区域が含まれる場合にあっては、当該区域を管轄する所管庁等の許可等を得られることが確実であること。
- 6 次の区域は、申請区域に含まないこと。ただし、平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建築された当該施設の建築物の建替え等にあっては、この限りでない。
- (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年条例第27号）第5条第1項に規定するものをいう。）
 - (7) 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自然的土地利用（「森林及び公園・緑地を保全する地区」及び「農林業を振興する地区」）を図るべき地域

審査上の留意点

- (1) 基準1の「国等の定める基準等に適合する優良なもの」とは、国、県又は市が定める基準等に適合し、かつ、安定的な経営確保が図られることが判断できることをいう。
- (2) 基準3の「本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないもの」とは、本市の総合計画、関連計画等及び都市計画マスタープランの土地利用の方針に影響が生じないものをいう。
- (3) 基準4（1）の「その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、本市における医療施策の観点から支障がないと認められたもの」とは、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに基づく協議の対象として、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められる状況、市街化調整区域における立地の必要性、本市の関連計画等への適合性等について、担当部局と十分な連絡調整が取れたもので、担当部局から「本市における医療施策の観点から支障がないと認められる旨」の証明書が提出された場合をいう。
- (4) 基準4（1）のウの「移転」とは、病床過剰地域に設置された病院若しくは診療所が、病床不足地域に移転する場合又は医療法第30条の4第1項に規定する「神奈川県保健医療計画」と整合するもので、同一の保健医療圏内において病院の移転が認められる場合をいう。
- (5) 基準4（2）及び基準5（1）の「設置運営主体」とは、当該施設を設置する者及び運営する者が同一であることをいう。ただし、病院については、この限りでない。

- (6) 基準4(2)及び基準5(1)の「医療法人等」には、医療法人の他に医療法に基づき医療施設の開設が可能な者を含むものとする。なお、審査上の留意点(5)に定めるただし書きの規定に該当する場合は、基準4(2)及び基準5(1)の規定は適用しない。
- (7) 基準4(3)の「相当の期間借地等できることが確実である」とは、概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。なお、病院にあつては、概ね20年以上の土地建物賃貸借契約等を締結するもので、かつ、当該土地及び建物について賃貸借登記を行うものであることをいい、この場合において、当該土地建物賃貸借契約等には「許可等を受けた建築物の使用目的が終了した場合は、当該建築物を除却する旨」及び「当該建築物を除却する者」が必ず明記されていること。
- (8) 基準4(4)、(6)、(7)及び基準5(3)の「主たる前面道路」とは、当該施設の敷地に接する既存の道路で、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項又は同条第2項に定められた道路をいう。この場合において、基準4(4)のただし書きの規定でいう「幅員6.0メートル以下の道路」にあつても、同様とする。
- (9) 基準4(4)の「所定の道路」とは、車両(軽自動車以上)が2方向に分散し、待機及び迂回ができる幅員6.0メートル以上の道路で国道又は県道まで交差しているもの。
- (10) 基準4(5)の「原則」には、開発行為の完了公告日又は建築行為の建築許可日より1年以内に公共下水道に接続できることが確実である場合を含むものとする。
- (11) 基準4(9)及び基準5(5)の「駐車場」とは、次のいずれにも適合するものをいう。
- ア 当該施設の建築物の延べ面積200平方メートルごとに1台で算出した台数分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)を整備すること。
 - イ 1台分以上の障害者等用駐車スペース(5メートル×3.5メートル以上)を整備すること。

提案基準④ 学校の建築行為等に係る特例措置

学校の新築又は敷地増を伴う増築若しくは建替え(以下「建替え等」という。)の場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

基準の内容

- 1 学校の新築又は建替え等にあたって、設置及び運営が国等の定める基準等に適合していること。
- 2 申請の学校は、学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(以下「施設」という。)で、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学又は高等専門学校に該当する事業の用に供する建築物であること。
- 3 当該施設の開発行為等が、本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないものであること。
- 4 新築の場合は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 当該施設は、その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定しているもののうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないと認められたものとして、基準4(2)に定める「設置運営主体」と市教育局等との間で十分な協議がなされたものであること。
 - (2) 当該施設の設置運営主体は、学校法人等であること。
 - (3) 当該施設の敷地は、建物と一緒に維持、管理されることが確実に担保され、自己所有地又は相当の期間借地できることが確実であること。
 - (4) 当該施設の敷地は、主たる前面道路(所定の道路から6.0メートル以上の幅員を有する道路)に接していること。ただし、幅員6.0メートル以下の道路であっても、所定の道路から当該施設の敷地までの一定区間の幅員を6.0メートル以上に拡張し整備する又は整備した場合には、主たる前面道路とみなす。
 - (5) 当該施設の排水施設は、原則、既設の公共下水道に接続することが可能であること。
 - (6) 当該施設の敷地と接している主たる前面道路に歩道が存しない場合で、当該施設の建築物の延べ面積が500平方メートルを超える場合には、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たものであること。
 - (7) 当該施設の敷地は、主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上接しており、当該施設の主要な出入り口となること。
 - (8) 当該施設の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。
 - (9) 当該施設の敷地内において、当該施設の利用者の利便性等に配慮した位置に駐車場が設置されるものであること。
 - (10) 当該施設の敷地となる土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられることが確実であること。
 - (11) 当該施設の敷地規模は、5ヘクタール未満であること。
- 5 建替え等の場合は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 当該施設の設置運営主体は、学校法人等であること。
 - (2) 当該施設の排水施設は、既設の公共下水道に接続されていること。ただし、平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建設されたものにあつては、この限りでない。
 - (3) 当該施設の建替え等の敷地は、既存敷地を含め主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上接しており、当該施設の主要な出入り口となること。

