相　模　原　市

開発許可等審査基準

目　　次

第１編　開発行為

都市計画法開発規制区域図・・　１－２
用語の解説及び取扱い・・・　１－３
土地の区画形質の変更の基準・・・　１－９
山林現況分譲等における開発行為の取扱基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－１３

第１章　開発行為の制限
１　開発行為の許可・・　１－１４
２　法第２９条第１項第２号の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－１５
３　公益上必要な建築物（法第２９条第１項第３号、政令第２１条）・・・・・　１－１６
４　開発許可の基準（法第３３条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－１７
５　都市計画法第３３条各号の審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－１９
６　別表　建築物の用途分類表（第２１関係）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３１
７　開発行為等の一連性の判断の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３２
８　工区分けの基準・・　１－３２
９　非線引き都市計画区域内における基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３２
１０　都市計画区域外における基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３２
１１　工事着手の届出（規則第１２条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３２
１２　工事完了の検査（法第３６条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３２
１３　工事完了公告前の建築制限（法第３７条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３３
１４　開発許可を受けた土地における用途制限（法第４２条）・・・・・・・・・・・・・　１－３３
１５　開発行為の廃止の届出（法第３８条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３３
１６　開発行為の変更（法第３５条の２）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３３
１７　開発許可の特例（法第３４条の２）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３５

第２章開発行為における公共施設
１　公共施設の管理者の同意･協議（法第３２条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３６
２　公共施設の管理及び帰属（法第３９条、法第４０条）・・・・・・・・・・・・・・・　１－３６

第３章　地位の承継
１　一般承継（法第４４条、規則第１９条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３７
２　特定承継（法第４５条、規則第２０条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１－３７

第４章　建築制限の解除
１　建築制限解除の基準・・・　１－３７

第５章　開発登録簿・・・　１－３８

第２編　市街化調整区域等に係る審査等の基準

第１章　市街化調整区域内に係る立地基準
１　市街化調整区域内における基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２－２
２　「法第３４条各号」以外の基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２－４
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・・・・・　２－１２
４　「法第３４条第１号から第９号」及び「政令第３６条第１項第３号イ」
に該当する建築物の基準
「法第３４条第１号」の店舗に係る運用基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２－１４
「法第３４条第１号」の公益上必要な建築物に係る運用基準・・・・・・・・・・　２－１８

「法第３４条第２号」の運用基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－２０
「法第３４条第４号」の運用基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－２１
「法第３４条第４号（植物工場）」の運用基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－２２
「法第３４条第７号」の運用基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－２３
「法第３４条第７号」に係る申請及び審査の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－２５
「法第３４条第９号（給油所等）」の運用基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－２６
「法第３４条第９号（休憩所）」の運用基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－２７
５　「法第３４条第１２号」及び「政令第３６条第１項第３号ハ」の規定に該当する建築物の審査基準等
（１）条例の概略・・・ ２－３１
（２）取扱い方針・・・ ２－３１
（表１）都市計画法による市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－３２
（表２）「民法第７２５条に定める親族の範囲に該当する者」・・・・・・ ２－４４
（表３）【参考様式１～３】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－４５
６　都市計画法による市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例・・・ ２－４８
７　相模原市開発審査会提案基準「法第３４条第１４号」及び「政令第３６条第１項第３号ホ」に該当する建築物の運用基準
（１）相模原市開発審査会提案基準一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－５３
（２）開発審査会一般案件添付図面取扱要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－５７
（３）相模原市開発審査会提案基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－５９
（４）都市計画法第３４条第１４号による公共公益施設の用途変更に係る開発審査会一件案件の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－１０６
（５）都市計画法第３４条第１４号による市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発（建築）行為に係る開発審査会一件案件の取扱い・・・・・・・・・ ２－１０８
（６）都市計画法第３４条第１４号による農産物等の直売所の建築行為等に係る開発審査会一件案件の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－１０９
（７）農業振興地域における直売所・休憩施設等の設置基準・・・・・・・ ２－１１０

第２章　市街化調整区域における建築行為の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２－１１２

第３編　その他

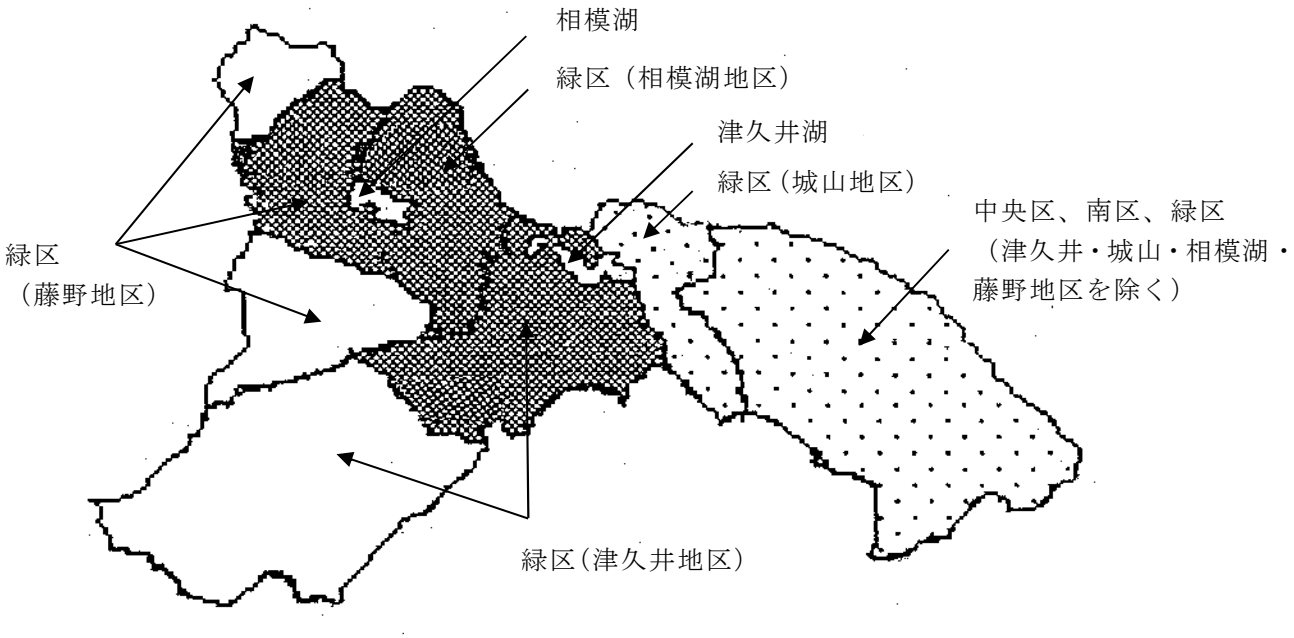
１　用途地域による建築制限の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３－２
２　既存宅地制度の廃止（参考）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３－３
３　法第３４条第１１号による区域指定制度の廃止（参考）・・・・・・・・・・・・・・・・ ３－８

第　１　編

開　発　行　為

都 市 計 画 法 開 発 規 制 区 域 図

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



凡　　例

相模原都市計画区域 線引き区域（市街化区域内の規制規模５００㎡以上、市街化調整区域については面積による除外はなし）

相模湖津久井都市計画区域 非線引き区域（規制規模１,０００㎡以上）

都市計画区域外（規制規模１０,０００㎡以上）

用　語　の　解　説　及　び　取　扱　い

（平成１８年３月２０日一部改正
平成２１年４月　１日一部改正
平成２２年４月　１日一部改正
平成２３年７月２９日一部改正
平成２６年４月　１日一部改正
平成２７年４月　１日一部改正
平成３０年４月　１日一部改正
令和　２年４月　１日一部改正
令和　３年４月　１日改　　正）

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

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

１　都市計画区域

都市計画区域とは、次の各項に該当するものをいう。

（１）市又は町村（人口、就業者数その他政令で定める要件に該当するもの）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域

（２）首都圏整備法等による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域

（都市計画法第４条第２項）

２　線引き（区域区分）

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分することをいう。

（都市計画法第７条第１項）

３　市街化区域

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

（都市計画法第７条第２項）

４　市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域をいう。

（都市計画法第７条第３項）

５　市街化調整区域に関する都市計画決定の日

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日とは、本県において市街化区域及び市街化調整区域が定められ、開発許可制度が発足した昭和４５年６月１０日又は当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日をいう。

（都市計画法第７条第１項）

６　非線引き都市計画区域

都市計画区域のうち、市街化区域と市街化調整区域との（区分）が定められていない区域をいう。

７　建　築　物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものをいう。

（都市計画法第４条第１０項、建築基準法第２条第１号）

８　仮設建築物

仮設建築物とは、短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法第８５条の許可を受けたもの、又は工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物をいう。

（都市計画法第２９条第１項第１１号、同施行令第２２条第１号、建築基準法第８５条）

９　建　築

（１）建　　築

建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいう。

（２）新　　築

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

（３）増　　築

増築とは、床面積を増加させることをいい、次の要件のいずれにも該当するものをいう。

ア　既存の建築物と同一の敷地内で建築されるものであること。

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

イ　既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であること。

ウ　延べ面積が従前の１．５倍を超えないもの又は、増築後の延べ面積が３００平方メートル以下の小規模なもの。

エ　用途の変更を伴う場合であっても、次の場合は増築として扱う。

（ア）市街化区域においては、用途地域に適合していること。

（イ）市街化調整区域においては、用途変更が不要のものか又は許可が得られる見込みのものであること。

（４）改　　築

改築とは、建築物の全部又は一部を除去し、同一用途で建て直すこと又は災害によって滅失した建築物と用途の異ならない建築物を建築することをいう。また、改築のうち次の要件のいずれにも該当するものは、法第４２条第１項ただし書きの許可及び法第４３条第1項本文に基づく建築許可が不要として取り扱うものとする。

ア　従前の建築物と同一の敷地内において建築されるものであること。

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

イ　規模及び構造については、延べ面積が従前の １．５倍を超えないもの。

ただし、計画建築物の延べ面積が３００平方メートル以下の小規模建築物にあっては、従前の１．５倍を超えても差し支えない。

（５）建 替 え

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

（６）移　　転

移転とは、同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

（都市計画法第４条第１０項、第４２条第１項、第４３条第１項、同施行令第２２条、第３５条）

（建築基準法第２条第１３号）

１０　用途の変更

次のいずれかに該当するものをいう。なお、開発許可を受けた土地においては、建築物の用途を変更する場合は法第４２条第１項ただし書許可を要し、それ以外の土地の存する建築物の用途を変更する場合は法第４３第１項の許可を要する。

市街化調整区域におけるこれらの用途変更（以下「許可を要する用途変更」と総称する。）の許可基準は法第３４条各号による。

（１）建築物の使用目的の変更

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

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

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

（２）属性の変更等

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

ただし、次のいずれかに該当する場合には、用途の変更は不要とする。

法第３４条第１３号の届出に基づき、又提案基準⑧（昭和４６年廃止前のもの）・⑬・⑰に基づき法第２９条・第４２条第１項ただし書の許可又は法第４３条第１項の許可を受けたものは、建築後１０年を経過したときは、用途の変更の許可は不要とするものとする。

（都市計画法第４２条第１項、第４３条第１項、同施行令第２２条、第３５条）

１１　特定工作物

（１）第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

（２）第二種特定工作物

ゴルフコース又はミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設及び墓園、ペット霊園でその規模が１ヘクタール以上のもの

（都市計画法第４条第１１項、同施行令第１条）

（建築基準法別表第二、同施行令第１１６条第１項）

１２　開発行為

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。なお、「土地の区画形質の変更」とは、次の各号のいずれかに該当する行為をいう。

（１）区画の変更

道路や水路などを新設（拡幅も含む）、付替え又は廃止する行為をいう。

ただし、次の場合については「区画の変更」とは扱わない。

ア　分合筆等単なる権利区画の変更

イ　建築基準法第４２条第２項の規定による道路（以下「２項道路」という。）の中心線から２メートルの後退に係るもの（一方後退も同様）

ウ　道路のすみ切りのみの後退に係るもの

（２）形の変更

土地の切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの。ここで、「切土、盛土又は一体の切盛土」とは下記のいずれかに該当する行為をいう。

ア　高さ２メートルを超える切土又は高さ１メートルを超える盛土を行うもの。

イ　一体の切盛土で高さ２メートルを超えるもの

ウ　上記以外で、３０センチメートルを超える切土、盛土を行うもの。

ただし、市街化調整区域以外の区域において、当該行為を行う土地の面積の合計が５００平方メートル未満の場合を除く。

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

（ア）建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

（イ）２項道路の後退にかかるもの

（ウ）道路（公道）からのアプローチとしての局部的なスロープ、階段又は駐車場の設置に係るもの（高さ２メートル以下、幅６メートル以下のものに限る。）

（エ）既存擁壁を同じ位置で造りかえるもの

（３）質の変更

農地や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするもの。ここで、「宅地以外の土地」とは、次の各号のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

ア　現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）

イ　土地登記事項証明書の地目（５年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

ウ　固定資産課税台帳の現況地目が、５年以上前から「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（市街化調整区域を除く）

エ　従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（５年以上前に建築物を除去した土地は除く。）

オ　建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地

（ア）都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地

（イ）旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地

（ウ）土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分の公告がなされた土地

〔相模原市都市建設区画整理（軍都計画）〕を含む。

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

（オ）建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際道路と一体に造成された土地

（都市計画法第４条第１２項）

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

１３　敷　　地

一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

（建築基準法施行令第１条第１号）

１４　開発区域

「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

（都市計画法第４条第１３項）

１５　開発行為に関する区域

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

１６　造成地

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

１７　造成協力地

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

１８　公共施設

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

（都市計画法第４第１４項、同施行令第１条の２）

１９　「おおむね」規定について

この「開発許可等審査基準」の記載にある「おおむね」を冠した数値規定は、これらの数値に硬い拘束性を認めることは周辺地域の実情等を反映しないこととなる場合が想定されるため、「おおむね」を冠しているものであり、考慮すべき特段の事情が存する場合に限り、その２０パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲内の数値とする。

２０　「自己居住用」・「自己業務用」・「自己用外」の区分

開発行為は、その行為の形態により「自己の居住の用に供するもの（自己居住用）」、「自己の業務の用に供するもの（自己業務用）」・「その他のもの（自己用外）」に区分される。

（１）自己居住用の開発行為の取扱いは、「自己の居住の用に供する」ものであり、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいい、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為及び組合が組合員に譲渡を目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、自己居住用の開発行為には該当しない。

（２）自己業務用の開発行為の取扱いは、「自己の業務の用に供する」ものであり、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、又、文理上

この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、不動産賃貸借を業とする者の貸事務所、貸店舗等も該当しない。

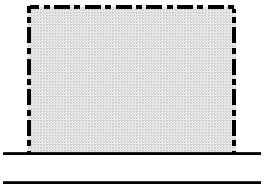
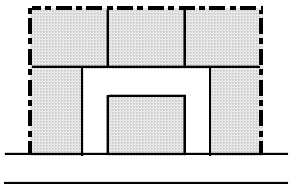
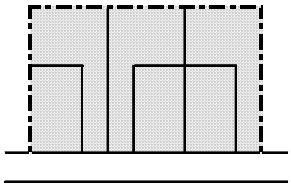
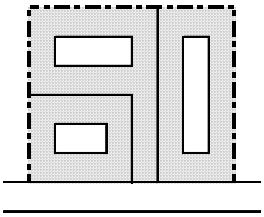
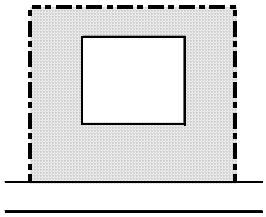
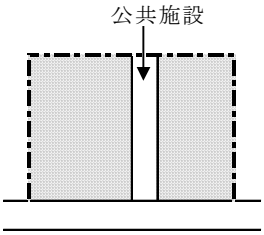
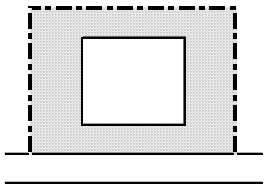
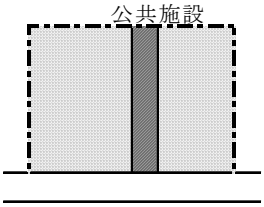
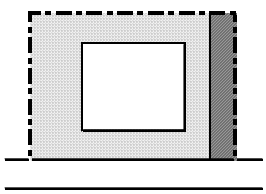
（３）自己用外の開発行為の取扱いは、上記（１）及び（２）以外がすべて自己用外の開発行為となるが、一の計画の内で自己業務用と自己用外の用に供する部分が混在する場合は、自己用外の部分がごく小規模で付随的と認められる場合を除き、自己用外の開発行為として取扱う。

土地の区画形質の変更の基準

（１） 土地の区画の変更

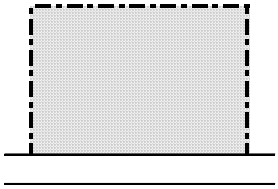
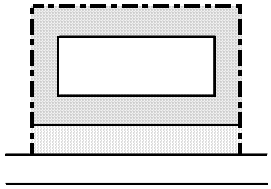
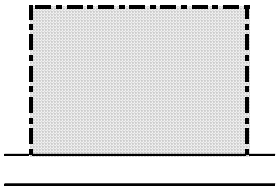
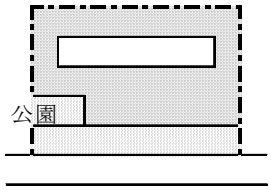
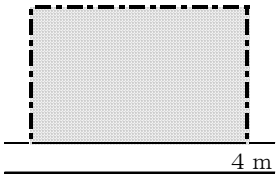
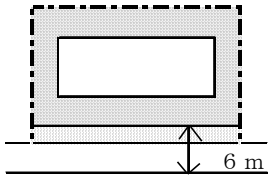
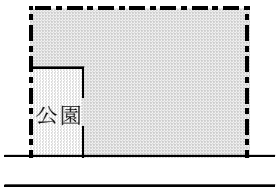
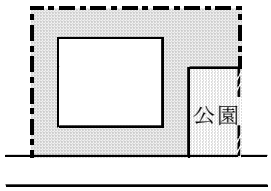
判定欄凡例　○：区画の変更に該当する

