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（Ｐ２－４７）とその配偶者をいう。

《２》　「農家」は農林業センサス規則に規定する農家をいう。

※１　農林業センサス規則（昭和４４年６月２０日農林省令第３９号）

農林水産省令第６９号

（定義）

第二条　この省令で「農業」とは、耕種、養畜（養きん及び養ほうを含む。）又は養蚕の事業をいう。

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

一　経営耕地面積が３０アール以上であること。

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

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

四　農作業の受託の事業

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

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

一　経営耕地面積が１０アール以上であること。

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

※２　農業の範囲は原則として日本標準産業分類によるＡ－農業の範囲とする。

※３　この場合において小作地、借入地も経営耕地とみなす。

《３》　ア　農家に属する土地所有者の経営耕地面積が、贈与等を行うことにより１０アール未満になり、農家要件を欠くこととなる場合は原則として本基準は適用されない。

イ　農家に属する土地所有者が市街化区域に居住している場合も本基準の適用を防げない。

《４》　「親族」とは、民法に規定する「親族」をいう。

※１　民法（明治３１年６月２１日法律第９号）

法律第７８号「民法」第四編　親族　第１章　総則

第７２５条　左に掲げる者は、これを親族とする。

１　六親等内の血族

２　配偶者

３　三親等内の姻族

《５》　「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。