- (4) 当該施設の建替え等の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) 当該施設の建替え等の敷地内において、当該施設の利用者の利便性等に配慮した位置に駐車場が設置されるものであること。
 - (6) 当該施設の建替え等の敷地となる土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられることが確実であること。
 - (7) 当該施設の建替え等の敷地規模は、5ヘクタール未満であること。この場合において、当該敷地は、既存敷地の1.5倍を超えない最小限必要な規模で、かつ、当該施設の建築物の延べ面積は、既存建築物の1.5倍を超えないものであること。
 - (8) 平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建築された当該施設の建替え等の敷地内において、基準6の各号に掲げる区域が含まれる場合にあっては、当該区域を管轄する所管庁等の許可等を得られることが確実であること。
- 6 次の区域は、申請区域に含まないこと。ただし、平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建築された当該施設の建築物の建替え等にあっては、この限りでない。
- (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年条例第27号）第5条第1項に規定するものをいう。）
 - (7) 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自然的土地利用（「森林及び公園・緑地を保全する地区」及び「農林業を振興する地区」）を図るべき地域

審査上の留意点

- (1) 基準1の「国等の定める基準等に適合」とは、国、県又は市が定める基準等に適合し、かつ、安定的な経営確保が図られることが判断できることをいう。
- (2) 基準2の「学校」には、構造改革特別区域法（平成14年法律第189号）に基づき本市が認定を受けた「相模原市国際教育特区」により、学校の設置認可を受けた法人が設置する学校を含むものとする。
- (3) 基準3の「本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないもの」とは、本市の総合計画、関連計画等及び都市計画マスタープランの土地利用の方針に影響が生じないものをいう。
- (4) 基準4（1）の「その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないと認められたもの」とは、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに基づく協議の対象として、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められる状況、市街化調整区域における立地の必要性、本市の関連計画等への適合性等について、担当部局と十分な連絡調整が取れたもので、担当部局から「本市における文教施策の観点から支障がないと認められる旨」の証明書が提出された場合をいう。
- (5) 基準4（2）及び基準5（1）の「設置運営主体」とは、当該施設を設置する者及び運営する者が同一であることをいう。
- (6) 基準4（2）及び基準5（1）の「学校法人等」には、学校法人の他に構造改革特別区域法に基づき本市が認定を受けた「相模原市国際教育特区」により、学校の設置認可を受けた法人

- を含むものとする。
- (7) 基準4(3)の「相当の期間借地できることが確実である」とは、概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。
 - (8) 基準4(4)、(6)、(7)及び基準5(3)の「主たる前面道路」とは、当該施設の敷地に接する既存の道路で、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項又は同条第2項に定められた道路をいう。この場合において、基準4(4)のただし書きの規定でいう「幅員6.0メートル以下の道路」にあっても、同様とする。
 - (9) 基準4(4)の「所定の道路」とは、車両(軽自動車以上)が2方向に分散し、待機及び迂回ができる幅員6.0メートル以上の道路で国道又は県道まで交差しているもの。
 - (10) 基準4(5)の「原則」には、開発行為の完了公告日又は建築行為の建築許可日より1年以内に公共下水道に接続できることが確実である場合を含むものとする。
 - (11) 基準4(9)及び基準5(5)の「駐車場」とは、次のいずれにも適合するものをいう。
 - ア 当該施設の建築物の延べ面積200平方メートルごとに1台で算出した台数分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)を整備すること。
 - イ 1台分以上の障害者等用駐車スペース(5メートル×3.5メートル以上)を整備すること。

提案基準③ 社会福祉施設の建築行為等に係る特例措置

社会福祉施設の新築又は敷地増を伴う増築若しくは建替え(以下「建替え等」という。)を行う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

基準の内容

- 1 社会福祉施設の新築又は建替え等にあたって、設置及び運営が国等の定める基準等に適合していること。
- 2 申請の社会福祉施設(以下「施設」という。)は、次の各号に該当する事業の用に供する建築物であること。
 - (1) 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第20条の5に該当する特別養護老人ホーム
 - (2) 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第28項に該当する介護老人保健施設
 - (3) 基準2(1)又は(2)に合築する別表第1に該当する施設
 - (4) 社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第2項又は第3項に規定する事業を行う別表第2に該当する施設
 - (5) 前号に該当する施設のうち、児童福祉法(昭和22年法律第164号)に基づく障害児通所支援事業又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(以下「障害者総合支援法」(平成17年法律第123号)という。)に基づく共同生活援助事業を除く障害福祉サービス事業を行う施設と共同生活援助事業を行う施設を合築する施設
- 3 当該施設の開発行為等が、本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないものであること。
- 4 新築の場合は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 当該施設は、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、本市における福祉施策の観点から必要と認められたものとして、基準4(2)に定める「設置運営主体」と別表第3の担当部局との間で十分な協議がなされたもので、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - ア 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
 - イ 当該施設を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要がある場合
 - ウ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
 - (2) 当該施設の設置運営主体は、社会福祉法人等であること。
 - (3) 当該施設の敷地は、建物と一緒に維持、管理されることが確実に担保され、自己所有地又は相当の期間借地できることが確実であること。ただし、基準2(5)に該当する施設の場合は、この限りでない。
 - (4) 当該施設の敷地は、主たる前面道路(所定の道路から6.0メートル以上の幅員を有する道路)に接していること。ただし、幅員6.0メートル以下の道路であっても、所定の道路から当該施設の敷地までの一定区間の幅員を6.0メートル以上に拡幅し整備する又は整備した場合には、主たる前面道路とみなす。
 - (5) 当該施設の排水施設は、原則、既設の公共下水道に接続することが可能であること。
 - (6) 当該施設の敷地と接している主たる前面道路に歩道が存しない場合で、当該施設の建築物の延べ面積が500平方メートルを超える場合には、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たものであること。
 - (7) 当該施設の敷地は、主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上接しており、当該施設の主要な出入り口となること。
 - (8) 当該施設の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。
 - (9) 当該施設の敷地内において、当該施設の利用者の利便性等に配慮した位置に駐車場が設置されるものであること。