×：区画の変更に該当しない

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

判定欄凡例 ○：区画の変更に該当する

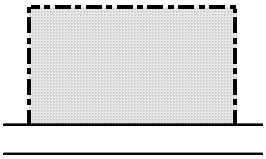
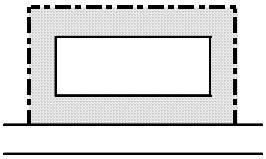
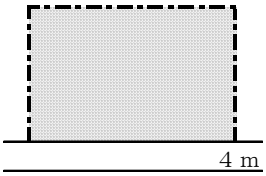
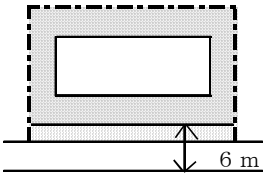
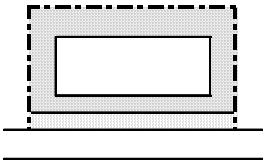
×：区画の変更に該当しない

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

（２）土地の形の変更

判定欄凡例　○：形の変更に該当する

×：形の変更に該当しない

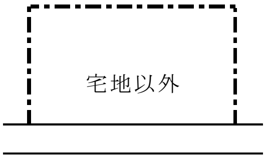
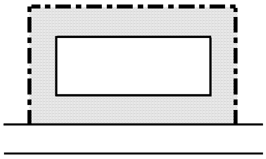
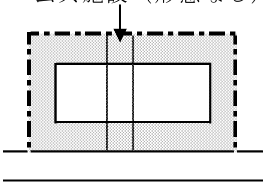
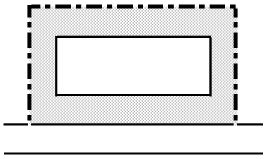
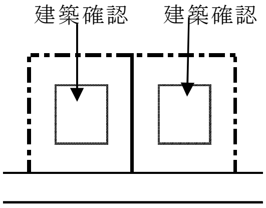
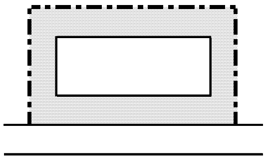
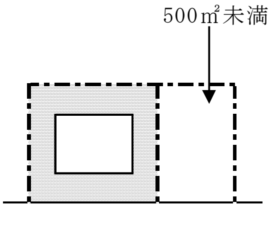
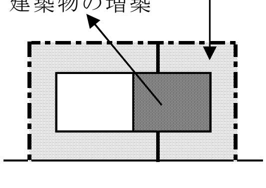
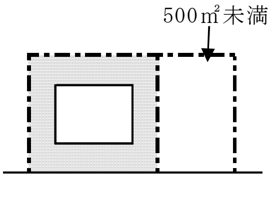
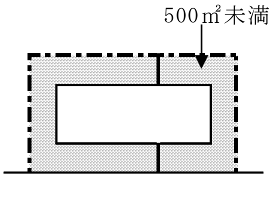
No.	現　況	計　画	判定	説　明
1		 建築物を建築するため形を変更	○	形の変更に該当する。
2		 相模原市建築基準条例による公共の用に供する空地で形を変更	○	形の変更に該当する。
3		 相模原市開発事業基準条例による歩道状空地で形を変更	×	形の変更に該当しない。

（３）土地の質の変更

判定欄凡例　○：質の変更に該当する

網掛けなし　宅地以外の土地

×：質の変更に該当しない

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

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

（別添３）

山林現況分譲等における開発行為の取扱基準

都市計画法第４条第１２項によれば、『「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。』と定義されているが、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、都市計画法の適用を逃れている事例も見受けられるため、以下の基準に従い、総合的かつ客観的に判断した上で、開発行為の有無の判定を行うものとする。

なお、原則として当該土地分譲が下記の基準（１）及び基準（２）に加えて、基準（３）から基準（８）までの内の２項目以上に該当する場合には、当該土地分譲は「建築目的」が有ると判断するものとする。

【基　準】

（１）「土地の区画割」について

ア　一戸建て住宅等の建築に適した区画割の判断は、１の区画の形状が４辺形で面積が概ね１００平方メートル以上のものであること。

イ　分譲地の現地で区画割がなわ張り等で表示されているもの及び公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆があらかじめ行われているものは、区画割がなされているものと見なす。

（２）「区画街路」について

ア　土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員概ね４メートル以上の道（建築基準法第４２条第２項に規定する道路を含む。）があるものは、区画街路が整備されているものとして扱う。

イ　分譲地の現地で、なわ張り等で道路位置が表示されているもの、チラシ等の宣伝物のイラスト等で道路が描かれているもの及び公図上で道路相当部分が明示されているものは、整備が予定されているものとみなす。

（３）「擁壁」について

ア　擁壁工事が行われているものは、全てこの項目に該当するものとして扱う。

イ　チラシ等の宣伝物のイラスト等で擁壁が描かれているものは、整備が予定されているものとみなす。

（４）「販売価格」について

ア　周辺宅地の売買実例価格の概ね３分の１を超えるものは、この項目に該当するものとして扱う。

イ　適当な売買実例がない場合は、周辺宅地の「固定資産税台帳登録価格」（固定資産税担当部局所掌）を著しく超えるか否かをもって判断するものとする。

（５）「利便施設」について

利便施設についての説明がなされているかの判断は、チラシ等の宣伝物の宣伝文句及びイラスト等によって行うものとする。

（６）「交通関係」について

前項５と同様に扱うものとする。

（７）「附近の状況」について

前項５及び６と同様に扱うものとする。

（８）「名称」について

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

第１章　開発行為の制限

１　開発行為の許可

（１）次に掲げる開発行為はあらかじめ市長の許可を要する。

区域／項目		相模原都市計画区域		相模湖津久井都市計画区域非線引き区域	都市計画区域外の区域
		市街化区域	市街化調整区域		
１	建築物を建築する目的で行う開発行為	開発事業区域の面積が５００㎡以上の場合	面積規模による除外規定はなし	開発事業区域の面積が１，０００㎡以上の場合	開発事業区域の面積が１０，０００㎡以上の場合
２	第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為				
３	第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	開発事業区域の面積が１０，０００㎡以上の場合			

（２）上記にかかわらず、次に掲げる開発行為については、許可を受けることを要しない。

区域／項目	相模原都市計画区域（線引き区域）		相模湖津久井都市計画区域（非線引き区域）	都市計画区域外の区域
	市街化区域	市街化調整区域		
１	——	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為（次頁参照）（法第２９条第１項第２号、同条第２項第１号、政令第２０条）		
２	公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（１－１６参照）（法第２９条第１項第３号、政令第２１条）			
３	都市計画事業の施行として行う開発行為（法第２９条第１項第４号）			
４	土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第２９条第１項第５～８号）		——	
５	公有水面事業の施行として行う開発行為（法第２９条第１項第９号）			
６	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第２９条第１項第１０号）			
７	通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行う行為（法第２９条第１項第１１号、政令第２２条） ア）仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 イ）車庫、物置等の付属建築物の建築 ウ）建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の延べ面積又は築造面積が１０㎡以内であるもの エ）建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの オ）用途の変更を伴う改築で、その延べ面積が１０㎡以内であるもの カ）市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延べ面積が５０㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が１００㎡以内のものであり市街化調整区域内居住者が自ら営むもの			

２　法第２９条第１項第２号の取扱い

（１）「農業を営む者」については、農林業センサス規則（（昭和４４年６月２０日農林省令第３９号）最終改正：令和５年１０月１９日農林水産省令第５３号）の定義による。（参考：建設省計画局宅地開発課長回答（昭和４５年１１月２０日建設省神計宅開発第１２号））

農林業センサス規則（昭和４４年６月２０日農林省令第３９号）
（最終改正：令和５年１０月１９日農林水産省令第５３号）

（定義）

第２条　この省令で「農業」とは、耕種、養畜（養きん及び養ほうを含む。）又は養蚕の事業をいう。

２　この省令で「農林業経営体」とは、次の各号のいずれかに該当する事業を行う者をいう。

一　経営耕地面積が３０アール以上の規模の農業

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

三　権原に基づいて育林又は伐採（立木竹のみを譲り受けてする伐採を除く。）を行うことができる山林（以下「保有山林」という。）の面積が３ヘクタール以上の規模の林業（育林又は伐採を適切に実施するものに限る。）

四　農作業の受託の事業

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

３　この省令で「農家」とは、次の各号のいずれかに該当する農業を行う世帯をいう。

一　経営耕地面積が１０アール以上の規模の農業

二　調査期日（第４条の規定による調査期日をいう。以下同じ。）前１年間における農業生産物の総販売額が１５万円以上の規模の農業

４　（略）

５　この省令で「林家」とは、保有山林の面積が１ヘクタール以上の世帯をいう。

（以下略）

（２）「農業を営む者」については、次の事項に留意すること。

ア　農業を営む者の耕作面積の確認は、市農業委員会が発行する耕作証明書による。

イ　現住地から移す場合は、原則、現住家屋を除去すること。

（３）「漁業又は林業を営む者」については、次により取扱うこと。

ア　この場合において漁業又は林業を営む者は、それぞれの協同組合の発行する当該業務を営む者である旨の証明書等を添付させること。

イ　現住地から移す場合は、原則、現住家屋を除去すること。

３　公益上必要な建築物（法第２９条第１項第３号、政令第２１条）

平成１５年４月１日施行、平成１９年１１月３０日一部改正

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

４　開発許可の基準（法第３３条）

開発行為の基準は、主として開発区域に一定の技術水準を保たせるために定められており、法第３３条第１項各号においては、自己用、自己用外等で適用条文が異なっている。

	許可基準	許可基準内容	項目別適用条文					
			建　築　物		第一種特定工　作　物		第二種特定工　作　物	
			自己用	自己用外	自己用	自己用外	自己用	自己用外
１号	予定建築物の用途の用途地域への適合	当該用途地域等に予定建築物の用途が適合していること。	○	○	○	○	○	○
２号	道路、公園、広場、その他公共の用に供する空地の基準	開発区域内の道路幅員は６ｍ以上（小区間４ｍ以上）、９ｍ以上は歩車道が分離されていること。公園等は３，０００㎡以上の開発に３％以上とする。	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○
３号	排水施設の基準	雨水調整施設設置基準及び相模原市下水道設計指針等に準拠すること。	○	○	○	○	○	○
４号	給水施設の基準	事前に水道事業者と協議すること。	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○
５号	地区計画等への適合	地区計画等が定められている場合はこの計画に適合していること。	○	○	○	○	○	○
６号	公共施設、公益的施設、予定建築物の用途の配分	周辺の環境の保全及び開発区域の利便が図られるよう配分されていること。	※	○	※	○	※	※
７号	宅地の安全性の基準	軟弱地盤、がけ崩れ等のおそれのある土地は地盤改良、擁壁等安全上の措置がなされていること。	○	○	○	○	○	○
８号	災害危険区域等の除外	原則として、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないこと。	×	○	×	○	×	○

9号	樹木の保存表土の保全	開発区域の面積が１ha以上のものに適用される。 植物の生育保存のため、樹木の保存、表土の保全を行うこと。	○	○	○	○	○	○
10号	緩衝帯の設置基準	開発区域の面積が１ha以上のものに適用される。騒音、振動等の環境悪化の防止上必要な緑地帯等の緩衝帯を設けること。	○	○	○	○	○	○
11号	道路、鉄道等の輸送施設	開発区域の面積が４０ha以上のものに適用される。 輸送便等からみて支障のないこと。	○	○	○	○	○	○
12号	申請者の資力・信用	申請者に、当該工事に必要な資力と信用があること。	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○
13号	工事施行者の能力	工事施行者に、当該工事を完了させる能力があること。	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○
14号	関係権利者の同意	開発行為に関する工事の円滑な施行を期するため、原則として全ての権利者の同意を得ること。	○	○	○	○	○	○

（凡例）

○：適用
×：適用しない
※：開発行為の目的に照らし判断
業務用大及び大規模：１ha以上
業務用小及び小規模：１ha未満

５　都市計画法第３３条各号の審査基準

平成１８年　３月２０日一部改正
平成１８年　４月　１日一部改正
平成１９年　３月１１日一部改正
平成２６年　４月　１日一部改正
平成２７年　４月　１日一部改正
平成２９年　４月　１日一部改正
令和　３年　４月　１日改　　正
令和　７年　４月　１日一部改正

《道　路》道路の設計基準は、開発事業技術基準によるものとする。

（道路の分類）

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

（１）区画道路（政令第２５条第２号関係）

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

（２）前面道路（政令第２５条第２号関係）

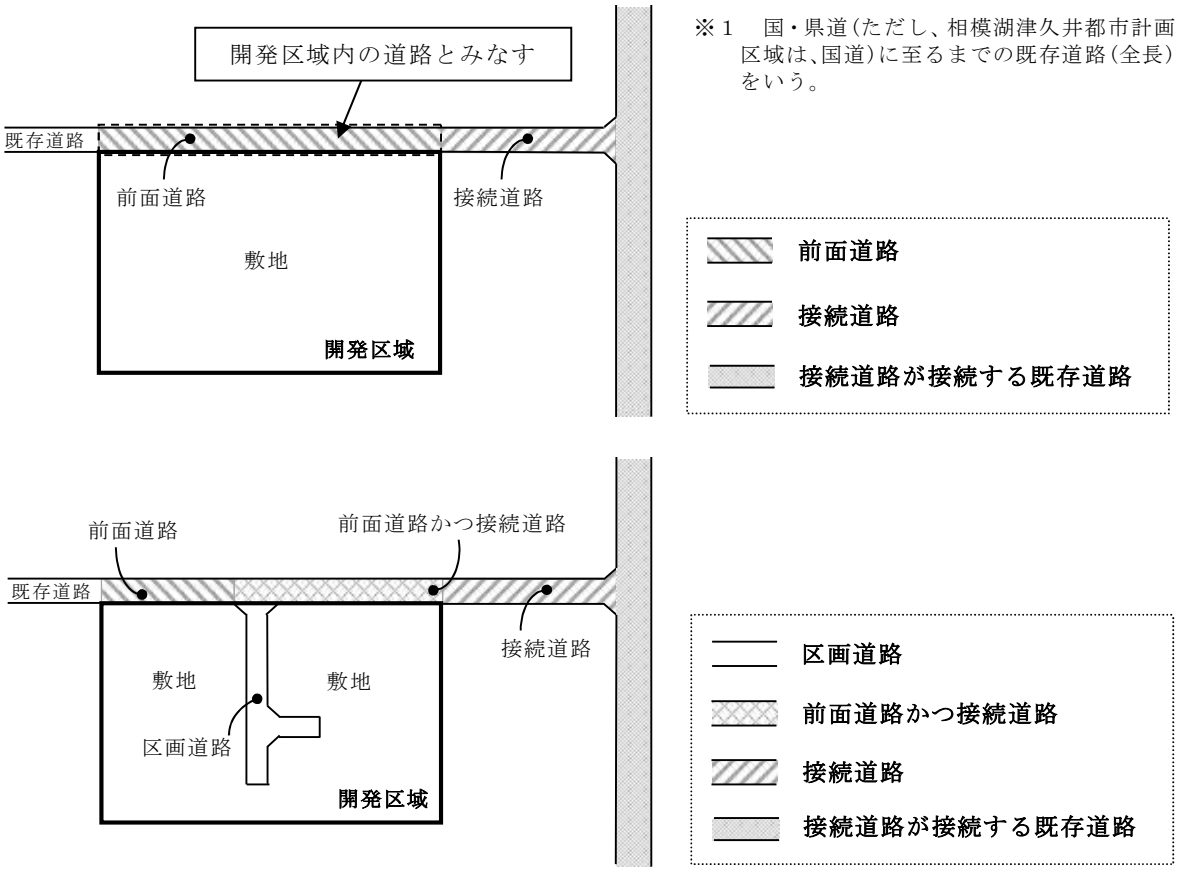
予定建築物等の敷地に接するように配置されている道路のうち、開発区域と接する部分の既存道路をいう。

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

（３）接続道路（政令第２５条第４号関係）

開発区域内の道路（区画道路又は前面道路）が接続する開発区域外の既存道路※1をいう。

なお、当該道路は建築基準法第４２条第１項又は同条第２項の規定による道路とする。



第１図　道路の分類

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

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

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

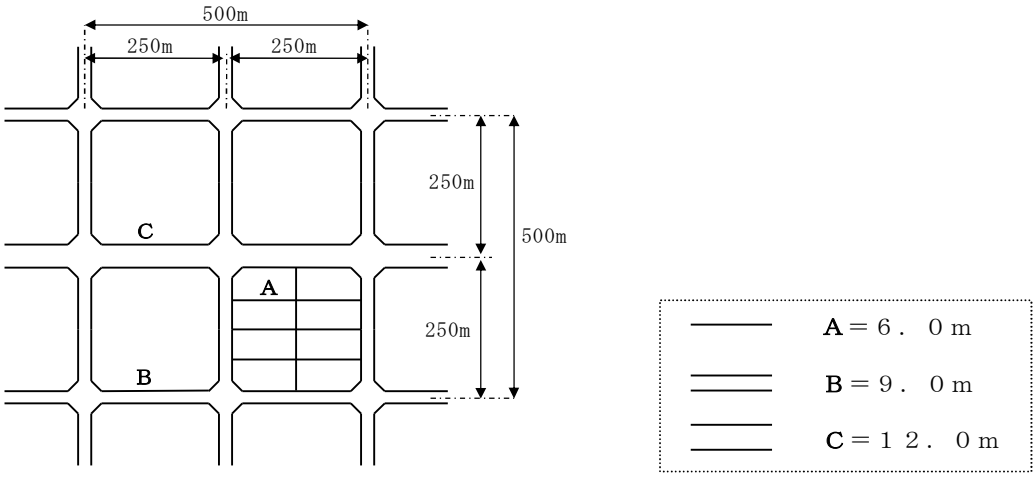
第１表　区画道路又は前面道路の幅員

予定建築物等の用途 / 敷地の規模	住宅	住宅以外
０．１ha未満	６．０ｍ	６．０ｍ
０．１ha以上	６．０ｍ	９．０ｍ

第２表　区分による区画道路又は前面道路の標準幅員

予定建築物等の用途 / 区　分	住宅	住宅以外
・おおむね５ha以上の開発区域に設ける主要な道路 ・歩車道分離が望ましい道路	９．０ｍ （内歩道2.0ｍ）	９．０ｍ （内歩道2.0ｍ）
・交通量が著しく多いと予想される道路 ・おおむね２０ha以上の開発区域に設ける主要な道路 又は当該開発区域及び周辺地域の幹線道路と予想される道路	１２．０ｍ （内歩道2.0ｍ×2）	１２．０ｍ （内歩道2.0ｍ×2）