- (10) 当該施設の建設等について、国等の補助金等を受けられることが確実であること。ただし、建設に対する補助金等を受けられないものであっても、当該施設の運営に対する補助金等を受けられるもので担当部局が認めたものにあつては、この限りでない。
- (11) 当該施設の敷地となる土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられることが確実であること。
- (12) 当該施設の敷地規模は、5ヘクタール未満であること。
- 5 建替え等の場合は、次の各号に該当するものであること。
- (1) 当該施設の設置運営主体は、社会福祉法人等であること。
- (2) 当該施設の排水施設は、既設の下水道に接続されていること。ただし、平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建設されたものにあつては、この限りでない。
- (3) 当該施設の建替え等の敷地は、既存敷地を含め主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上接しており、当該施設の主要な出入り口となること。
- (4) 当該施設の建替え等の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) 当該施設の建替え等の敷地内において、当該施設の利用者の利便性等に配慮した位置に駐車場が設置されるものであること。
- (6) 当該施設の建替え等の敷地となる土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられることが確実であること。
- (7) 当該施設の建替え等の敷地規模は、5ヘクタール未満であること。この場合において、当該敷地は、既存敷地の1.5倍を超えない最小限必要な規模で、かつ、当該施設の建築物の延べ面積は、既存建築物の1.5倍を超えないものであること。
- (8) 平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建築された当該施設の建築物の建替え等の敷地内において、基準6の各号に掲げる区域が含まれる場合にあつては、当該区域を管轄する所管庁等の許可等を得られることが確実であること。
- 6 次の区域は、申請区域に含まないこと。ただし、平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建築された当該施設の建築物の建替え等にあつては、この限りでない。
- (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年条例第27号）第5条第1項に規定するものをいう。）
- (7) 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自然的土地利用（「森林及び公園・緑地を保全する地区」及び「農林業を振興する地区」）を図るべき地域

審査上の留意点

- (1) 基準1の「国等の定める基準等に適合」とは、国、県又は市が定める基準等に適合し、かつ、安定的な経営確保が図られることが判断できることをいう。
- (2) 基準2（3）及び（5）の「合築」とは、同一棟で建築されるものをいう。
- (3) 基準2（5）の「共同生活援助事業を行う施設」の割合は、当該施設の建築物全体の延べ面積に対し、共同生活援助事業を行う部分の延べ面積が過半を超えないものであること。

- (4) 基準3の「本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないもの」とは、本市の総合計画、関連計画等及び都市計画マスタープランの土地利用の方針に影響が生じないものをいう。
- (5) 基準4(1)の「その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、本市における福祉施策の観点から必要と認められたもの」とは、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに基づく協議の対象として、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められる状況、市街化調整区域における立地の必要性、本市の関連計画等への適合性等について、担当部局と十分な連絡調整が取れたもので、担当部局から「本市における福祉施策の観点から必要と認められる旨」の証明書が提出された場合をいう。
- (6) 基準4(2)及び基準5(1)の「設置運営主体」とは、当該施設を設置する者及び運営する者が同一であることをいう。ただし、基準2(5)に該当する施設であって、次号イに該当する場合は、この限りでない。
- (7) 基準4(2)及び基準5(1)の「社会福祉法人等」には、社会福祉法人の他に次のア、イ及びウに該当する者を含むものとする。(ただし、基準2(2)、(4)及び(5)に該当する施設で事業を行うものとして、事業所の指定を受けている又は指定を受けられることが確実であるものに限る。)
- ア 医療法人(ただし、基準2(2)に該当する施設に限る。)
- イ 学校法人(ただし、基準2(4)に該当する保育所及び幼保連携型認定こども園に限る。)
- ウ 基準2(5)に該当する施設であって、当該施設を設置する者及び運営する者が同一でない場合は、当該施設を運営する者が特定非営利活動法人であり、この場合において、当該施設を設置する者は、当該施設の敷地となる土地の所有者に限る。
- (8) 基準4(3)の「相当の期間借地できることが確実である」とは、概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。なお、基準2(5)に該当する施設について、当該施設を設置する者及び運営する者が同一でない場合は、相当の期間賃貸借できることの証明として建物賃貸借契約等を締結するものとし、この場合において、当該建物賃貸借契約等には「許可等を受けた建築物の使用目的が終了した場合は、当該建築物を除却する旨」及び「当該建築物を除却する者」が必ず明記されていること。
- (9) 基準4(4)、(6)、(7)及び基準5(3)の「主たる前面道路」とは、当該施設の敷地に接する既存の道路で、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項又は同条第2項に定められた道路をいう。この場合において、基準4(4)のただし書きの規定でいう「幅員6.0メートル以下の道路」にあっても、同様とする。
- (10) 基準4(4)の「所定の道路」とは、車両(軽自動車以上)が2方向に分散し、待機及び迂回ができる幅員6.0メートル以上の道路で国道又は県道まで交差しているもの。
- (11) 基準4(5)の「原則」には、開発行為の完了公告日又は建築行為の建築許可日より1年以内に公共下水道に接続できることが確実である場合を含むものとする。
- (12) 基準4(9)及び基準5(5)の「駐車場」とは、次のいずれにも適合するものをいう。
- ア 当該施設の建築物の延べ面積200平方メートルごとに1台で算出した台数分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)を整備すること。
- イ 1台分以上の障害者等用駐車スペース(5メートル×3.5メートル以上)を整備すること。
- (13) 基準4(10)の「国等の補助金等」とは、国、県及び市のいずれかが交付する補助金、負担金又は交付金をいう。この場合において、申請者は、補助金等の交付決定通知書等の他、残高証明書及び融資証明書等により確実に資力等が証明できること。
- (14) 基準4(10)のただし書きの規定の適用は、基準2(5)に該当する施設に限るものとする。この場合において、申請者は、資金計画書、残高証明書及び融資証明書等により確実に資力等が証明できること。

(別表第1)

特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設に合築することができる施設
老人デイサービスセンター（老人福祉法第20条の2の2）
老人短期入所施設（老人福祉法第20条の3）
軽費老人ホーム（老人福祉法第20条の6）
訪問介護事業（介護保険法第8条第2項）を行う施設
訪問看護事業（介護保険法第8条第4項）を行う施設
通所リハビリテーション事業（介護保険法第8条第8項）を行う施設
短期入所療養介護事業（介護保険法第8条第10項）を行う施設
定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業（介護保険法第8条第15項）を行う施設
夜間対応型訪問介護事業（介護保険法第8条第16項）を行う施設
小規模多機能型居宅介護事業（介護保険法第8条第19項）を行う施設
複合型サービス事業（介護保険法第8条第23項）を行う施設
居宅介護支援事業（介護保険法第8条第24項）を行う施設
介護予防訪問看護事業（介護保険法第8条の2第3項）を行う施設
介護予防通所リハビリテーション事業（介護保険法第8条の2第6項）を行う施設
介護予防短期入所療養介護事業（介護保険法第8条の2第8項）を行う施設
介護予防小規模多機能型居宅介護事業（介護保険法第8条の2第14項）を行う施設
介護予防支援事業（介護保険法第8条の2第16項）を行う施設
第1号訪問事業（介護保険法第115条の45第1項第1号イ）を行う施設
地域包括支援センター（介護保険法第115条の46第1項）

(別表第2)

第一種社会福祉事業	
児童福祉法	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設又は児童自立支援施設
障害者総合支援法	障害者支援施設
売春防止法（昭和31年法律第118号）	婦人保護施設
その他	授産施設
第二種社会福祉事業	
児童福祉法	障害児通所支援事業、児童自立生活援助事業若しくは放課後児童健全育成事業を行う施設又は児童発達支援センター、保育所若しくは児童厚生施設
就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）	幼保連携型認定こども園
障害者総合支援法	障害福祉サービス事業（療養介護、生活介護、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援及び短期入所に限る。）を行う施設

(別表第3)

担当部局
相模原市健康福祉局福祉部生活福祉課
相模原市健康福祉局地域包括ケア推進部福祉基盤課
相模原市こども・若者未来局こども家庭課
相模原市こども・若者未来局こども・若者支援課
相模原市こども・若者未来局保育課
その他関係機関等

提案基準② インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設の建築行為等に係る特例措置

インターチェンジ周辺等における「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」(以下「物流総合効率化法」という。)に基づく特定流通業務施設の建設に係る提案基準は、当該施設が同法に基づく総合効率化計画の認定を受けたものであって、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 物流総合効率化法第4条第2項に規定する総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項の特別積合せ貨物運送をするものは除く。)の用に供される施設及び倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫のいずれかに該当するものであること。
- 2 当該特定流通業務施設(以下「当該施設」という。)の敷地が、首都圏中央連絡自動車道(さがみ縦貫道路)の各インターチェンジ(本市内において供用開始されたものに限る。)の出入口を中心とした半径3キロメートルの円で囲まれる区域内にあり、当該施設の敷地が接する道路及び当該インターチェンジに至るまでの主要な道路が、幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路(国道及び県道に限る。)であること。
- 3 当該施設の立地について、あらかじめ国、県及び市担当部局と十分調整がなされていること。
- 4 当該施設の敷地及び周辺の土地が、現在又は将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等により支障が無いこと並びに当該施設の立地が、県又は市が定め、若しくは定めようとする都市計画に照らして適切であると認められるものであること。
- 5 当該施設の敷地に農地が含まれる場合は、優良農地が含まれておらず、周辺の農業上の土地利用に支障が無く、農地転用の許可が受けられるものであって、あらかじめ国、県及び市担当部局と十分調整がなされていること。
- 6 開発区域の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。
- 7 開発区域の周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界(出入口部分を除く。)に沿って適切に緑地等が設けられているとともに、開発区域の面積の20パーセント以上の緑化がなされていること。
なお、近郊緑地保全地区は、30パーセント以上の緑化がなされていること。

審査上の留意点

- (1) 基準2において、「首都圏中央連絡自動車道(さがみ縦貫道路)の各インターチェンジ(本市内において共用開始されたものに限る。)の出入口を中心とした半径3キロメートルの円で囲まれる区域内」とは、当該インターチェンジの出入口と幹線道路が接続する位置から直線で3キロメートル以内の土地をいう。
- (2) 基準2において、「首都圏中央連絡自動車道(さがみ縦貫道路)の各インターチェンジ(本市内において共用開始されたものに限る。)」及び「幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路(国道及び県道に限る。)」の取扱いは、いずれも総合効率化計画の認定申請時において、現に供用開始されているものであること。
なお、「幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路(国道及び県道に限る。)」について、現状幅員9メートル以上確保されていないものの交通機能上著しく阻害しないものと認められる場合を含むものとする。
- (3) 基準3において、「あらかじめ国、県及び市担当部局と十分調整がなされていること」の取扱いは、物流総合効率化法による特定流通業務施設としての国の認定通知書及び県土地利用調整条例による県の審査結果通知書の交付が受けられ、かつ、市の産業政策等担当部局に

よる産業政策上適合している旨の証明が得られること。

- (4) 基準4において、「現在又は将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等により支障が無いこと」及び「都市計画に照らして適切であると認められるもの」の取扱いは、当該施設は、操業時間等により周辺の環境に大きく影響を与えることが予測されるため、その旨市の都市計画等担当部局の意見が付されるものであること。
- (5) 基準5において、「優良農地が含まれておらず、周辺の農業上の土地利用に支障が無く、農地転用の許可が受けられるもの」の取扱いは、その旨市の農政等担当部局の意見が付されるものであること。
- (6) 基準6において、「0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満」の取扱いは、国、県及び市の土地利用調整等担当部局と協議が整った面積であること。
- (7) 基準7において、「隣地及び道路との境界（出入口部分を除く。）に沿って適切に緑地等が設けられている」の取扱いは、開発区域と隣地及び道路との境界（出入口部分を除く。）に沿って高中低木等が植栽され、樹木等の成長の度合いを勘案し適切に配置されるものであること。
- (8) 基準7において、「20パーセント以上」又は「30パーセント以上」の緑化がなされていることの取扱いは、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ものであること。
- (9) その他当該施設の敷地に接する道路等を含み開発区域の周辺における交通処理等について、当該施設の業務形態及び車両の出入り計画等（周辺の地域における交通量調査結果等を勘案して、操業時間及び配送計画等に一定の配慮がなされていること。）を踏まえ、関係する道路管理者及び管轄する警察署と十分協議がなされ、その内容を記載した報告書を開発許可等の申請時に提出できること。

提案基準③ 指定既存集落内等の住宅の建築行為等に係る特例措置

市街化調整区域において、あらかじめ市長が指定した既存集落（以下「指定既存集落」という。）内等に自己の居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）を必要とするやむを得ない理由により当該自己用住宅を建築する場合の基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