（注１）歩道に並木を設ける場合の歩道幅員は、３．５ｍ（有効幅員２．０ｍ）以上とする。
（注２）歩道は道路の片側のみに設けることができる。



第２図

（政令第２５条第２号括弧書き）【小区間で通行上支障がない場合】【区画道路】

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

（１）主たる区画道路以外の区画道路である場合

（２）開発区域の面積が３０００㎡未満の開発行為である場合

第３表　区画道路の幅員（政令第２５条第２号括弧書き）

区画道路の延長	１００m超	１００m以下	７０m以下
区画道路の幅員	６．０m	５．０m	４．５m

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

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

第４表　前面道路の幅員（政令第２５条第２号括弧書き等）

予定建築物等の用途／開発区域の規模	一戸建ての住宅	共同住宅等（２階建て以下）（注１）	中高層共同住宅等（注２）	住宅以外
０．１ha未満	４．０m　（注３）		６．０m　（注４）	
０．１ha以上０．３ha未満	４．０m　（注３）		６．０m　（注４）	
０．３ha以上５．０ha未満	６．０m		６．０m	

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

（注２）中高層共同住宅等とは、地階を除く階数が３以上の共同住宅等をいう。

（注３）建築基準法第４２条第２項に規定する道路で、次の区分のいずれかに該当する場合にあっては、前面道路の幅員は、４．０mを有するものとみなす。

① 開発事業区域対面の敷地が原道路中心から２．０m以上後退済みの場合で開発事業区域側の同様の後退と合わせて有効幅員が４．０m（注５）以上となる場合

② 開発事業区域側を原道路中心線から２．０m以上後退することで、２．７m以上の幅員が確保できる場合（対面の敷地ががけ地、河川、鉄道敷等で後退不可能な場合を除く）

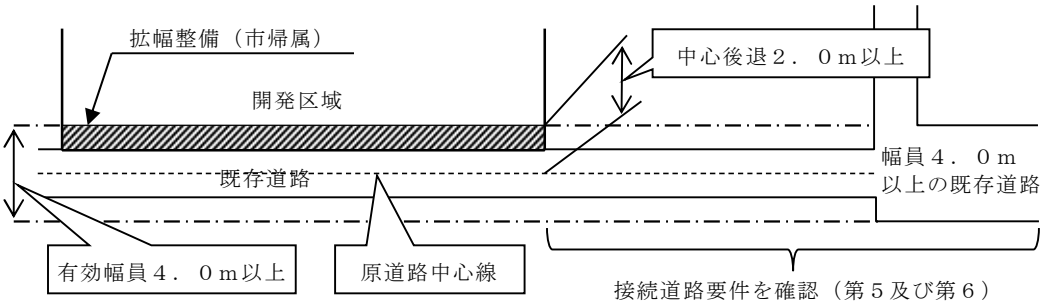
（注４）有効幅員が４．０m（注５）以上で、かつ、原道路中心線から３．０m以上後退（有効幅員５．０m以上確保）し、拡幅して整備する場合にあっては、前面道路の幅員は、６．０mを有するものとみなす。

（注５）「有効幅員が４．０m」とは、平坦に整備された道路空間が建築基準法第４２条第２項に規定する道路境界線の幅４．０mの範囲で確保されているものとし、道路法による道路の附属物および電柱等の有無はこれに影響しない。

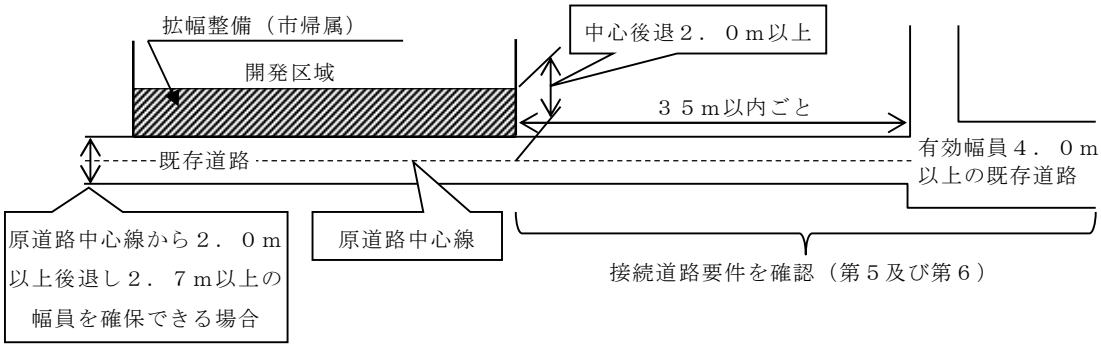
また、公道（道路区域）で幅員４メートルが確保されているものについても、「有効幅員が４．０m」あるものとする。

留意事項

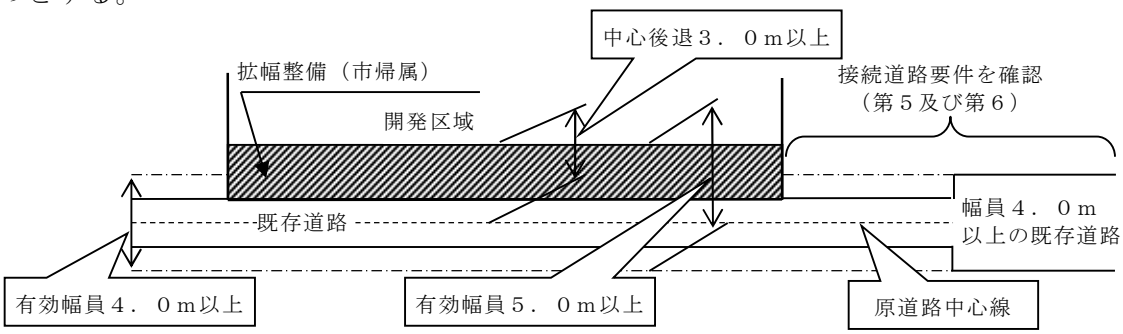
（１）（注３）①の場合において、原道路中心線から開発区域側に水平距離２．０ｍの範囲の土地が市に帰属されていないときは、当該原道路中心線から当該開発区域側に水平距離２．０ｍ以上の範囲を拡幅整備し、原則として市に帰属するものとする。



（２）（注３）②の場合において、原道路中心線から開発区域側に水平距離２．０ｍの範囲の土地が市に帰属されていないときは、当該原道路中心線から当該開発区域側に水平距離２．０ｍ以上の範囲を拡幅整備し、原則として市に帰属するものとする。



（３）（注４）の場合において、原道路中心線から開発区域側に水平距離３．０ｍの範囲の土地が市に帰属されていないときは、当該原道路中心線から当該開発区域側に水平距離３．０ｍ以上を拡幅整備（有効幅員５．０ｍ以上確保）し、原則として市に帰属するものとする。



（政令第２５条第２号括弧書き）【小区間で通行上支障がない場合で、主たる道路以外の道路】【前面道路】

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

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

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

予定建築物等の用途 ＼ 開発区域の規模	一戸建ての住宅	共同住宅等（２階建て以下）（注１）	中高層共同住宅等（注２）	住宅以外
０．３ha未満	―		４．０ｍ（注３）	
０．３ha以上５．０ha未満	６．０ｍ（注４）		６．０ｍ（注４）	

（注１）第４表の（注１）をいう。
（注２）第４表の（注２）をいう。
（注３）第４表の（注３）をいう。
（注４）第４表の（注４）をいう。
（注５）第４表の（注５）をいう。

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

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

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

第４表の３　前面道路の幅員（政令第２５条第２号ただし書）

開発区域の規模 ＼ 既存道路の条件	０．１ha未満	０．１ha以上１．０ha未満
接続道路の幅員が４．０ｍ以上である場合（注１）	４．０ｍ	６．０ｍ（注２）

（注１）接続道路が建築基準法第４２条第２項に規定する道路で、当該道路が接続する幅員４．０ｍ以上の既存道路までの間、有効幅員４．０ｍ（注３）以上確保されている場合にあっては、当該道路の幅員は、４．０ｍ以上を有するものとみなす。
（注２）前面道路の幅員が４．０ｍ以上で、かつ、開発区域の当該道路を挟んだ反対側の敷地と当該道路の境界線から当該開発区域側に６．０ｍ以上の範囲を、拡幅整備する場合にあっては、当該道路の幅員は、６．０ｍを有するものとみなす。
（注３）「有効幅員４．０ｍ」とは、平坦に整備された道路空間が建築基準法第４２条第２項に規定する道路境界線の幅４．０ｍの範囲で確保されているものとし、道路法による道路の附属物および電柱等の有無はこれに影響しない。
また、公道（道路区域）で幅員４メートルが確保されているものについても、「有効幅員が４．０ｍ」あるものとする。

（政令第２５条第４号関係）【接続道路】

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

第５表　接続道路の幅員

予定建築物等の用途 / 区　分	住宅	住宅以外
接続道路の幅員	６．５ｍ	９．０ｍ

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

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

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

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

予定建築物等の用途 / 開発区域の規模	一戸建ての住宅	共同住宅等（２階建て以下）（注１）	中高層共同住宅等（注２）	住宅以外
０．１ha未満	４．０ｍ（注３）		４．０ｍ（注４）	
０．１ha以上０．３ha未満	４．０ｍ（注３）		４．０ｍ（注４）	
０．３ha以上５．０ha未満	６．０ｍ		６．０ｍ	

（注１）第４表の（注１）をいう。

（注２）第４表の（注２）をいう。

（注３）建築基準法第４２条第２項に規定する道路で、次の区分のいずれかに該当する場合にあっては、接続道路の幅員は、４．０ｍを有するものとみなす。

① 有効幅員が４．０ｍ（注５）以上であるもの

② 原道路幅員が２．７ｍ以上で、かつ、３５ｍの範囲ごとに車両のすれ違いのできる有効幅員４．０ｍ以上の道路空間又は車両の待機等を可能とする交差点が存するもの

③ 原道路幅員２．７ｍ以上かつ有効幅員４．０ｍ未満で３５ｍの範囲ごとに車両のすれ違い等が不可能な場合又は原道路幅員２．７ｍ未満かつ有効幅員４．０ｍ未満の場合においては、当該道路が接続する幅員４．０ｍ以上の既存道路までの間を、有効幅員４．０ｍ以上に拡幅整備するもの

④ 原道路幅員が２．７ｍ未満であっても、建築物の建築により既に原道路中心から２．０ｍ以上後退し、道路として拡幅整備されており、車両の通行上、支障がない場合にあっては、当該道路を含めた部分を②③の原道路幅員２．７ｍ以上の道路とみなす。

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

（注４）建築基準法第４２条第２項に規定する道路で、当該接続道路が接続する幅員４．０ｍ以上の既存道路までの間、有効幅員４．０ｍ（注５）以上確保されている場合は、当該道路の幅員は、４．０ｍを有するものとみなす。

（注５）「有効幅員４．０ｍ」とは、平坦に整備された道路空間が建築基準法第４２条第２項に規定する道路境界線の幅４．０ｍの範囲で確保されているものとし、道路法による道路の附属物および電柱等の有無はこれに影響しない。

また、公道（道路区域）で幅員４メートルが確保されているものについても、「有効幅員が４．０ｍ」あるものとする。

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

留意事項

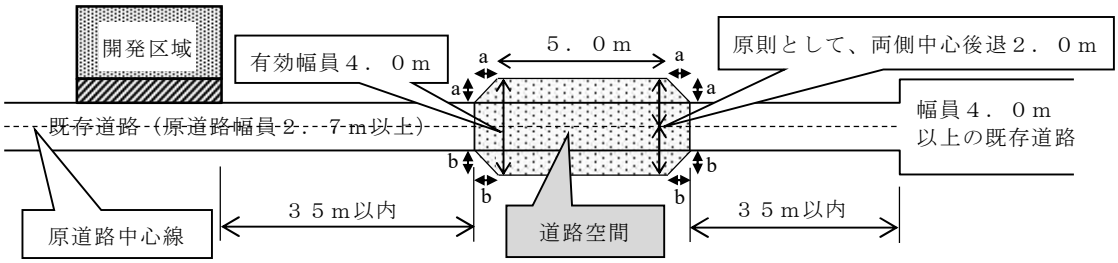
（１）（注３）②に規定する「車両のすれ違いのできる有効幅員４．０ｍ以上の道路空間」の最低基準は、次の区分のいずれにも該当するものとする。

ア　道路空間の形態は、下図のとおりであること。

イ　原則として、舗装整備されていること。

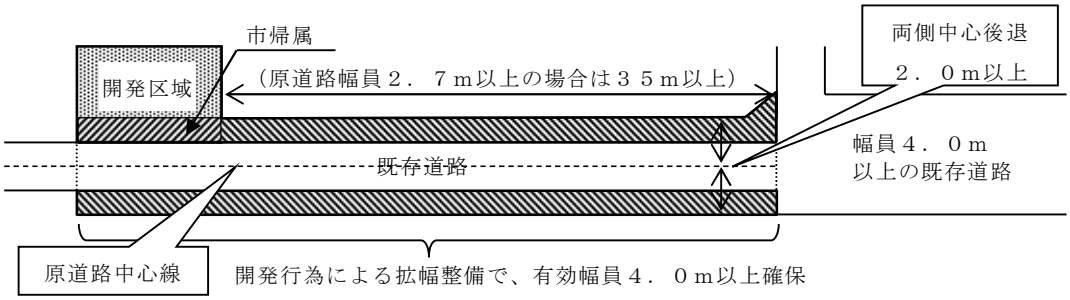
ウ　段差や溝等がなく、平坦であること。

エ　電柱等の障害物がないこと。

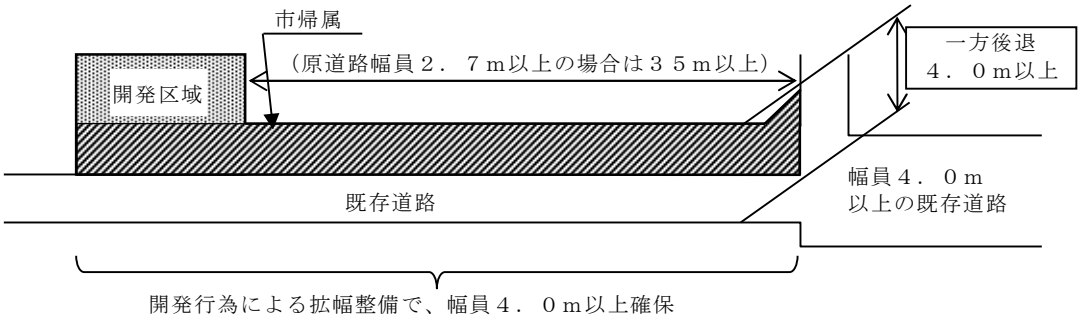


（２）（注３）③において、有効幅員４．０ｍ以上に拡幅整備するときは、次の区分のいずれかによるものとする。

ア　両側後退により接続道路の有効幅員４．０ｍを確保する場合は、原道路中心線から両側に水平距離２．０ｍの範囲（幅４．０ｍ）を拡幅整備し、開発行為の予定建築物等の敷地に接する前面道路の後退部分を原則として市に帰属するものとする。

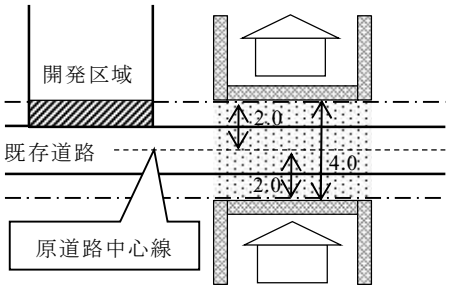


イ　一方後退により接続道路の幅員４．０ｍを確保する場合は、開発区域の当該道路を挟んだ反対側の敷地と当該道路の境界線から当該開発区域側に４．０ｍ以上の範囲を拡幅整備し、後退した部分を原則として市に帰属するものとする。なお、この場合にあっては、前面道路及び接続道路が接続する既存道路の線形等について考慮すること。



（３）（注５）に規定する接続道路の「有効幅員４．０ｍ」とは、原則として、原道路中心線から両側に水平距離２．０ｍの範囲（幅４．０ｍ）で、平坦に整備された道路空間が確保されているものをいう。