基準の内容

- 1 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 申請に係る土地は、当該指定既存集落内及びその周辺の地域にあること。
 - (2) 申請に係る土地が農地の場合にあつては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けられることが確実であること。
 - (3) 申請に係る土地に申請者及びその配偶者以外の者の権利が設定されていないこと。
 - (4) 当該自己用住宅の敷地の面積は、原則として150平方メートル以上400平方メートル以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
 - (5) 申請に係る土地について、当該自己用住宅の建築行為等により新設される道路がないこと。
- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。
 - (1) 当該指定既存集落内等において、市街化調整区域に係る都市計画の決定の日（以下「線引きの日」という。）前から申請に係る土地を所有する者であること。この場合において、当該線引きの日前から所有していた土地が、土地収用法（昭和26年法律第219号）による対象事業（以下「収用対象事業」という。）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。）に収用され、その代替地として取得した土地を申請に係る土地にするときは、当該線引きの日前から所有しているものとみなす。
 - (2) 当該指定既存集落内等において、線引きの日前に申請に係る土地を所有していた親族から当該線引きの日後に相続、贈与又は売買により当該土地を取得した者（当該土地を取得することが確実であると認められる場合を含む。）であること。この場合において、当該線引きの日前からその親族が所有していた土地が、収用対象事業の施行に伴い事業施行者に収用され、その代替地として取得した土地を申請に係る土地にするときは、当該線引きの日前から所有しているものとみなす。
 - (3) 当該指定既存集落内等において、線引きの日後に申請に係る土地を取得した者（当該土地を取得することが確実であると認められる場合を含む。）であつて、当該指定既存集落を含む学校区内（市街化調整区域に限る。）に線引きの日後延べ10年以上生活の本拠を有し、かつ、現に居住する者であること。この場合において、収用対象事業の施行に伴う建築物の移転等の事情により当該学校区内（市街化調整区域に限る。）に生活の本拠を有することとなった期間が延べ10年に満たないときは、10年以上前から生活の本拠を有し、かつ、現に居住する者とみなす。
 - (4) 当該指定既存集落内等において、線引きの日後に申請に係る土地を取得した者（当該土地を取得することが確実であると認められる場合を含む。）であつて、前号に掲げる「当該指定既存集落を含む学校区内（市街化調整区域に限る。）に線引きの日後延べ10年以上生活の本拠を有し、かつ、現に居住する者」の子であること。
- 3 当該自己用住宅は、建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げる建築物の用途であること。
- 4 当該自己用住宅から排出される汚水が適切に処理できること。
- 5 申請に係る土地の区域には、次に掲げる土地の区域を含まないこと。
 - (1) 自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条の規定により指定された自然環境保全地域
 - (2) 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号の規定により指定された農用地区域
 - (3) 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項の規定により指定された保安林及び第41条第1項の規定により指定された保安施設地区
 - (4) 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

- (5) 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
- (6) 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
- (7) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

審査上の留意点

- (1) 基準本文の「指定既存集落」とは、既存集落の維持が困難となっている「相模原市指定既存集落の指定等に係る要綱」（以下「指定基準」という。）で定める要件に該当するものの既存集落であって、当該指定基準によりあらかじめ市長が指定した集落をいう。
- (2) 基準本文の「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」とは、次のいずれにも該当するものをいう。
 - ア 申請者及びその配偶者が、住宅に利用可能な建築物を所有していないこと。
 - イ 申請者及びその配偶者が、住宅を建築することができる土地を所有していないこと。
 - ウ 申請者の現在居住する住宅が過密、狭小、被災、立退き若しくは借家等の事情がある場合又は婚姻等の事情がある場合であって、社会通念に照らし新たに建築することがやむを得ないと認められる合理的な理由があること。
- (3) 基準1の(1)の「その周辺の地域」について、当該指定既存集落として定めた区域の外郭の範囲のうち、申請に係る土地の連たんの程度、周辺の土地利用との一体性等からみて判断すること。
- (4) 基準1の(3)の「申請者及びその配偶者以外の者の権利」のほか、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) 基準1の(4)の「土地利用上やむを得ないと認められる場合」とは、当該敷地面積を150平方メートル以上とすることが困難な場合であって、線引きの日前から所有している土地又は相続若しくは贈与により取得した土地が150平方メートル以下であるものをいう。
- (6) 基準1の(4)の「敷地」について、基準2の(1)及び(2)に該当する者が取得する土地が建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第1項に基づく敷地と道路との関係を満たしていないため必要最小限の路地状敷地を設ける場合にあつては、当該路地状敷地部分の土地は基準2の(1)及び(2)に適合しているものとみなす。
- (7) 基準2の「申請者」は、婚姻して世帯を構成している者（離別又は死別等により現在単身で同居する親族がいる者を含む。）又は婚姻が具体的である者であつて、当該自己用住宅の建築に係る適切な資金計画を有していること。
- (8) 基準2の(2)、(3)及び(4)の「当該土地を取得することが確実であると認められる」とは、次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 相続による取得で当該土地の所有権移転登記が完了していない場合にあつては、すべての法定相続人から当該土地を相続する旨の証書等を取得していることによりその事実が確認できること。
 - イ 贈与による取得で当該土地の所有権移転登記が完了していない場合にあつては、贈与証書等によりその事実が確認できること。
 - ウ 売買による取得で当該土地の所有権移転登記が完了していない場合にあつては、土地売買契約書等によりその事実が確認できること。
- (9) 基準2の(2)の「親族」は、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者で、申請者からみて6親等内の血族及び3親等内の姻族に限る。
- (10) 基準2の(3)の「学校区」とは、相模原市指定既存集落の指定等に係る要綱第2条第3号に定める学校区をいう。
- (11) 基準2の(3)の「線引きの日後延べ10年以上生活の本拠を有し、かつ、現に居住する者」について、本市が発行する住民票の写し等によりその事実が確認できること。
- (12) 基準2の(4)の「子」は、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者で、基準2の(3)に掲げる者からみて1親等内の血族に限る。この場合において、本市が発行する住民票の写し及び戸籍全部事項証明書等によりその事実が確認できること。
- (13) 基準4の「汚水が適切に処理できること」とは、次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 下水道の処理区域内の場合にあつては、汚水管に接続し排水すること。
 - イ 下水道の処理区域外の場合にあつては、合併処理浄化槽又は高度処理型浄化槽を設置し処理すること。

- (14) 基準5の(6)の「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、建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、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(平成12年法律第57号)第8条第1項の土砂災害特別警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域による災害の発生のおそれのある土地の区域をいう。

(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

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホによる
公共公益施設の用途変更に係る取扱い方針

本取扱い方針は、平成19年11月30日以前に建築された一定の公共公益施設(社会福祉施設、医療施設及び学校)について、本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないもので、かつ、本市の住民の福祉の増進に寄与するものとして本市の福祉施策等の観点から必要と認められ、本市の担当部局との調整が図られたものに限り、「公共公益施設の機能連携等を促進するための社会福祉施設及び医療施設との併設を目的とした用途変更」及び「公共公益施設としての用途の範囲内で行われる社会福祉施設への用途変更」に係る取扱いを定めるものとし、都市計画法による許可の対象として、法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホによる審議の対象とする。

- 1 「公共公益施設の機能連携等を促進するための社会福祉施設及び医療施設との併設を目的とした用途変更」を行う場合は、次の各項に該当するものとする。
 - (1) 申請する建築物は、平成19年11月30日以前に建築された既存の建築物で、次の各項のいずれかに該当する施設であること。
 - (ア) 社会福祉施設
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の用に供する施設
 - (イ) 医療施設
医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所及び第2条第1項に規定する助産所
 - (2) 申請する建築物は、本市の住民の利用に供することを目的として、本市の福祉施策等の観点から必要と認められ、かつ、本市の担当部局から開発調整担当部局への要請があるもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。
 - (ア) 既存の建築物に施設を併設することにより、各々の施設が有する機能が密接に連携し、主用途(既存の建築物に有する施設の用途)(以下「主用途」という。)の施設の運営等が強化されることにより、市民の利用に供する公益上必要な建築物として寄与されることが確実な場合
 - (イ) 併設する施設(既存の建築物の主用途以外の施設)(以下「併設する施設」という。)を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要がある場合
 - (ウ) 併設する施設が提供するサービスの特性から、周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合等、資源、環境等の活用が必要である場合
 - (3) 用途変更する場合の申請者及び施設等の基準は、次の全てを満たすこと。
 - (ア) 申請者は、既存の建築物の所有者であること。
 - (イ) 併設する施設を設置できる者(以下「併設者」という。)は、社会福祉法人又は医療法人であること。
 - (ウ) 併設する施設の延べ面積は、主用途の施設の過半以下であること。
 - (エ) 併設する施設について、申請者と併設者との間で賃貸借する場合は、建物賃貸借契約等を締結し相当期間賃貸借できること。
 - (4) 申請する建築物が、国等の補助等を受けている場合は、本市の担当部局及び関係機関との協議・調整を了していること。

※留意事項

- ・上記「1」の本文中、「社会福祉施設及び医療施設との併設」の範囲については、主用途の医療施設に社会福祉施設を併設する場合又は主用途の社会福祉施設に医療施設を併設する場合をいう。
- ・上記「1-(2)-(ア)」の本文中、「各々の施設が有する機能が密接に連携し、主用途(既存の建築物に有する施設の用途)(以下「主用途」という。)の施設の運営等が強化されることにより、市民の利用に供する公益上必要な建築物として寄与されることが確実な場合」の判断については、一体の施設として利便性及び効率性の向上が図られるか等を含め、総合的に判断する。

- ・上記「1－(3)－(エ)」の本文中、「建物賃貸借契約等を締結し相当期間賃貸借できる」については、概ね20年以上の建物賃貸借契約等を締結し、書面により確認できることをいう。
(なお、申請者が主用途の施設の事業を行っていない場合は、申請者と主用途の施設の事業を行う者との間で締結している建物賃貸借契約等についても確認できること。)

2 「公共公益施設としての用途の範囲内で行われる社会福祉施設（社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設）への用途変更」を行う場合は、次の各項に該当するものとする。

(1) 申請する建築物は、平成19年11月30日以前に建築された既存の建築物で、次の各項のいずれかに該当する施設であること。

(ア) 医療施設

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所及び第2条第1項に規定する助産所

(イ) 学校

学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校

(2) 申請する建築物は、本市の住民の利用に供することを目的として、本市の福祉施策等の観点から必要と認められ、かつ、本市の担当部局から開発調整担当部局への要請があるもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。

(ア) 近隣に關係する社会福祉施設、医療施設等が存在し、これらの施設と用途変更後の社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携する必要がある場合

(イ) 用途変更後の社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要がある場合

(ウ) 用途変更後の社会福祉施設が提供するサービスの特性から、周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合等、資源、環境等の活用が必要である場合

(3) 用途変更する場合の申請者及び施設等の基準は、次の全てを満たすこと。

(ア) 申請者は、社会福祉法人であること。

(イ) 申請者は、申請する建築物とその土地（申請する建築物の建築敷地等）を所有しているか、又は所有することが確実に担保されていること。

(ウ) 申請する建築物は、建築後20年以上経過し、適法に建築され使用されていること。

(エ) 申請する建築物は、用途変更する相当な理由が明確であること。

(4) 申請する建築物が、国等の補助等を受けている場合は、本市の担当部局及び関係機関との協議・調整を了していること。

※留意事項

- ・上記「2－(3)－(イ)」の本文中、「所有することが確実に担保されている」については、都市計画法による許可を条件とした土地建物売買契約等を締結し、書面により確認できることをいう。
- ・上記「2－(3)－(ウ)」の本文中、「建築後20年以上経過」については、本市の担当部局から開発調整担当部局への特段の要請があるものに限り、「建築後10年以上経過」に読み替える。
- ・上記「2－(3)－(エ)」の本文中、「用途変更する相当な理由が明確である」については、既存の建築物の所有者による真にやむを得ない理由（経済的な要因等による経営の縮小及び廃止等）及び申請者が計画する社会福祉施設の事業計画等の内容により、両者の事情等を勘案し、総合的に判断する。
- ・その他必要な事項については、「相模原市開発審査会提案基準^⑨社会福祉施設の建築行為等に係る特例措置」の規定（基準4各号、基準5(3)、(6)、(7)及び(8)を除く。）を準用する。