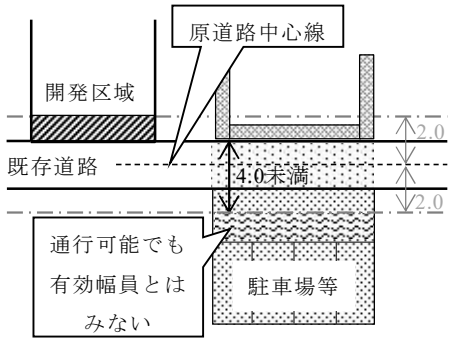
なお、当該道路ががけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合は、当該がけ地等と当該道路の境界線から当該道路側に水平距離４．０ｍの範囲で平坦に整備された道路空間が確保されているものを、当該道路が公道（道路区域）である場合は、幅員４．０ｍが確保されているものを「有効幅員４．０ｍ」あるものとする。



両側２．０ｍ中心後退済みで
有効幅員４．０ｍ確保

その部分は、⇩

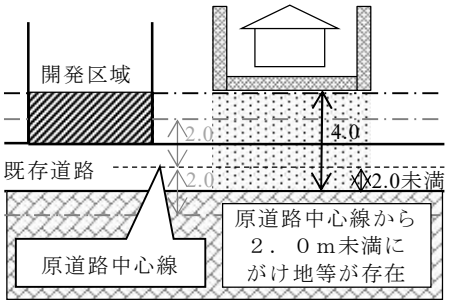
「有効幅員が４．０ｍ」**ある**と判断



原則、道路中心線から両側２．０ｍの範囲で有効幅員を判断するため、片側が２．０ｍを超えて通行可能であっても、

その部分は、⇩

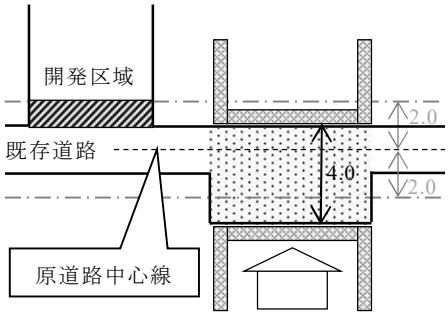
「有効幅員が４．０ｍ」**ない**と判断



既存道路ががけ地等に沿い、
両側２．０ｍの中心後退が不可能な場合、
一方後退済みで有効幅員４．０ｍ確保

その部分は、⇩

「有効幅員が４．０ｍ」**ある**と判断



両側２．０ｍの中心後退ではないが、
公道（道路区域）で幅員４．０ｍ確保

その部分は、⇩

「有効幅員が４．０ｍ」**ある**と判断

（街区関係）

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

（省令第２４条第４号関係）

第８　省令第２４条第４号ただし書により道路を階段状とする場合は、周囲の状況、宅地の利便性、安全性を十分考慮して行うものとする。また、その構造はコンクリート等の耐久材料で造り、階段の幅は４ｍ以上、踏面の寸法は３０cm以上、蹴上げの寸法は１６cm以下とし高さ３ｍ以内ごとに踏幅１．２ｍ以上の踊場を設けるものとする。なお、歩行者専用通路については、この項を準用する（幅員の規定を除く。）ものとする。

（省令第２４条第５号関係）

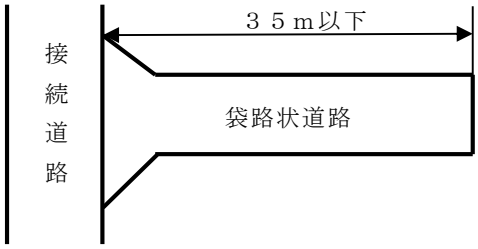
第９　省令第２４条第５号ただし書の規定により道路を袋路状とする場合は、次のいずれかに該当するものについて認めるものとする。

（１）道路の延長が３５ｍ以下の場合

（２）幅員が６ｍ未満の道路で、道路の延長が３５ｍを超える場合で、終端及び３５ｍ以内ごとに１箇所、適当な区間ごとに転回広場が設けられている場合

（３）幅員が６ｍ以上の道路で、終端部に転回広場が設けられている場合

（４）（１）から（３）までに準ずる場合で、周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合



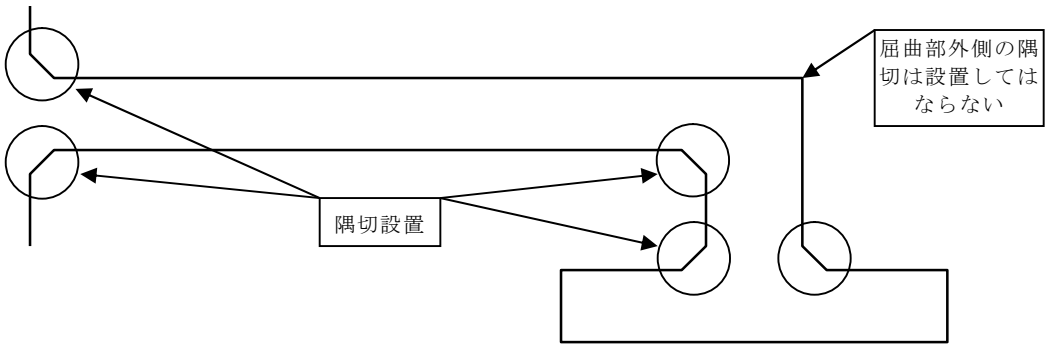
（省令第２４条第６号関係）

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

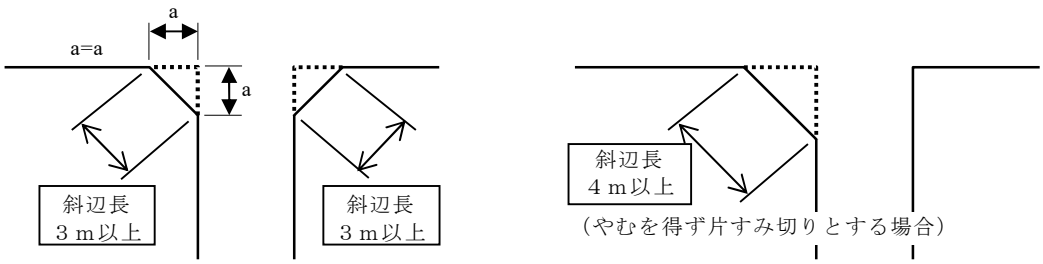
ただし、道路の交差部、接続部又は曲がり角の角度が１２０度以上の場合は、この限りでない。

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

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

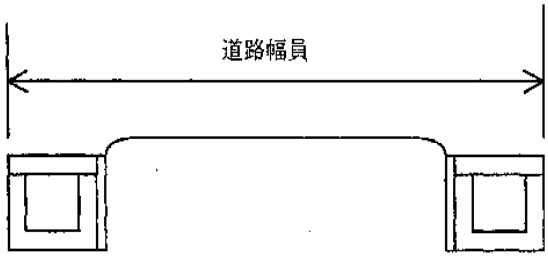


第３図

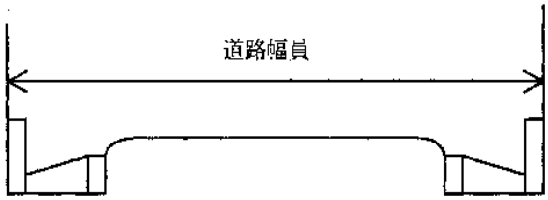


第４図

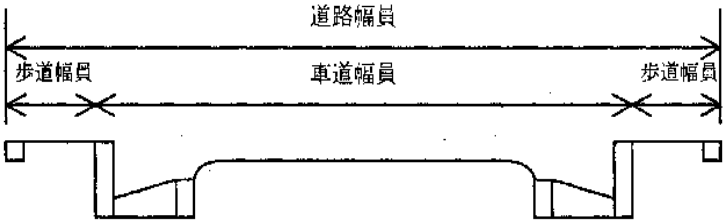
第１１　道路の幅員は、排水施設等の構造に応じて第５図、第６図及び第７図のいずれかによるものとする。



第５図　Ｕ字型側溝の場合



第６図　Ｌ字型側溝の場合



第７図　歩道を含む場合

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

（省令第２５条関係（公園の設置基準））

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

（１）公園は、公道に接する位置に配置すること。

（２）公園は、できるだけ平坦であるとともに、正方形、長方形等まとまりのある整形な土地で、遊戯施設が有効に配置できる形状とし､著しい狭長、屈曲等の形状とはしないこと。また、公園内には、植栽及びベンチを設置することを原則とすること。

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

《排水施設》排水施設の設計基準は、開発事業技術基準によるものとする。

（政令第２６条、省令第２２条、省令第２６条関係（排水施設の設計基準））

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

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

（法第３３条第１項第７号（敷地の安全、防災関係））

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

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

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

（政令第２８条、省令第２３条、省令第２７条関係（擁壁の設計基準））

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

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

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

（法第３３条第１項第６号関係（公益的施設及び予定建築物の用途の配分））

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

（政令第２９条の２第１項第７号関係（ごみ・資源集積場所の配置））

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

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

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

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

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

《関係権利者等の同意》

（法第３３条第１項第１４号関係（開発区域内の土地等の権利者の同意））

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

経過措置

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

６　別表　建築物の用途分類表（第２１関係）

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

７　開発行為等の一連性の判断の取扱い

見かけ上複数の開発行為等が、同時に又は連続して行われる場合において、開発行為等の一連性の判断は、相模原市開発事業基準条例（平成１７年相模原市条例第５９号）第２条の３の規定（一の開発事業とみなす場合）のとおり取扱うものとする。

８　工区分けの基準

１　定義

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

２　工区分けの基準

工区分けについては次のいずれにも適合することを要するものとする。

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

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

ただし、各工区において、当該基準を満たさないことについて合理的な理由がある場合（※1）を除く。

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

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

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

９　非線引き都市計画区域内における基準

非線引き都市計画区域は、市街化調整区域のような市街化抑制する区域と異なるので、法第３４条の規定は準用されない。

なお、用途地域が定められている地域については、予定建築物の用途がこれに適合していること。用途地域が定められていない地域において行なわれる比較的規模の大きな開発行為については、神奈川県の土地利用方針に鑑み市街化調整区域に準じた指導を行なうこと。

１０　都市計画区域外における基準

都市計画区域外において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模（１ヘクタール以上）の開発行為をしようとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。この許可に当たっては、法第３３条の規定が適用される。

１１　工事着手の届出（規則第１２条）

開発許可を受けた者は、当該工事に着手したときは、直ちに工事着手届により市長に届け出なければならない。

１２　工事完了の検査（法第３６条）

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

１３　工事完了公告前の建築制限（法第３７条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次に該当する場合には建築等が認められる。

ア　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築し、又は特定工作物を建設するときその他市長が支障がないと認めたとき。

イ　法第３３条第１項第１４号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

１４　開発許可を受けた土地における用途制限（法第４２条）

開発許可を受けた区域内においては、用途地域等の指定がある場合、又は特に市長の許可を得たもの以外は、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を建築することは、制限されている。

本市においては、具体的には次により取り扱うものとする。

ア　予定建築物等以外の建築物の建築には、使用目的の変更のほか、敷地の数の増減も含むものとする。

イ　法第４２条第１項ただし書の許可にあたり、法第３４条第１４号に該当するものとして許可する場合にあっては、開発審査会の議を経た後許可するものとする。

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

１５　開発行為の廃止の届出（法第３８条）

開発許可を受けた者は、その工事をとりやめた場合はすみやかに廃止届を市長に届け出なければならない。

１６　開発行為の変更（法第３５条の２）

開発区域、開発行為に関する設計、その他開発許可を受けた内容を変更するときは、新たに開発行為の変更許可を受けなければならない。

ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合には、許可の手続は要さず、開発行為変更届出書の提出をもって足りる。

（１）　変更許可等（法第３５条の２　第１項）

法　律 第３０条	省　令 第１５条	項　　目	変　　更　　内　　容
第１項 第１号		１ 開発区域の位置、区域、規模	①開発区域の変更 ②工区数の変更 ③工区の区域変更 ④区画数の変更
第１項 第２号		２ 予定建築物の用途	① 予定建築物の用途変更 ② 自己用、自己用外等の別の変更

第１項 第３号		３ 開発行為に関する設計	◎ 原則として、開発行為に関する設計の変更のうち、第３３条に規定される技術に関する再審査を必要とするものは、変更許可の対象とする。 ① 公共施設 ・法第３２条に規定される同意、協議の変更 （１）道路 ・道路の位置、形状及び幅員の変更 （２）法に規定される義務設置公園、広場及び緑地 ・公園、広場及び緑地の位置、形状及び規模の変更 （３）排水施設等 ・排水施設の位置㋐、構造及び能力の変更 ・公共ますの位置㋑、構造、新設、増減及び廃止 （４）消防水利施設 ・消防水利施設の位置㋒、構造及び能力の変更 ② 法第３３条に規定される技術審査を要する公共施設以外の施設等 （１）給水施設 ・給水施設の構造及び能力の変更 （２）公益的施設 ・当該施設の位置㋓、形状及び規模の変更 （３）樹木の保存、表土の保全 ・保存、保全する位置、形状及び規模の変更 （４）緩衝帯 ・緩衝帯の位置、形状及び規模の変更 ③ 敷地の形状 ・予定建築物等の敷地の形状の変更（軽微な変更で扱える変更以外の変更） ④ 擁壁 ・擁壁の新設、当初許可を受けた擁壁の構造の変更（１ｍを超えるもの） ⑤ 地盤改良 ・地盤改良の構造の変更
第１項 第４号		４ 工事施行者	① 工事施行者の変更で、軽微な変更で扱える変更以外の変更
第１項 第５号	第１項 第３号	５ 法第３４条の該当号の別	① 法第３４条の該当号及びその理由の変更
	第１項 第４号	６ 資金計画	① 資金計画の変更

※当初の開発許可内容と同一性を失うような大幅な変更は含まない。

㋐ 同一道路内での軽微な占用位置の変更は除く。

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

㋒　防火水槽（私管理）の位置変更にあっては、開発区域外周の一辺の長さの１/１０未満は除く。（一辺とは当初の設置予定箇所に最も近接した辺）

㋓　ごみ・資源集積場所（市帰属）にあっては、同一辺上での位置変更は除く。

（２）　軽微な変更（法第３５条の２　第３項）

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

１７　開発許可の特例（法第３４条の２）

国又は都道府県等が行う開発行為（法第３４条の２第１項の規定に基づくものに限る）については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者との協議が成立することをもって開発許可があったとみなす規定である。

国又は都道府県等が行う開発行為には、法第３２条、法第４７条が準用されるほか、他の開発行為と同様、法第３６条、法第３７条及び法第３８条等の規定が適用される。

第２章　開発行為における公共施設

１　公共施設の管理者の同意・協議（法第３２条）

（１）開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者等（表４－１）と協議し、その旨を示す書面を申請書に添付しなければならない。

協議を要する者の一覧表

協議事項		協議すべき者	備考
１	新たに設置される公共施設について	当該公共施設を管理することとなる者 （法第３２条第２項）	
２	義務教育について	当該教育施設の設置義務者 （政令第２３条第１号）	開発区域の面積が２０ha以上であるとき、２０ha未満でも水道局事務所と協議を必要とする地域もある。
３	水道について	当該区域を給水区域に含む水道事業者 （政令第２３条第２号）	
４	電気について	当該区域を供給区域に含む一般送配電事業者 （政令第２３条第３号）	開発区域の面積が４０ha以上であるとき
５	ガスについて	当該区域を供給区域に含む一般ガス導管事業者 （政令第２３条第３号）	
６	鉄道について	鉄道事業者及び軌道経営者 （政令第２３条第４号）	

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

（２）同意・協議書の対象がない開発行為については、同意・協議を必要としない旨の書面を申請者に交付することとする。

２　公共施設の管理及び帰属（法第３９条、法第４０条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第３２条の協議により特別の定めをしたとき以外は、工事完了公告の日の翌日から市が管理することとなる。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者がみずから管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日に市に帰属する。

ただし、道路の付替え等従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、公告の日の翌日に許可を受けた者に帰属し、新たな公共施設の敷地はそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

第３章　地　位　の　継　承

１　一般承継（法第４４条、規則第１９条）

開発許可又は建築許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継するときは、その旨市長に届出なければならない。

なお、一般承継人とは、次のものをいう。

ア　相　続　人

イ　合併後存続する法人（吸収合併の場合）

ウ　合併により新たに設置された法人（新設合併の場合）

２　特定承継（法第４５条、規則第２０条）

開発許可を受けた者の特定承継人（開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者）は、市長の承認を受けて開発許可に基づく地位を承継することができる。

第４章　建　築　制　限　の　解　除

１　建築制限解除の基準

建築制限の解除は、次の（１）または（２）に適合しなければならない。

当該開発行為に関する工事の検査済証を交付するまでは当該建築物の使用を制限するものとする。

（１）自己の居住または自己の業務の用に供する目的で開発許可を受けた者が、当該目的で建築する場合は、当該開発行為に関して市に帰属すべき公共施設がほぼ完了し（第１表第２項第一号に該当する場合は、公共施設は除く。）、かつ第１表第１項第二号、同第三号及び同第四号に適合していること。

（２）前号以外の目的で開発許可を受けた区域に建築する場合は、第１表第１項のすべてに適合し、かつ、第２項のいずれかに該当していること。

第一表

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

第５章　開　　発　　登　　録　　簿

開発登録簿（法第４６条、法第４７条）

市長は開発許可をしたときは、開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、開発登録簿を調製し、保管しなければならない。

なお、開発登録簿の内容は、開発許可（変更許可、変更の届出）年月日、予定建築物等の用途、公共施設の種類、法第４１条第２項ただし書、又は法第４２条第１項ただし書の規定による許可等を記載した調書及び土地利用計画図（完了後については完了平面図）とする。

開発登録簿は、開発調整課において公衆の閲覧に供する。

また、請求があったときは、その写しを交付する。

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【Ｐ２－４～７参照】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。	Ｐ２－１４ Ｐ２－１８
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。	Ｐ２－２０
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	Ｐ２－２１ Ｐ２－２２
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	Ｐ２－２３
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の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	Ｐ２－２６ Ｐ２－２７
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。	Ｐ２－３１ 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。	Ｐ２－５３ 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