3 施行期日

(1) 本取扱い方針は、平成25年5月28日から施行する。

(2) 本取扱い方針は、平成28年4月1日から施行する。

(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)に係る開発審査会一件案件の取扱い

市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発(建築)行為の取扱い基準

法第34条第14号
令第36条第1項第3号ホ

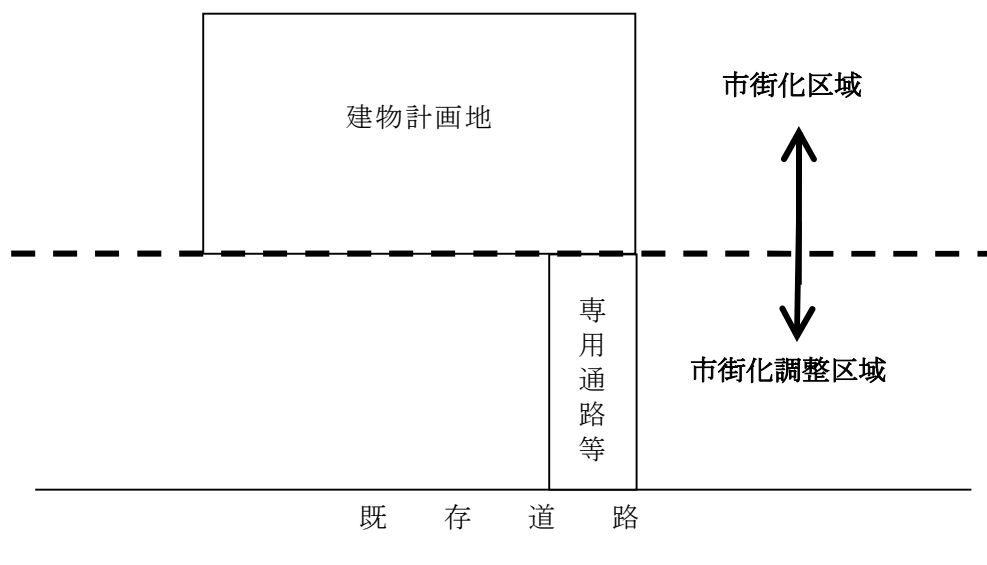
〔平成22年7月2日 施行〕

市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発(建築)行為のうち、開発審査会その他1件案件の個別附議の対象となるものは次のとおりとする。

市街化区域に存する敷地が、周囲の状況等により市街化区域内のみでは建築基準法第43条の規定(接道)を満たすことが困難と認められ、そのために市街化調整区域に専用通路及び敷地内通路の機能を確保する目的で、路線状部分の敷地を計画する場合で、次に掲げる要件のすべてに該当するものは、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- (1) 路線状部分の敷地は、基準を満たす既設道路まで合理的な最短距離で計画されていること。
- (2) 路線状部分の幅員は、建築基準法及び相模原市建築基準条例に規定されている接道及び敷地内通路に必要な最小幅員とすること。
- (3) 予定建築物の用途は、当該市街化区域の用途地域で規定される範囲とすること。
- (4) 建ぺい率、容積率、外壁の後退距離等は、市街化調整区域を除いた市街化区域内の敷地部分で当該市街化区域の用途地域の基準に適合すること。
- (5) 路線状部分の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。

(例)



(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

「農産物等の直売所の建築行為等に係る取扱い方針」(法第34条第14号)

食糧自給率の向上を目指し、農産物等の地産地消による農業振興策の拡充を図るため、農業を営む者等が継続して農地を保有しつつ、市内で生産する農産物等、農産物等の加工品及び農産物等を生産するに必要な物品等の販売、提供を目的として建設する直売所について、次の方針により農政担当と調整がなされた場合は、法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホによる審査の対象とする。

(申請者の要件)

- 1 申請者は、構成員が農家である団体又は農業協同組合であること。

(申請地の立地要件)

- 2 申請地は次の各号いずれにも適合すること。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。)に規定する農業振興地域、農業振興地域に近接した地域又は市街化区域に隣接している区域であること。

なお、「農振法」第8条第2項第1号に規定する農用地区域となる場合は、農振法第8条第1項に基づく農業振興地域整備計画に定められていること及びその他「農振法」の規定に適合すること。

- (2) 申請者の自己所有地又は申請者が直売所の用途として長期の賃貸借若しくは使用貸借による権利を有することが契約済の土地であること。
- (3) 予定建築物の敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に規定する幅員9メートル以上の既存の道路に接していること。
- (4) 申請区域内面積の過半以上が駐車場用地として確保されていること。

(直売所の内容)

- 3 直売所の内容は、次の各号に適合していること。

- (1) 売場
- (2) 農産物等の選別や包装等の荷捌き
- (3) 苗付から収穫、販売までに必要な調製
- (4) 農産物等を原料又は材料とした農産物等の加工品の生産販売
- (5) 農産物等を原料又は材料とした食材提供
- (6) その他、直売所の運営・管理に必要なもの

(施行期日)

- 4 この方針は、平成24年11月30日から施行する。

注

- 1 申請内容が、法第29条第1項第11号に該当する場合は、本方針を適用しない。
- 2 「農政担当と調整がなされた場合」の確認は、本市農政担当部局が発行する証明書により行うこととする。
- 3 基準1「構成員が農家である団体」とは、農事組合法人、農地所有適格法人、農業経営基盤強化促進法に基づく賃貸借又は使用貸借の解除をする旨の条件が付された利用権の設定を受けた者及び農地中間管理機構から賃借権又は使用貸借による農用地等の借受けの権利の設定を受けている者をいう。
- 4 基準2(1)「農業振興地域に近接した地域」とは、農業振興地域から直線で1キロメートル以内をいい、「市街化区域に隣接している区域」とは、市街化区域から概ね300メートル以内をいう。
- 5 基準2(4)申請区域内とは、開発行為等完了後の建築物の敷地をいう。

(7) 農業振興地域における直売所・休憩施設等の設置基準

〔平成15年10月17日決定
平成21年2月13日一部改正
平成30年4月1日一部改正〕

1 目的

本市では、地域の特性を活かした新しい都市農業を創出すべく「地産・地発・地工・地消の農業」を目標に掲げ、その実現化に向けて取り組んでいるが、近年、消費者の食の安全・安心に対する関心の高まりや地域の農産物を地域で消費する流れの中で、直売所及び食材提供施設の立地の必要性が認められ、また、農業経営の法人化・大型化が進む中で、従業員のための休憩室や更衣室、水飲・手洗場、便所等の休憩施設の立地が求められているところである。

このため、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づいて指定された農業振興地域における一層の農業の振興を図るため、農家等（農家、農業協同組合、農事組合法人、農地所有適格法人、農業経営基盤強化促進法に基づく賃貸借又は使用貸借の解除をする旨の条件が付された利用権の設定を受けた者及び農地中間管理機構から賃貸借又は使用貸借による農用地等の借受けの権利の設定を受けている者をいう。以下同じ。）が自ら開設する直売所等の設置基準を定めるものである。

2 用語の定義

(1) 直売所

次に掲げる農産物等のいずれか又は両方を販売する施設で当該農産物等が量的又は金額的に全販売品の50パーセント以上を占めるものをいう。

ア 農家等が自ら当該事業地又は農業振興地域内で生産した農産物

イ 農家等が自ら当該事業地又は農業振興地域内で生産した農産物を50パーセント以上原材料として製造し、又は加工したもの。

(2) 休憩施設

農家等の構成員が農作業を行うための準備や休養をとるための施設で休憩室、更衣室、水飲・手洗場、便所等を施設内容とするものをいう。

(3) 食材提供施設

施設で提供するすべての料理及び飲料のうち、農家等が自ら当該事業地又は農業振興地域内で生産した農産物を量的又は金額的に50パーセント以上使用して製造又は加工した食材を販売する施設をいう。

(4) 複合施設

直売所、休憩施設及び食材提供施設のうち、二つ以上を備えた施設をいう。

3 立地基準

施設が設置できる土地（以下「事業地」という。）は、農家等が農業振興地域に3,000平方メートル以上確保している中の土地であること。

4 農家等の義務

設置された直売所、休憩施設及び食材提供施設は、許可の目的に基づき、適正に使用・管理しなければならない。

5 直売所の設置基準

(1) 直売所の敷地面積は、事業地面積の5パーセント以下（500平方メートルを限度とする。）で、事業地の規模、土地利用等を考慮して必要最小限度の規模とすること。

- (2) 建築物は、周辺の農作業に影響を及ぼさないよう、原則として平屋建とすること。
- (3) 農政事務所管課及び農業委員会事務局と協議の上、敷地内に駐車場を確保すること。
- (4) 農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用の許可が得られるものであること。

6 休憩施設の設置基準

- (1) 休憩施設の敷地面積は、150平方メートル以下とし、事業地の規模、事業内容を考慮して必要最小限度の規模とすること。
- (2) 建築物は、周辺の農作業に影響を及ぼさないよう、原則として平屋建とすること。
- (3) 農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用の許可が得られるものであること。

7 食材提供施設の設置基準

- (1) 食材提供施設の敷地面積は、事業地面積の5パーセント以下（500平方メートルを限度とする。）で、事業地の規模、土地利用等を考慮して必要最小限度の規模とすること。
- (2) 建築物は、周辺の農作業に影響を及ぼさないよう、原則として平屋建とすること。
- (3) 農政事務所管課及び農業委員会事務局と協議の上、敷地内に駐車場を確保すること。
- (4) 農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用の許可が得られるものであること。

8 複合施設の敷地面積

- (1) 直売所及び休憩施設の複合施設の敷地面積は、150平方メートルに事業地面積の5パーセント（500平方メートルを限度とする。）を加えた面積以下とする。
- (2) 休憩施設及び食材提供施設の複合施設の敷地面積は、150平方メートルに事業地面積の5パーセント（500平方メートルを限度とする。）を加えた面積以下とする。
- (3) 直売所及び食材提供施設の複合施設の敷地面積は、事業地面積の10パーセント（1,000平方メートルを限度とする。）以下とする。
- (4) 直売所、休憩施設及び食材提供施設の複合施設の敷地面積は、150平方メートルに事業地面積の10パーセント（1,000平方メートルを限度とする。）を加えた面積以下とする。

第2章 市街化調整区域における建築行為の制限

- 1 市街化調整区域においては、次に掲げる建築行為等はあらかじめ市長の許可を要する。
 - (1) 建築物を新築する場合
 - (2) 既存建築物を用途変更する場合又は、用途変更を伴う増改築をする場合
 - (3) 第一種特定工作物を新設する場合
- 2 上記にかかわらず、次に掲げる建築行為等については許可を受けることを要しない。

項目	許可不要の建築行為	備考
1	(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建築 (2) 公益上必要な建築物の建築	第29条第1項第2号該当 第29条第1項第3号該当
2	都市計画事業の施行として行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設	
3	非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設	
4	仮設建築物の新築（建築基準法第85条の許可を得たもの）	
5	次の開発行為が行われた区域内での建築物の建築又は第一種特定工作物の建設 (1) 法第29条により開発許可を受け開発行為を行った土地 (2) 旧住宅地造成事業に関する認可を受け開発行為を行った土地 (3) 国・県等が開発行為を行った土地 (4) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、公有水面埋立法により開発行為を行った土地	
6	通常管理行為、軽易な行為で次のようなもの (1) 既存建築物の敷地内において行う車庫、物置その他附属建築物の建築 (2) 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は、用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内のもの (3) 市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗、事業場等で延べ面積が50㎡以内のもの（業務用部分が過半であること）の新築で、当該市街化調整区域内居住者が自ら営むもの (4) 土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物	

3 建築許可の基準（令第36条第1項第3号ホ）

市街化調整区域内は市街化を抑制すべき区域であるので、建築を行う場合においては、次のアに適合しているほかイのいずれかに該当するものでないと許可されない。

ア 改めて開発行為を要することなく、既に敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって周辺に溢水等の被害が生じないよう排水施設が整備されていること。

また、地盤が軟弱又はがけ崩れ等のおそれがなく、安全な敷地であること。

イ 法第34条第1号から13号に該当するもの、又は市街化を促進するおそれがなく、市街化区域において建築することが困難又は著しく不適當なもので、開発審査会で承認されたもの。