（付属建築物の用途）

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「墓埋法」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することができる。

（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、やむを得ず土地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、当該照会の回答の収受後、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

<table>
<tr><td colspan="2">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</td><td>住
所</td><td colspan="3"></td><td>氏
名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">開発区域又は建築物を建築しようとする土地</td><td rowspan="2">地
番</td><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="5">地目別面積（㎡）</td></tr>
<tr><td>畑</td><td>山林</td><td>宅地</td><td>その他</td><td>計</td></tr>
<tr><td colspan="2">立地場所を選定した理由</td><td colspan="7"></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地利用計画</td><td rowspan="2">予定建築物の概要</td><td colspan="3">工事・種別</td><td>枚数</td><td colspan="2">イ．階数</td><td>ロ．延べ面積</td></tr>
<tr><td colspan="3">新築　増築　その他（　　）</td><td></td><td colspan="2">階</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>公共施設の状況</td><td colspan="4">前面道路</td><td colspan="3">配水先</td></tr>
<tr><td colspan="4">名称
幅員　　m</td><td colspan="3">雨水　なし　汚水　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">他法令との調整状況</td><td colspan="2">農地法</td><td colspan="2">道路法</td><td colspan="3">その他（　　）</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">事前調整
（未　中　済）</td><td colspan="2">事前調整
（未　中　済）</td><td colspan="3">事前調整
（未　中　済）</td></tr>
</table>

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園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

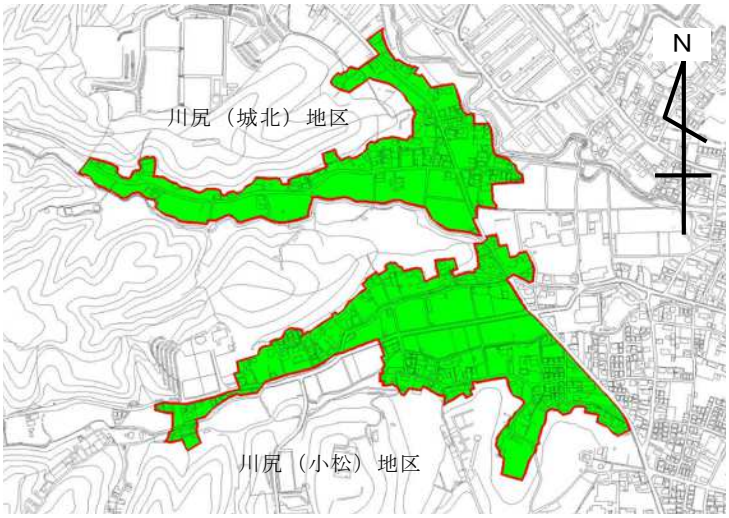
この要綱は、平成２８年４月１日から施行する。

別表（第５条関係）

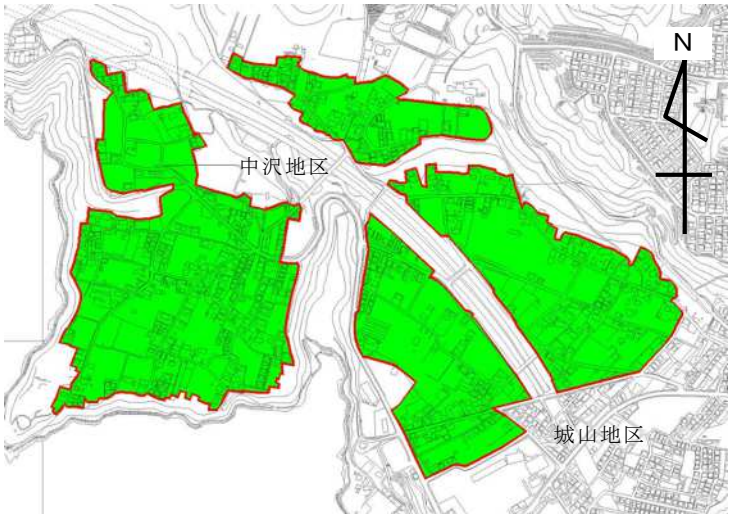
指定既存集落の名称	指定既存集落の区域	指定年月日
川尻（城北）地区指定既存集落	大字川尻の一部の区域	平成２８年４月１日
川尻（小松）地区指定既存集落	大字川尻の一部の区域	平成２８年４月１日
中沢地区指定既存集落	大字中沢及び城山四丁目の一部の区域	平成２８年４月１日
城山地区指定既存集落	大字城山二丁目、三丁目及び四丁目の一部の区域	平成２８年４月１日
小倉地区指定既存集落	大字小倉の一部の区域	平成２８年４月１日
葉山島地区指定既存集落	大字葉山島の一部の区域	平成２８年４月１日

【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

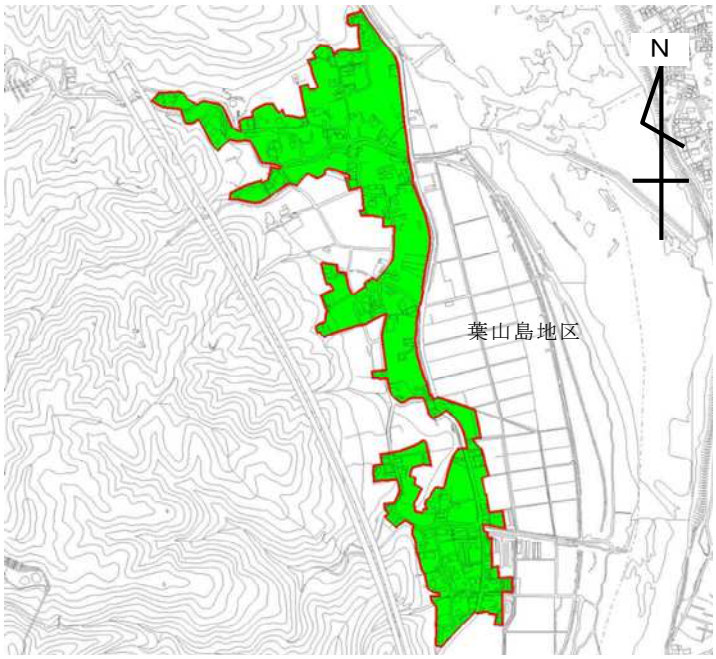


中沢地区指定既存集落
城山地区指定既存集落



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に掲げる対象顧客戸数を有すること。その場合に、必要な対象顧客戸数の２分の１以上を市街化調整区域内に有すること。

なお、対象顧客戸数とは、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割を対象顧客戸数として換算するものとする。）をいい、区域内の対象顧客戸数の算定は、別表第２に掲げる対象顧客戸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戸数として取り扱うことができるものとする。

なお、対象顧客戸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に掲げる対象顧客戸数の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戸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戸数を有すること。

（別表第１）　日常生活上必要な店舗等の業種等

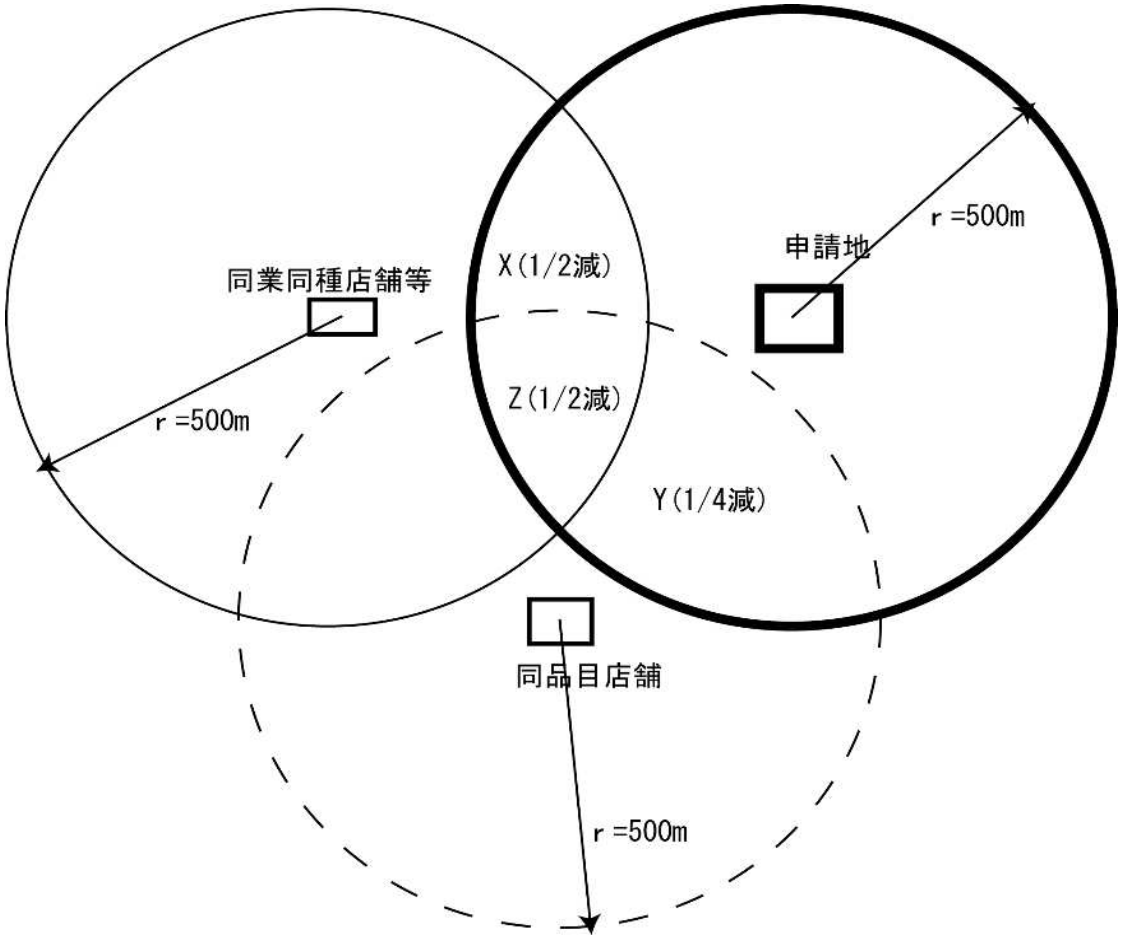
日常生活上必要な店舗等の業種			対象顧客戸数	資　格　免　許　等	備　考
大分類	中分類	小　　分　　類			
小売業	織 物 ・ 衣 服 ・ 身の回り品 小 売 業	呉服・服地・寝具小売業 男子服小売業 婦人・子供服小売業 靴・履物小売業	200戸		(571) (572) (573) (574)
	飲食料品 小 売 業	各種食料品小売業 野菜・果実小売業 食肉小売業 鮮魚小売業 酒小売業 菓子・パン小売業 牛乳小売業 米穀類小売業 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業 乾物小売業	150戸	県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 税務署長の販売免許(酒税法第9条) 県知事の営業登録(主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律)	(581) (582) (583) (584) (585) (586) (5891) (5895) (5896) (5897)
	機械器具 小 売 業	二輪自動車小売業 （原動機付自転車を含む） 自転車小売業 機械器具小売業 （自動車・自転車を除く）	500戸		(5914) (592) (593)
	その他の 小 売 業	金物小売業 荒物小売業 陶磁器・ガラス器小売業	250戸		(6021) (6022) (6023)
		医薬品・化粧品小売業 農耕用品小売業 燃料小売業 書籍・文房具小売業	200戸	県知事の開業許可(薬事法第 4条)[薬剤師免許] 経済産業大臣の登録(揮発油等の品質確保等に関する法律第3条)	(603) (604) (605) (606)
		ｽﾎﾟｰﾂ用品･がん具･娯楽用品･楽器小売業 花・植木小売業	500戸		(607) (6092)
宿泊業 ・飲食 サービス業	飲 食 店	食堂・レストラン （専門料理店を除く） そば・うどん店 すし店 喫茶店	300戸	県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 必要に応じ調理師免許(調理師法第3条)	(761) (763) (764) (767)
生活関連 サービス業 ・娯楽業	洗濯・ 理容、 美容・ 浴場業	普通洗濯業 理容業 美容業	300戸	県知事への届出(ｸﾘｰﾆﾝｸﾞ業法第5条)[ｸﾘｰﾆﾝｸﾞ師免許] 県知事への届出(理容師法第11条)[理容師免許] 県知事への届出(美容師法第11条)[美容師免許]	(7811) (782) (783)
	その他 生　活 サービス業	衣服裁縫修理業	500戸		(793)
サービス業 (他に分類 されない もの)	自 動 車 整 備 業	自動車整備業	500戸	地方運輸局長の認証(道路運送車両法第78条) 検査主任者の同意書	(891)
	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	あん摩ﾏｯｻｰｼﾞ指圧師等の施術所	300戸	あん摩ﾏｯｻｰｼﾞ指圧師免許､はり師免許､きゅう師免許､柔道整復師免許	(8351)

〇備考欄に掲げる（　　）内の数字は、日本標準産業分類（令和５年７月告示　総務省）による分類番号である。

（別表第２）　対象顧客戸数算定式

※ 対象顧客戸数算定式：Ｔ＝Ａ－Ｂ－Ｃ
　Ｔ＝区域内の対象顧客戸数
　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、明らかに商圏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＝ ｛ Ｘ　部分の住宅戸数×１/２
　　Ｙ　部分の住宅戸数×１/４
　　Ｚ　(重複)部分の住宅戸数×１/２ ｝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箇所で敷地外周の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する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、県道及び市道獄之内当麻の国道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箇所で敷地外周の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。

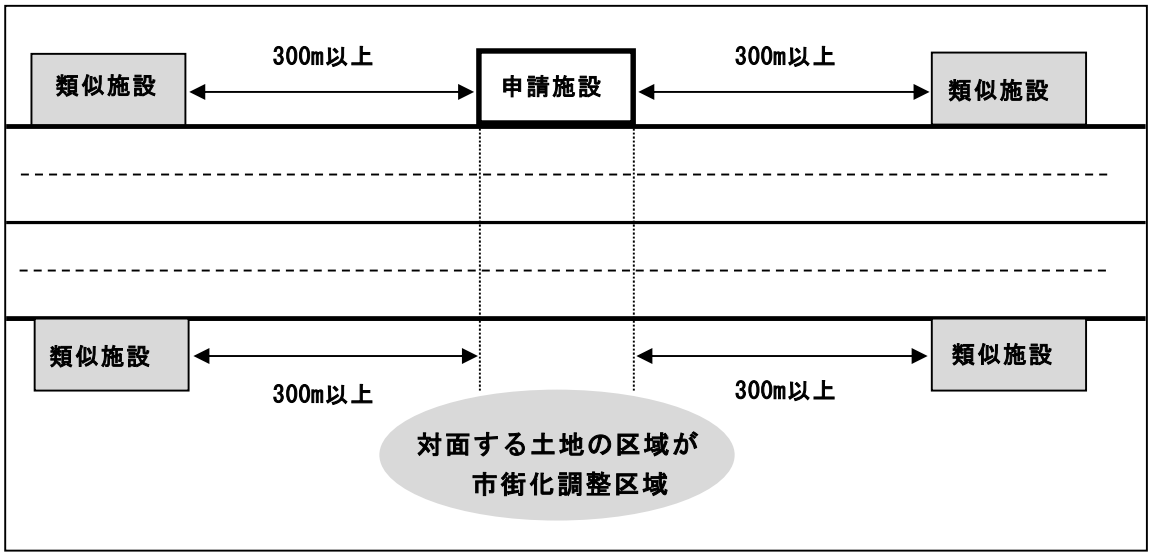
（３）第２項第１号の「これに付帯する物産品等売場」とは、同号の「飲食店」に付帯して設けられる自動車の運転者及び同乗者のための利便品、物産品及び飲食物等の小規模な売場で、その面積は３０㎡以下であること。

（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旋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。

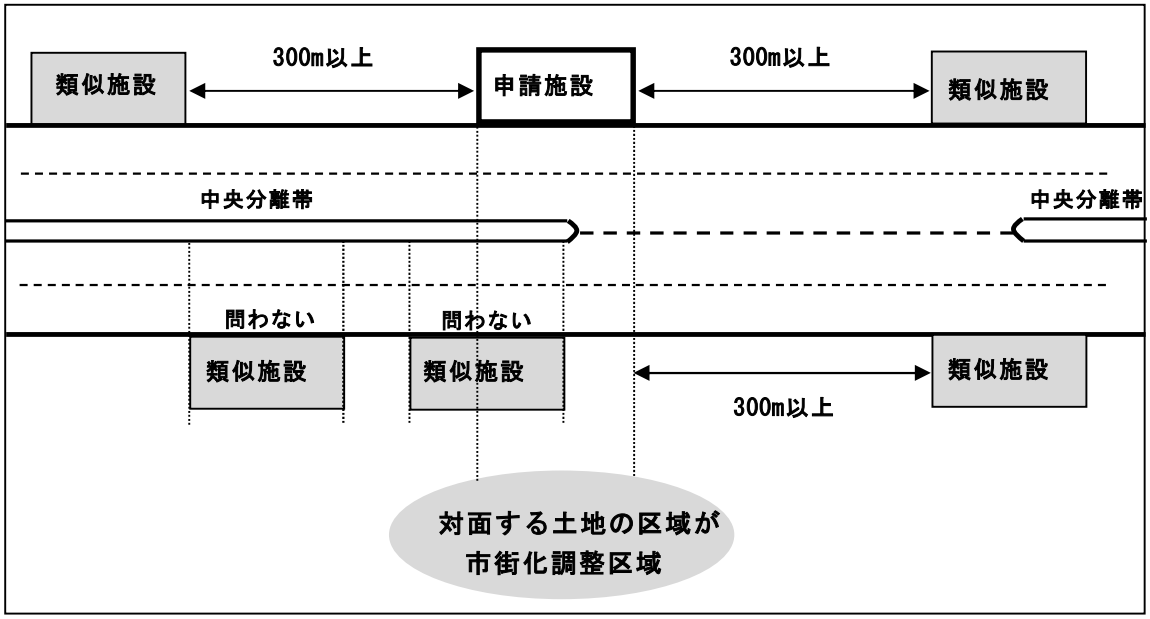
【参考図】

○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）



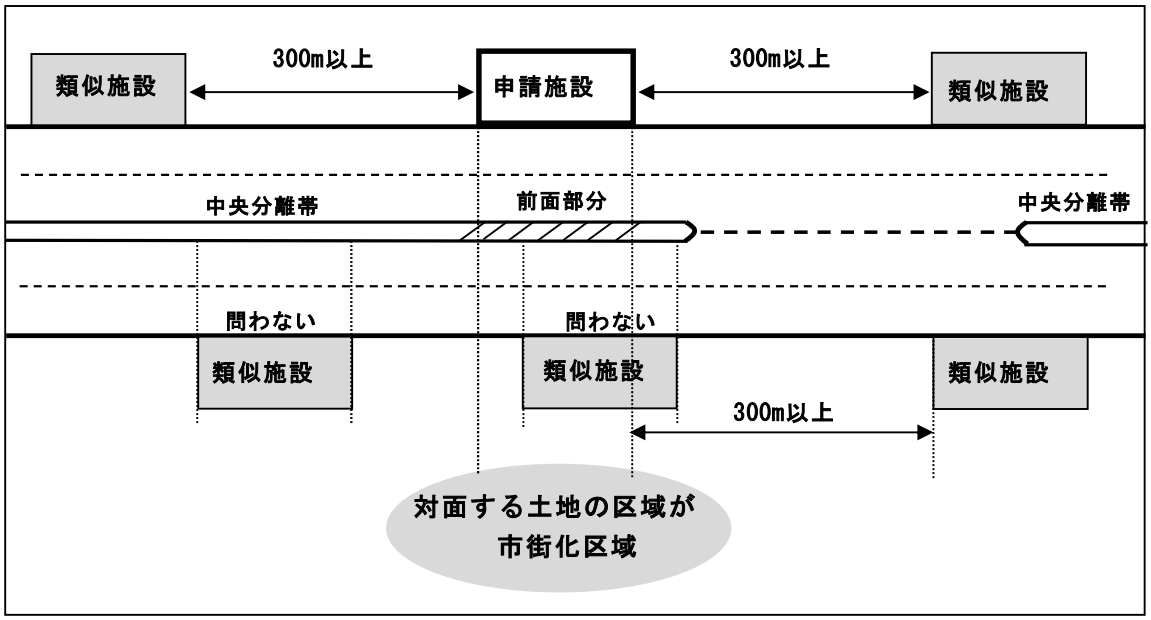
※片側２車線以上の他、片側１車線及び１車線道路の場合も同様の取扱い。

○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　－　〔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　－　〔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　－　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　－　〔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適当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

（１）市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有する者（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　－　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（Ｐ２－４４）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》　「住居及び生計を一にしたことがある者」とは、現に同居している者を含み、結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。

※　同居等については、住民票記載事実及び農家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。

《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　－　〔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る。）において、自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が１５０平方メートル以上４００平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為

○　審査基準　－　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、使用貸借にあっ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。

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　－　〔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》内の土地であって、事業施行者があっせんしたもの《１》において、敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物《５》であって、次の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。

○　審査基準　－　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　借地であっ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

※相模原市にあっては、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　－　〔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っては、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　－　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らない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らない建築物を建築することをいう。

条例　－　〔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　－　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　－　〔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適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　－　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３条第４号の規定の適用については、法第３章第１節の規定による許可を受けて建築されたものとみなす。

附　則（平成１５年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。

○　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。

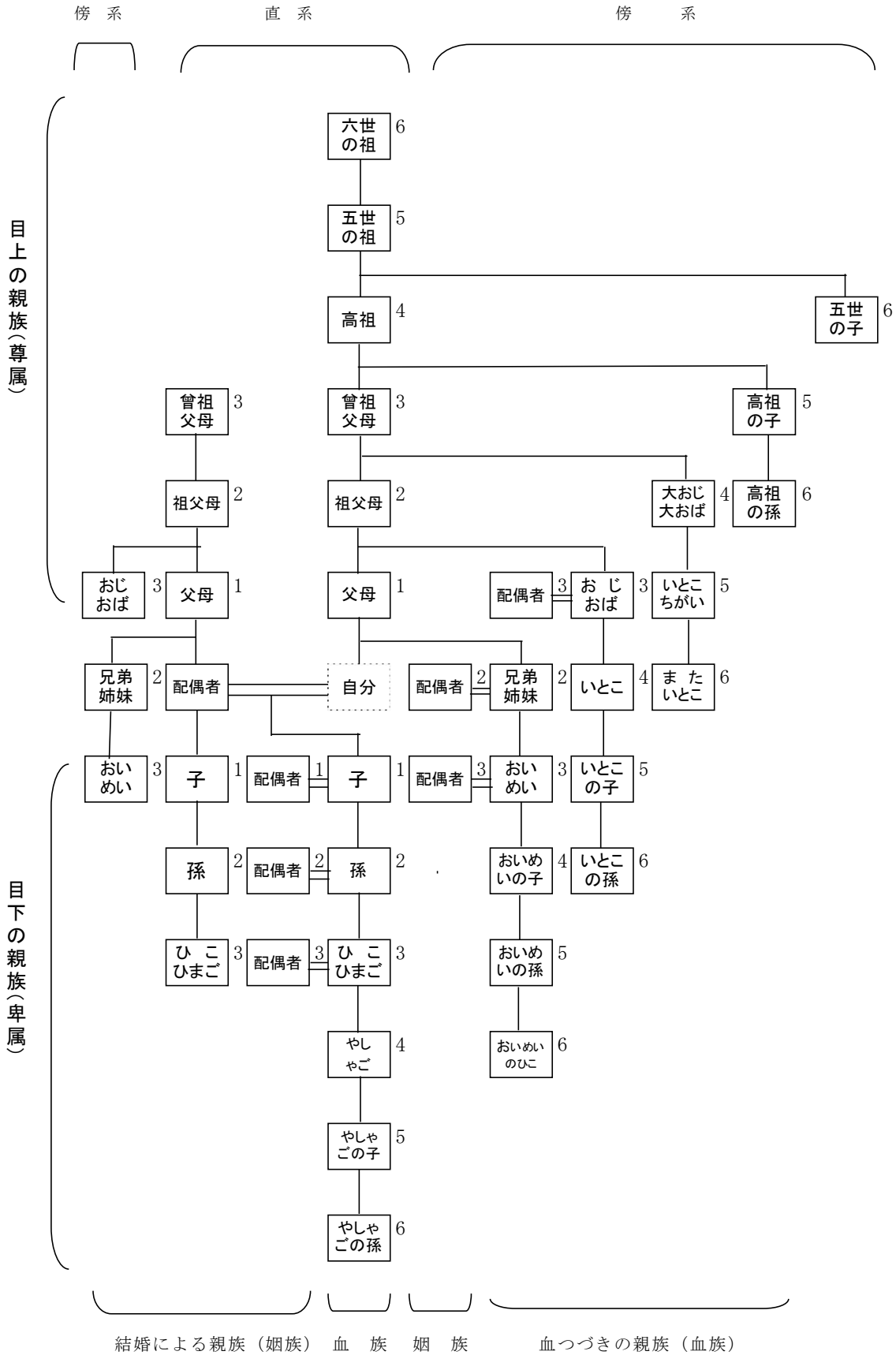
○　附則３は経過措置として、条例の施行日前に施行令による建築許可を受けて条例第１１条第１号に掲げる基準に該当する場合も、条例第１１条第２号の対象になることを規定している。

○　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適当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

（１）市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有する者（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、事業施行者があっ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っては、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、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適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。

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
令和　６年　４月　１日一部改正
令和　７年　４月　１日一部改正
令和　８年　７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舎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舎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 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
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号届出のできなかっ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 H 7.11.13 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不可欠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 H 7.11.13 一部変更 H11. 6. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正 R6. 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 H 7.11.13 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 H 7.11.13 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 H 7.11.13 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 S 2.10. 1 一部変更 H 7.11.13 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 H 7.11.13 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 R 8. 7. 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 R6. 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 R6. 4. 1 一部改正

㉛	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 R6. 4. 1 一部改正
㉜	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 R7. 4. 1 一部改正
㉝	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㉖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⑨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③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―ホチキス留不可）すること。

基本事項		○　提出図面は、「基準の内容」に基づく審査に必要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	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	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	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	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　計画前・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）、及び雨水浸透桝（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】	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】	【移転地＝申請地】 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】 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】	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】	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】	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㉙㉚㉛ 【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】	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	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舎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舎を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
１　当該事業所は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存するもの、法第２９条第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　当該従業員宿舎の土地は、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、当該従業員宿舎が必要であると認められ、かつ、従業員宿舎の規模が適切であると認められるものであること。 ４　当該従業員宿舎は、当該事業所を経営する者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。 ５　当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

(1)　開発許可等の申請時に、基準３の内容が判断できる資料の提出を求めること。

(2)　自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舎に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。（別途、入居理由書の提出を求め判断する。）

(3)　事業附属寄宿舎規程（昭和２２年１０月３１日労働省令第７号）の適用を受ける従業員宿舎については、こ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舎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舎を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
1　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舎の土地として、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　当該従業員宿舎は、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　当該従業員宿舎の土地は、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、当該従業員宿舎が必要であると認められ、かつ、従業員宿舎の規模が適切であると認められるものであること。 5　当該従業員宿舎は、当該事業所を経営する者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。 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、当該従業員宿舎に入居することはできない。
ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
（別途、入居理由書の提出を求めて判断する。）

(4)　事業附属寄宿舎規程（昭和２２年１０月３１日労働省令第７号）の適用を受ける従業員宿舎については、こ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。

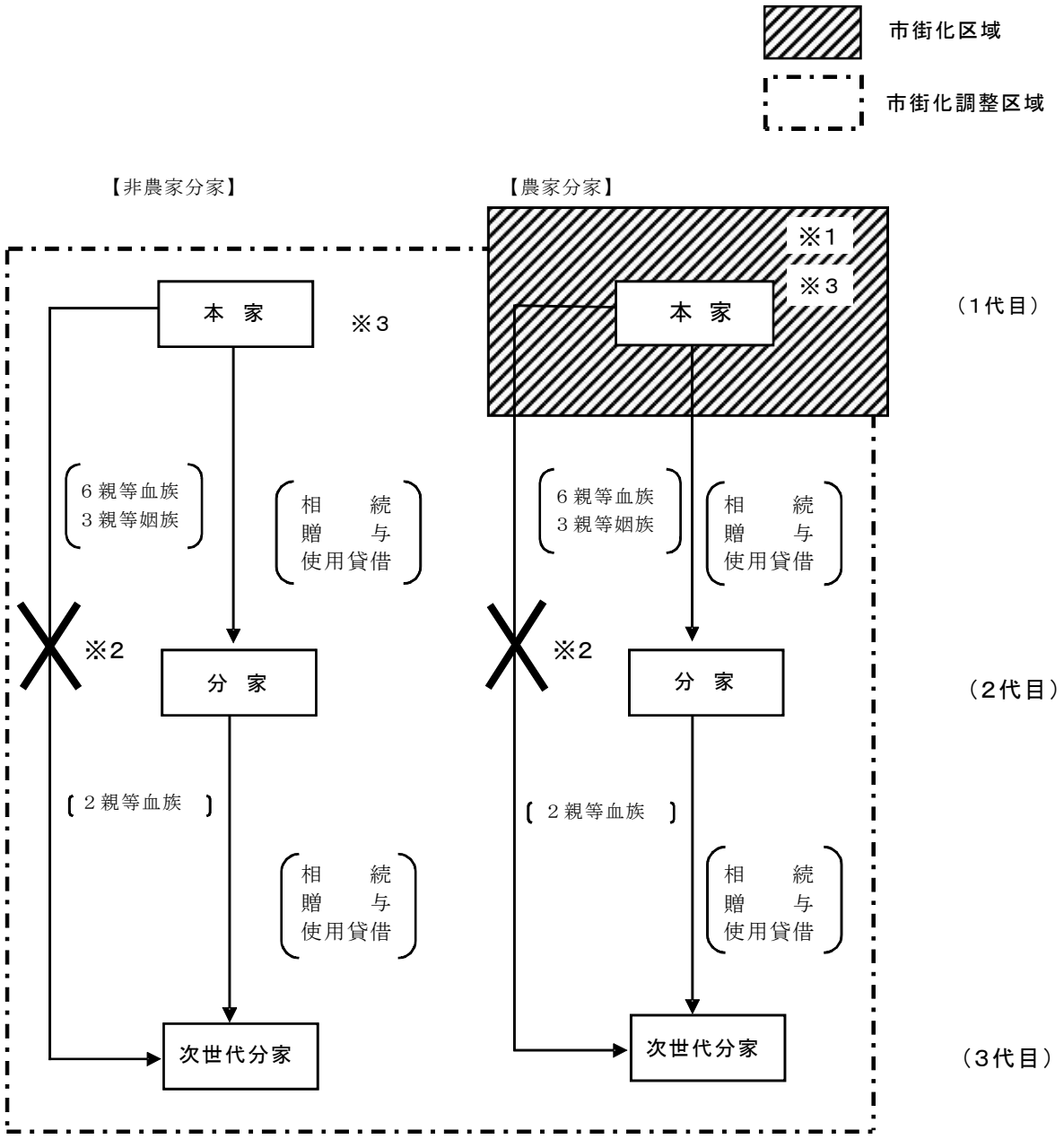
ウ　当該分家は、本家世帯の既存敷地につき１戸を限度とし、当該分家に係る本号イの許可を受けていない本家世帯の既存敷地内で行われるものであること。（平成２６年４月１日前に本家世帯の既存敷地が、提案基準③又は条例の基準の内容に適合しているものとして許可を受けた分家により適法に敷地分割されている場合は、本号の分家とみなし、この場合において当該分家することができない。）

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

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。

基準の内容

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。

(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。

(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

収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物を市街化調整区域に移さなければならない場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
1　土地収用法第３条各号に規定する事業の施行により、建築物を除去し、代替地に移す場合であり、当該事業の事業主体から要請があること。 2　代替地は、原則として当該事業の事業主体が市と調整の上あっ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。 （１）当該収用に係る敷地を中心にした概ね半径５キロメートル以内の区域であること。 （２）当該収用に係る敷地は、本市に隣接する市町村の区域内であること。 （３）当該収用に係る敷地の存する市町村が含まれる地域生活圏内であること。 3　代替地の面積及び代替地に移す建築物の延べ面積は、原則として既存の １．５ 倍を超えないこととする。 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。 5　当該収用に係る敷地が市街化区域にあるものについては、市街化区域内の他の土地に移すことができない理由が明確であること。 6　敷地及び建物の一部が収用対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること。 7　当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

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

(2)　基準２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)　敷地のみの収用は、原則として認めない。

(6)　申請者は、原則として収用に係る建築物の所有者とする。

(7)　基準５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らない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らない建築物であること。

(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条の手続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３条第１号､同条第２号並びに同条第５号又は条例第４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不可欠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。）に必要不可欠な建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
１　当該建築物の用途は、当該施設と密接な関連を有するものであって、当該施設の利用上直接的に付随し、必要不可欠と認められること。 ２　当該建築物は、原則として当該施設の区域内にあること。ただし、当該施設の利用方法及び当該土地の状況を勘案して、やむを得ないと認められる場合は、これに隣接する土地を含む。 ３　当該建築物の敷地面積は、原則として当該施設面積の４パーセント以内であること。 ４　当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

(1)　開発区域は、当該建築物の敷地及び公共施設用地（道路等）とする。
(2)　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、地蔵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ものではなく自己診断、矯正及び技術習得のため打放し練習場を補完する機能として位置づけられるものであること。

１０　開発区域においては、植栽等緑化計画が適切になされているものであり、開発区域内に山林等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。

１１　当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

(1)　「クラブハウス」とは、当該施設の利用増進上及び管理上必要とする室を有する建築物をいう。

(2)　基準２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戸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っては、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、寄宿舎(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「対象顧客戸数」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の対象顧客戸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

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っては、なお従前の例による。

提案基準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

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㉒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

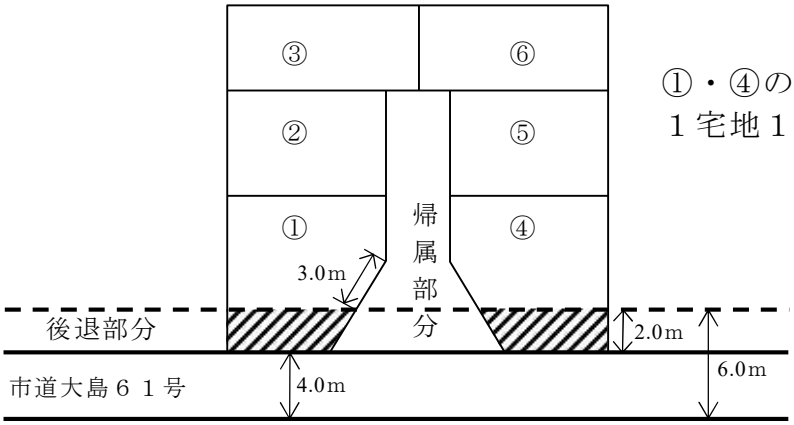
(1)　別表に掲げる区域内にあること。
(2)　別表に掲げる区域内において、本提案基準に拠らず他の基準等の定めにより立地が可能なものについては、その定めによる。
(3)　別表に掲げる区域については、土地についての要件は不要とする。
(4)　申請地に区画形質の変更が生じる場合は、法第２９条第１項開発許可に該当し、それ以外は法第４３条第１項建築許可に該当する。
(5)　基準３（２）の「第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物」のうち神社、寺院及び教会は除く。
(6)　基準４（２）及び基準５（３）イの「緑化施設」の取扱いは、相模原市開発事業基準条例に基づく緑化施設の基準に適合するものであ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

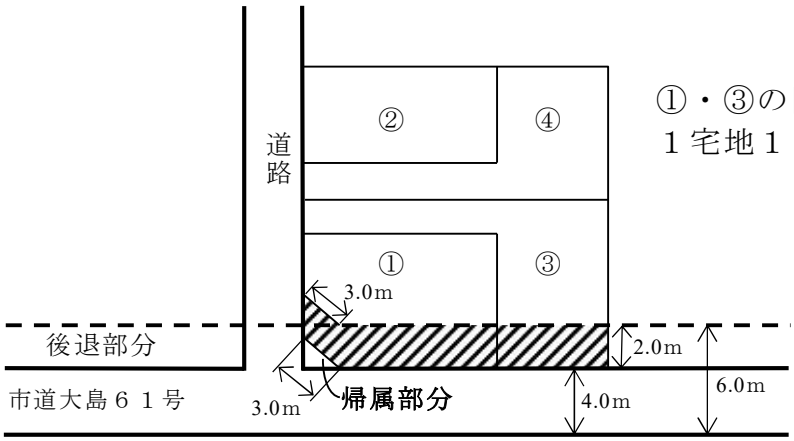
ケース１　　開発道路を築造する場合



①・④の区画は、後退部分を除いて１宅地１５０㎡以上とすること

道路管理者と協議を了する部分

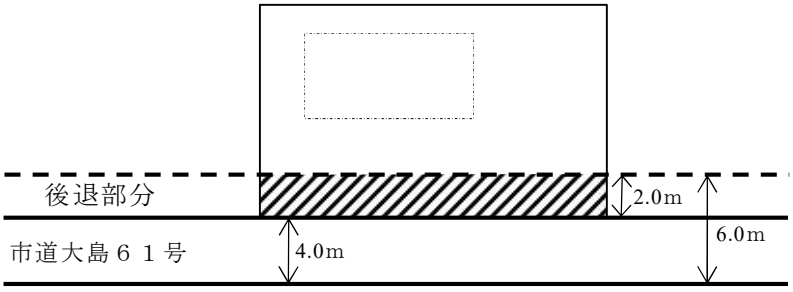
ケース２　　開発道路を築造しない場合



①・③の区画は、後退部分を除いて１宅地１５０㎡以上とすること

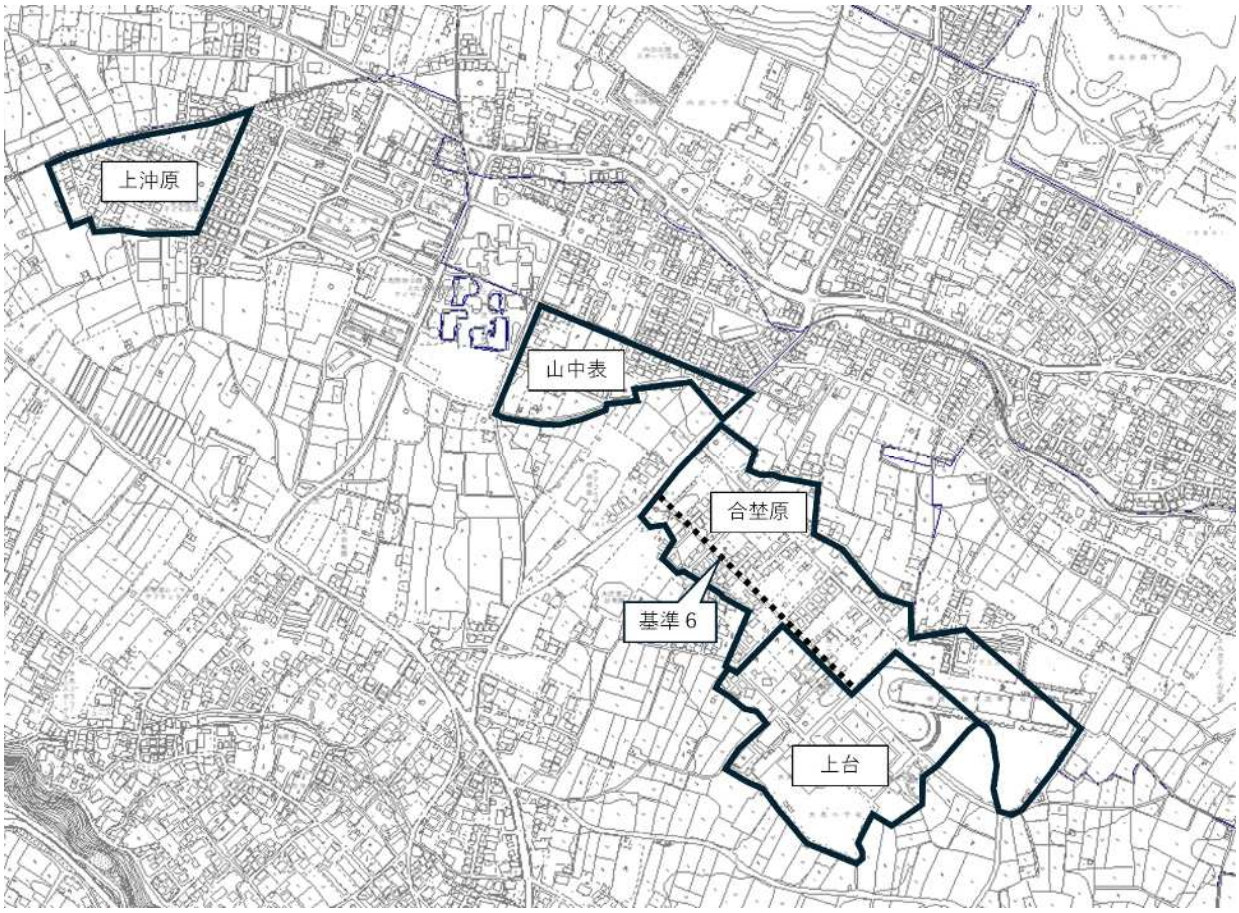
道路管理者と協議を了する部分

ケース３　　既存建築物を建替える場合



道路管理者と協議を了する部分

提案基準㉒　対象区域図



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

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㉘　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㉘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

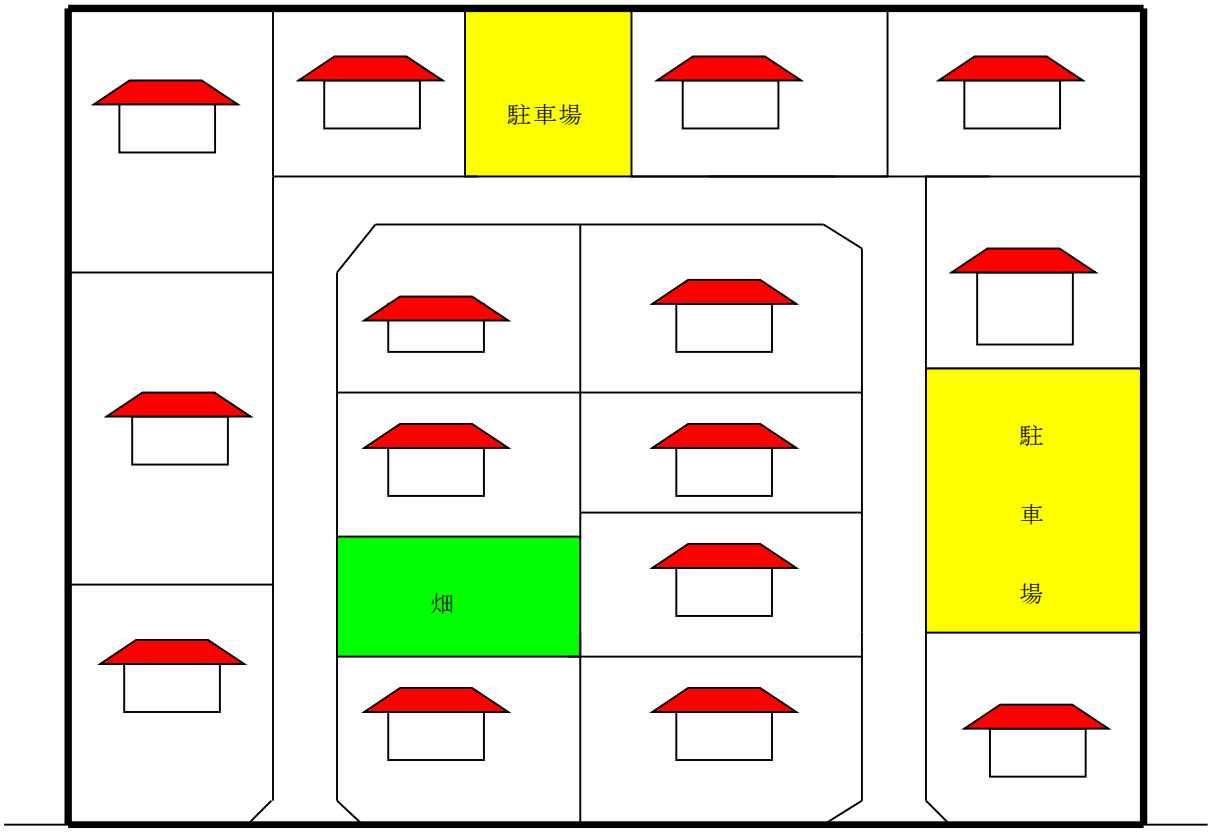
(1) 本文の「空閑地」とは、建築物が建築されていない更地の土地をいう。

(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、区画分割にあたらない。

(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閑地



＝　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㉗　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。

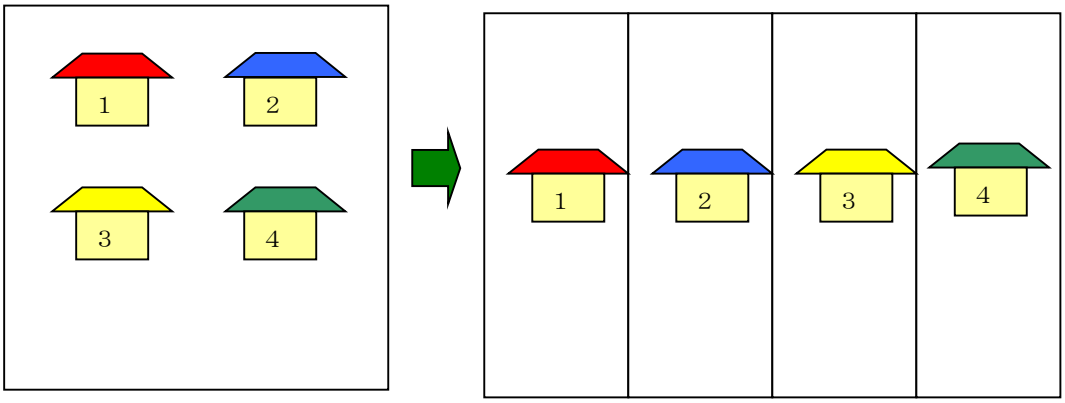
(4)　基準1の(2)の「従前の敷地」とは、現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）をいう。

(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。

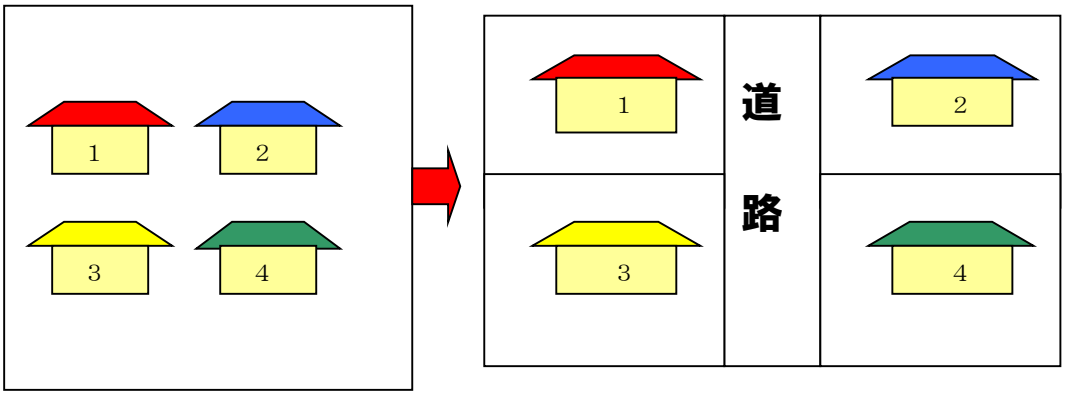
(6)　基準2（4）「緑化施設」の取扱いは、相模原市開発事業基準条例に基づく緑化施設の基準に適合するものであること。

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

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㉘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㉙　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箇所で敷地外周の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、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っては、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箇所で敷地外周の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、病院にあっては、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㉚　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箇所で敷地外周の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っては、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箇所で敷地外周の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㉛　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　近隣に関係する医療施設、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箇所で敷地外周の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が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が受けられるもので担当部局が認めたものにあっては、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っては、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箇所で敷地外周の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（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㊷　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「物資の流通の効率化に関する法律」（以下「物流効率化法」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　物流効率化法第７条第２項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第４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、近郊緑地特別保全地区は、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（出入り口部分を除く。）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㉝　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っては、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。）であって、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。）であって、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っては、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って、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っては、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っては、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っては、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っては、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っては、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）近隣に関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㉛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

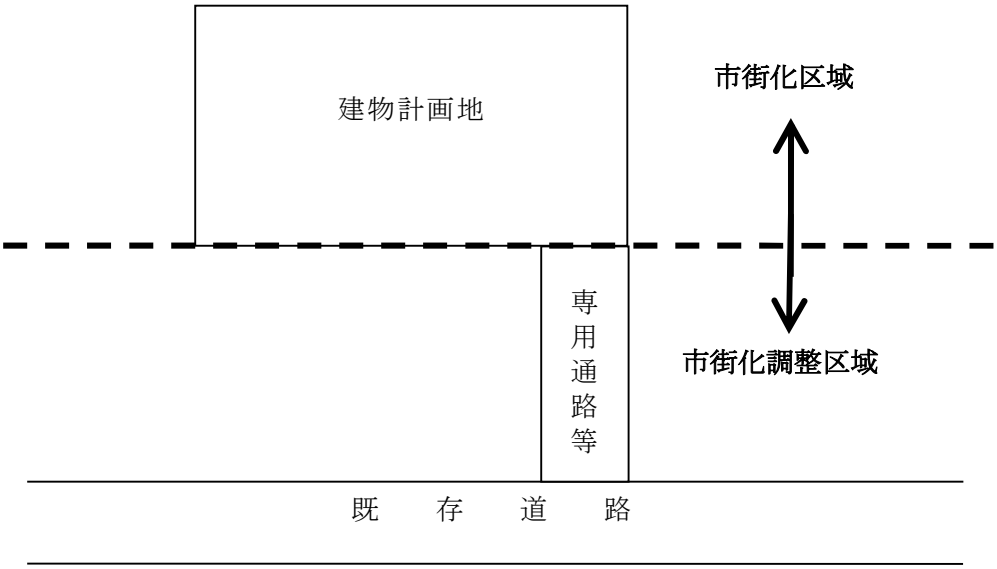
〔 平成２２年７月２日　施行 〕

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。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	通常の管理行為、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当なもので、開発審査会で承認されたもの。

第　３　編

そ　　の　　他

1　用途地域による建築制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限

□ 建てられる用途

▨ 建てられない用途

①、②、③、④. ▲ 面積、階数等の制限あり

		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▨	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▨	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	▨	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの	▨	▨	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	▨	▨	▨	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	▨	▨	▨	▨	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	○	▨	▨	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	▨	▨	▨	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの	▨	▨	▨	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	▨	▨	▨	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	▨	▨	▨	▨	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を越えるもの	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		▨	▨	▨	▨	▲	○	○	○	○	○	▨	▨	▲3,000㎡以下
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	▨	▨	▨	▨	▲	○	○	○	○	○	○	▨	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	○	○	○	○	▨	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▲	○	○	○	▨	▨	▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	○	▲	▨	▨	▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▨	▨	
	大学、高等専門学校、専修学校等	▨	▨	○	○	○	○	○	○	○	○	▨	▨	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▨	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	▨	▨	○	○	○	○	○	○	○	○	▨	▨	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▨	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	▨	▨	▨	▨	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	▨	▨	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下　2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1／2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下　1階以下 ② 3,000㎡以下　2階以下 ③ 2階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり												
	倉庫業倉庫	▨	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を越えるもの）	▨	▨	▨	▨	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▨	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▨	▨	▨	▨	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	○	①50㎡以下　②150㎡以下
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	
	自動車修理工場	▨	▨	▨	▨	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下　② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が非常に少ない施設	▨	▨	▨	①	②	○	○	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下　2階以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	○	② 3,000㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が多い施設	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	▨	○	○	
卸売市場、火葬場、と殺場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限については掲載したものではありません。

２　既存宅地基準の廃止（参考）

提案基準⑱　既存宅地　　平成２１年３月３１日廃止

既存宅地に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

１　申請地は、次に掲げる（１）から（４）のいずれかに該当するものであること。

（１）申請地が市街化区域から概ね１キロメートルを越えない距離にあって、概ね３ヘクタールの面積（半径１００メートルの円）内に、概ね50以上の建築物が存する地域内にあること。

（２）申請地が市街化区域から概ね１キロメートルを越えない距離にあって、概ね５０以上の建築物のそれぞれの敷地が５０メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。

（３）申請地が概ね３ヘクタールの面積（半径１００メートルの円）内に、概ね１００以上の建築物が存する地域内にあること。

（４）申請地が概ね１００以上の建築物のそれぞれの敷地が５０メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。

（５）（２）及び（４）においては、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔が２５メートル以内とし、その他既存建築物の敷地相互間の間隔が５０メートル以内で連たんして集落を形成していること。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。

２　申請地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において、次のいずれかに該当する土地であること。

（１）　土地登記簿における地目が宅地とされていた土地

（２）　固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地

（３）　建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地

（４）　建築物を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地

（５）　建築確認を受けて、建築物を建築した土地

（６）　その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地

３　申請地内において区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、１宅地は１５０平方メートル以上とすること。

４　当該建築物が次のいずれかに該当するものであること。

（１）　自己の居住の用に供するための住宅

（２）　建築基準法に規定する第２種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

（３）　その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物

５　区域の面積が、３，０００　平方メートル以下のものに係る共同住宅、長屋住宅及び学生寮については、以下の基準にも適合すること。

（１）既存の前面道路は、幅員４メートル以上であること。ただし、当該区域から所定の道路までの 一定区間を４メートル以上に拡幅した場合はこの限りでない。

（２）１戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く。）は、共同住宅及び長屋住宅については５０平方メートル以上、学生寮については１６平方メートル以上２９平方メートル未満とすること。

（３）　区域内には、敷地面積の１０パーセント以上の植樹地を確保すること。

（４）駐車場は、１戸当たり１台以上を区域内に確保すること。ただし、学生寮についてはその台数の半数以下を駐輪場とすることができる。

（５）　学生寮については、上記のほか次のすべてに該当するものとすること。

ｱ　特定の大学の学生を対象としたもので、徒歩又は軽易な乗物で通学可能な距離にあること。

ｲ　申請者と大学との協定書を添付すること。

ｳ　建築された建物に「大学生向けの寮」である旨の表示をすること。

6　区域の面積が、３，０００平方メートルを超える場合については、以下の基準にも適合すること。

（1）　その区域の面積は、原則として５ヘクタール未満とする。

（2）　以下の立地基準に適合していること。

ｱ　当該行為が市の総合計画、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。

ｲ　区域内に自然公園の区域、地すべり防止区域等環境保全又は災害防止の必要な区域が含まれる場合は、環境保全又は災害防止を優先する土地利用計画であること。

（3）　以下の整備基準に適合していること。

ｱ　申請地内において区画の分割、統合又は分割統合を行う場合、１つの敷地面積は専用通路部分を除き１５０平方メートル以上であること。

ｲ　共同住宅、長屋住宅については、第２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。

ｳ　区域内には、1ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の２０パーセント以上、1ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の３０パーセント以上のそれぞれの植樹地を確保すること。

ただし、戸建て住宅を目的とする行為にあっては、宅地内の植樹地を含むものとする。

（4）区域内の主要な道路は、区域外の幅員９メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う行為にあっては、６．５メートル）以上の道路に接続させること。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、行為の目的を勘案して車両の通行に支障がないと認められるときは、その幅員を以下の表の左欄に掲げる区域の面積の区分毎に同表の右欄に定める幅員以上とすることができる。

区域の面積	道 路 幅 員
１ヘクタール未満	４．５　メートル
１ヘクタール以上３ヘクタール未満	５．０　メートル
３ヘクタール以上	６．０　メートル

（5）共同住宅、長屋住宅については、駐車場を1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。

（6）排水施設は、原則として既設の下水道に接続すること。

7　本基準は、平成２１年３月３１日限り、その効力を失う。

審査上の留意点

(1)　基準１の「建築物の数」の算定において、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の２分の１に該当する数があるものとみなす。

(2)　基準２については、申請地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日から現在に至るまで継続して宅地であったことにつき、特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。

(3)　土地登記簿により宅地として判断する場合に、当該地目変更の原因日付と登記年月日との差が著しく離れている場合等土地登記簿上の記載が不自然である時は、別途の裏付資料の提出を求めて市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められれば宅地として判断して差し支えない。

(4)　固定資産（土地）課税台帳及び農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は下記による。

・「固定資産（土地）課税台帳」……昭和４６年１月１日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の１月１日及び現年度作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価され手いるかどうかを確認する。

・「農地転用許可証明書」……線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査等を行い造成済の土地又は現況で可能な土地か否かを判断する。

(5)　基準２にいう「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日に造成工事に着手していたものを含むものとする。

(6)　基準２の（８）にいう「その他建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地」については、以下に掲げる資料等を総合的に勘案したうえで判断すること。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。

・当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において建築物の敷地であったことが判別できる航空写真

・当該地において農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類

・公的機関等の諸証明

・当該地における市街化調整区域に関する都市計画の決定の日から現在に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況経過

(7)　当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる公共施設の土地の部分が市の管理に属することが確実な場合は、当該公共施設の土地については、基準２各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域が３，０００平方メートル以下の場合においては、開発による道路に限り適用し、かつ、市の管理に属することが確実であること。

(8)　基準４の（１）の「自己の居住の用に供するための住宅」については、申請者の住民票・借家建物謄本、土地賃貸借契約書等により検討すること。

(9)　基準４の（２）の「第２種低層住居専用地域内に建築できる建築物」のうち神社、寺院及び教会は除く。

(10)　基準４の（３）の「その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物」については、当該土地の存する市街化調整区域内における集落の土地利用の現況及び隣接、近接する市街化区域の用途地域を勘案し個別具体的　に検討すること。

(11)　基準５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をいう。

平成２１年３月３１日廃止

条例　－　〔法第３４条第１２号の規定による開発許可の基準〕

（５）　次のいずれかに該当する地域内にある土地であって、当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるもの《１》において、専用住宅（敷地面積が、１，０００平方メートル未満であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為。ただし、区画の変更を伴う場合にあっては、予定建築物の敷地面積は、１５０平方メートル以上でなければならない。

ア　半径１００メートルの円内においておおむね１００（市街化区域に近接する地域にあっては、おおむね５０）以上の建築物がある地域

イ　おおむね１００（市街化区域に近接する地域にあっては、おおむね５０）以上の建築物が敷地相互間の間隔が５０メートル（開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあっては、２５メートル）以内で連たんする地域《２》

○　審査基準　－　第１１条第５号（既存宅地）

《１》　「当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるもの」とは申請地が、市街化調整区域に係る線引きの日前から、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当していること。なお、継続性に関しては慎重に審査の上特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。

①土地登記簿における地目が宅地の土地
②固定資産課税台帳が宅地として評価されている土地
③建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地
④建築物を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地
⑤建築確認を受けて、建築物を建築した土地
⑥その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地

※１　①の土地登記簿により宅地として判断する場合に、当該地目変更の原因日付と登記年月日との差が著しく離れている場合等土地登記簿上の記載が不自然である時は、別途の裏付資料の提出を求めて市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められれば宅地として判断して差し支えない。

・当該地において農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類
・公的機関等の諸証明
・当該地における市街化調整区域に関する都市計画の決定の日から現在に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況経過

※２　②固定資産（土地）課税台帳及び⑥の農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は、下記による。

・「固定資産（土地）課税台帳」・・・昭和４６年１月１日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の１月１日及び現年度作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかを確認する。
・「農地転用許可証明書」・・・線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査を行い造成済の土地、現況で建築可能な土地か否か判断する。

※３　③の「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日に造成工事に着手していたものを含むものとする。

※４　⑥にいう「その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地」に

ついては、以下に掲げる資料等を総合的に勘案したうえで判断すること。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。

・当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において建築物の敷地であったことが判別できる航空写真
・当該地において農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類
・公的機関等の諸証明
・当該地における市街化調整区域に関する都市計画の決定の日から現在に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況経過

※５　当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる道路部分が市町村の管理に属することが確実な場合は、当該道路の土地については、基準に該当しない土地も含むものとする。

《２》　ア及びイについて、次のように取り扱う。

①　「市街化区域に近接する地域」とは、申請地が市街化区域から１キロメートルを超えない距離にある場合とする。

②　建築物の数の算定において、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の２分の１に該当する数があるものとみなす。また、「おおむね」を冠した建築物の数値は、その２０パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲内の数値とする。

③　イについては高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。

３　法第３４条第１１号による区域指定制度の廃止（参考）

令和４年１２月３１日廃止

条例　－　〔法第３４条第１１号の規定による条例で指定する土地の区域の申出〕

第３条　市街化調整区域内の関係権利者は、１人で、又は数人共同して、当該権利の目的である土地の区域における街づくりの目標、土地利用の計画、建築物の用途等及び公共施設の整備の計画（以下「街づくり方針」という。）を定め、当該区域内の土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）の関係権利者の３分の２以上の同意（同意したものが所有するその区域内の土地の地積と同意したものが有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の３分の２以上となる場合に限る。）が得られている場合に、市長に対し、当該区域を法第３４条第１１号の規定による条例で指定する土地の区域として指定するよう、規則で定めるところにより申出することができる。

２　前項の申出することができる土地の区域には、次に掲げる土地の区域を含むことはできない。

（１）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《１》

（２）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

（３）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

（４）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

（５）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

（６）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

（７）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

（８）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《２》

３　街づくり方針に公共施設の整備その他の内容を含む場合において、当該街づくり方針を定めて第１項の規定により申出をしようとする者は、あらかじめ、当該公共施設の管理者と協議しなければならない。

○　審査基準　－　第３条

《１》　「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。

《２》　「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

条例　－　〔法第３４条第１１号の規定による条例で指定する土地の区域〕

第４条　法第３４条第１１号に規定する条例で指定する土地の区域は、前条第１項の規定により申出された土地の区域（以下「申出区域」という。）のうち、次のいずれにも該当する区域で、市長が指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）とする。

（１）道路、河川（河川法（昭和３９年法律第１６７号）第４条第１項に規定する一級河川及び同法第１００条第１項に定める準用河川をいう。）鉄道、相模緑道緑地、横浜水道道、線引きの境界又は行政境界のいずれかで囲まれた土地の区域で、《１》おおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が敷地の相互の間隔が５０メートル以内で連たんしている土地を含む土地の区域であること。《２》

（２）面積は、５，０００平方メートル以上であること。《３》

（３）幅員６メートル以上の道路に連続して６メートル以上接する区域《４》であって、当該道路は、国道又は県道に交差するまで幅員６メートル以上で連続していること。

（４）下水道法（昭和３３年法律第７９号）第４条第１項の規定による事業計画の策定を行い、かつ、同法第９条第１項の規定による下水を処理すべき区域として公示された区域又は同法第２４条第１項第３号に係る同項の規定による許可を受けた区域若しくは許可を受けることが可能な区域であること。《５》

○　審査基準　－　第４条

《１》　道路や河川等で囲まれた土地の区域とは、条例第３条第１項の申出の際、現に、道路、河川、鉄道、相模緑道緑地、横浜水道道、線引きの境界又は行政境界のいずれかで区域の全周が囲まれている土地の区域をいう。

《２》　本条例においては、おおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が敷地の相互の間隔が５０メートル以内で連たんしている土地を含む土地の区域であることを基準とし、以下の基準に該当する地域をいう。

※　敷地の相互の間隔が５０メートル以内で連たんとは、現に存する建築物の敷地間の距離とする。

※　「連たん」の数え方

単位となる建築物の数え方は、当該建築物の敷地の単位とする。

①　共同住宅及び長屋は１棟の建築物を１として数える。

②　農家等でその敷地内に住宅のほか、倉庫等の付属建築物がある場合は全体で１と数える。

③　ゴルフ場、神社、仏閣など極めて大きな敷地内の建築物を対象とする場合は、建築物の周囲の空地部分など通常の建築敷地に対応する部分のみを対象とし、山林、参道、墓地等は、建築敷地としない。

④　算定の基準時点は区域指定の申出時とする。

⑤　「建築物」には、次に掲げるいずれかに該当するものは除外する。

（ア）居住の用に供しないもので、無人のもの。ただし、学校、体育館等、常時利用されているものは除く。

（イ）農林漁業の用に供するもので、都市計画法施行令第２０条第１号から４号までに掲げるもの。

（ウ）建築基準法第８５条の仮設建築物に該当するもの。

（エ）永続性のないもの。

（オ）容易に運搬し得るもの。

《３》　５，０００平方メートルの算定基準

区域面積（５，０００㎡）については、第４条第１号に規定する地形、地物等の原則内側の面積とする。

《４》　「幅員６メートル以上の道路に連続して６メートル以上接する」とは、申出区域が接道すべき最低長さを６メートルとしたもので、６メートル未満で接する場合は、要件を満たしてないことから申出ができない。

《５》　第４号については、公共下水道に接続が許容される区域を申出可能区域とするもので、次のいずれかに該当し、公共下水道に接続する計画が「街づくり方針」に反映されていることが必要である。

ア　下水道法（昭和３３年法律第７９号）第４条第１項の規定による事業計画に定める区域、かつ、同法第９条第１項の規定による下水を処理すべき区域として公示された区域

イ　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た区域

ウ　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区域

※　ウの許可を受けることが可能な区域とは、下水道管理者から公共下水道に接続が認められることを要件とし、「神奈川県流域下水道維持管理計画」による本市の「排水区域外計画汚水量」の範囲内であることが認められること。（取扱いは、市下水道管理指針による）また、汚水量等が下水道法第１１条の２に該当する場合は、神奈川県との調整も必要となる。

条例　－　〔開発審査会の意見聴取〕

第５条　市長は、前条の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ相模原市開発審査会の意見を聴かなければならない。

条例　－　〔告示〕

第６条　市長は、第４条の規定により土地の区域を指定するときは、その旨を告示しなければならない。

２　市長は、申出区域を指定区域とすることが適当でないと認めたときは、第３条第１項の規定による申出をした者に対し、その旨及びその理由を書面により通知しなければならない。

条例　－　〔街づくり方針等の変更又は廃止〕

第７条　第３条から前条までの規定は、街づくり方針及び指定区域の変更をする場合について準用する。

２　第３条第１項、第５条及び前条の規定は、指定区域の廃止をする場合について準用する。

条例　－　〔法第３４条第１１号の規定による建築物等の用途〕

第８条　法第３４条第１１号の規定による開発行為に係る土地の区域及びその周辺の地域に　おける環境の保全上支障があると認められる建築物等の用途（以下「特定用途」という。）は、建築基準法別表第２（ろ）項に掲げる建築物以外の用途とする。

２　前項の規定にかかわらず、市長は、街づくり方針が定められた区域においては、必要があると認めるときは、《１》あらかじめ相模原市開発審査会の意見を聴いた上で、別に特定用途の指定をすることができる。

３　市長は、前項の規定により特定用途の指定をしたときは、その旨を告示しなければならない。

４　前２項の規定は、特定用途の指定を変更し、又は廃止する場合について準用する。

○　審査基準　－　第８条

《１》　この基準は、区域指定により許容される住居系の土地利用により、騒音、振動等の環境障害に関して、計画段階から環境保全の立場にたっての規制を行うものである。

必要があると認めるときとは、申出区域に隣接して、工業専用地域が存する場合、既に工場が立地している工業地域や準工業地域が存する場合､市街化調整区域内に存する工場や畜舎等が隣接する場合、又は申出区域内に工場や畜舎等が存する場合が考えられます。

条例　－　〔法第３４条第１１号の規定による開発行為を行う場合の建築物の敷地面積の最低限度〕

第９条　法第３４条第１１号の規定による開発行為をする場合の法第３３条第４項の規定による開発行為に係る土地の区域内における予定建築物の最低限度は、１６５平方メートルとする。《１》

○　審査基準　－　第９条

《１》　建築物の敷地として現に土地利用されている敷地において、隣接道路の拡幅のため敷地面積が基準面積（１６５㎡）以下となる場合

⇒　既存建築物の建替えの場合、提案基準⑨で従前の敷地内（道路の拡幅などにより敷地面積が減少する場合含む。）での建替えは救済されます。ただし、敷地変更に伴う形態規制の緩和規定はありません。

条例　－　〔街づくり方針の遵守〕

第１０条　法第３４条第１１号の規定による開発行為を行う者及び指定区域内で建築基準法第２条第１号に規定する建築物を新築し、増築し、又は改築する行為を行う者は、指定区域の街づくり方針を遵守しなければならない。《１》

○　審査基準　－　第１０条

《１》　街づくり方針は、市街化調整区域における将来に向けた土地利用計画であり、その方針に関係権利者の合意形成が図られた場合に土地利用を許容するものである。よって、当該区域内の土地利用計画は、街づくり方針に整合するものでなければなりません。

相模原市開発許可等審査基準

平成１５年	４月	１日	初　版	平成２５年	４月	１日	改　正
平成１５年	４月３０日		改　正	平成２６年	４月	１日	改　正
平成１６年	１１月	４日	改　正	平成２７年	４月	１日	改　正
平成１７年	１２月	１日	改　正	平成２８年	４月	１日	改　正
平成１８年	３月２０日		改　正	平成２９年	４月	１日	改　正
平成１８年	４月	１日	改　正	平成３０年	４月	１日	改　正
平成１８年	６月	１日	改　正	平成３１年	４月	１日	改　正
平成１９年	３月１１日		改　正	令和	２年	４月	１日	改　正
平成１９年	１１月３０日		改　正	令和	３年	４月	１日	改　正
平成２１年	４月	１日	改　正	令和	４年	４月	１日	改　正
平成２１年	７月３１日		改　正	令和	５年	１月	１日	改　正
平成２２年	４月	１日	改　正	令和	６年	４月	１日	改　正
平成２３年	４月	１日	改　正	令和	７年	４月	１日	改　正
平成２４年	４月	１日	改　正	令和	８年	４月	１日	改　正

相模原市都市建設局まちづくり推進部開発調整課