

厚木市開発許可等基準条例の一部改正の方針について

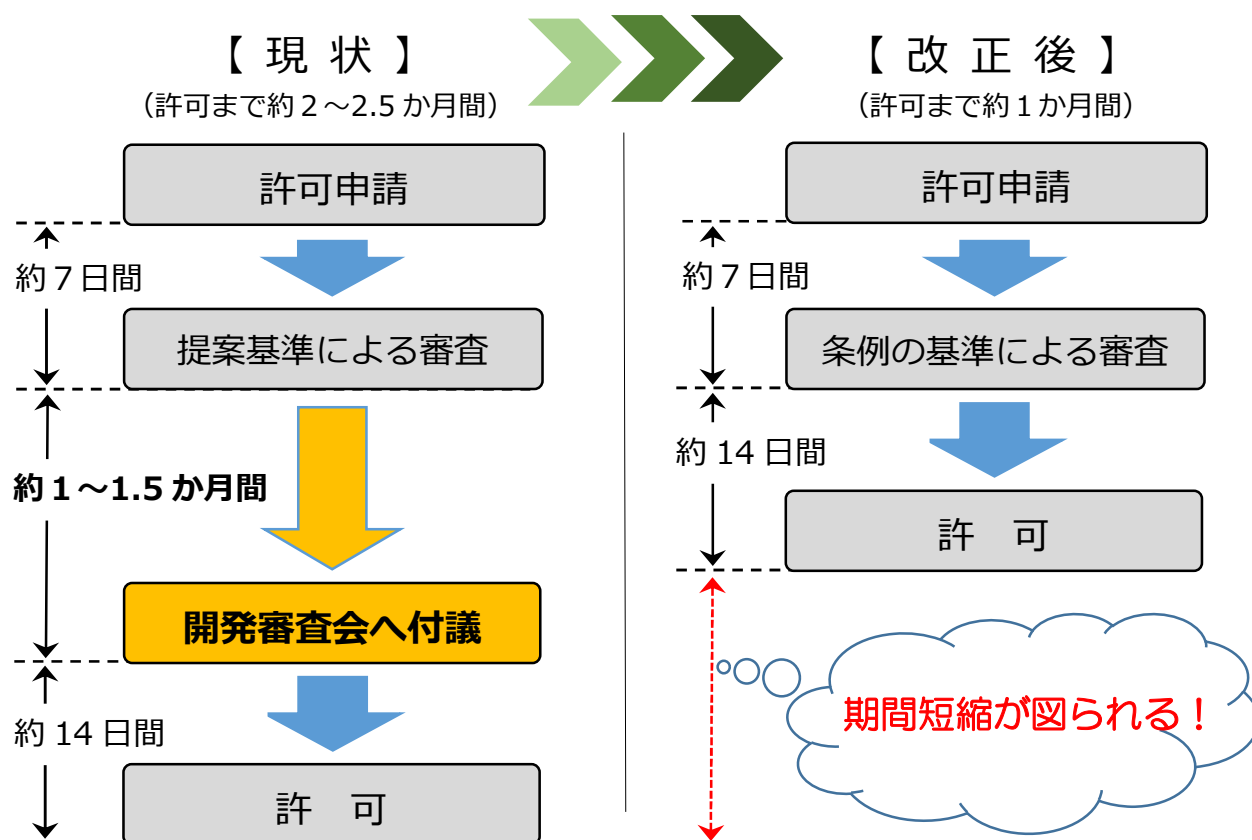
1 背景・目的

市街化を抑制すべき市街化調整区域において、都市計画法に適合して建築された農家等住宅（※１）及び分家住宅（※２）については、農林漁業を営む方並びに許可を得た方及びその相続人しか居住できないという制限（※３）が課せられており、これを解除し、誰でも居住することのできる一般住宅とするためには、用途変更の許可手続が必要となっています。

用途変更については、空き家対策や既存集落のコミュニティ維持等を図るため、国の技術的助言によりその運用を弾力化するように示されたため、検討の結果、令和４年度に従来の許可基準を緩和しました。新たな基準である、厚木市開発審査会提案基準（※４）１５の１を施行した後、２年間で従来の約４倍のペースで申請が増加しましたが、一方で、許可には開発審査会への付議が必要となるため、手続に相当の期間を要しています。

このような実態や許可実績の積み重ねを踏まえ、手続の迅速化・簡素化を図るため、開発審査会への付議を要せずに許可が可能となるよう、同提案基準を厚木市開発許可等基準条例に位置付ける一部改正を行うものです。

2 用途変更に係る許可手続の流れ



- 条例改正により、開発審査会へ付議するために要していた手続期間に相当する約 1～1.5 か月間の短縮が可能となります。
- 条例改正により、申請者に不利益となる事項はありません。

3 改正に向けての整理

(1) 現状の課題

- 開発審査会へ付議をするため、申請から許可までに相当の期間を要しています。
- 近年、用途変更の需要が高く、今後も市内各所において相談・申請が見込まれる中で、前述の状況があるため、申請される市民の方の負担となっています。
- 用途変更には建築行為が伴わず、基準の各項目への適合が主な焦点となることから、開発審査会委員（＝学識経験者）による専門的見地に係る審査内容がありません。

(2) 法令上の整理

- 市街化調整区域内で都市計画法第 43 条第 1 項の建築許可（用途変更の許可）をするには、都市計画法施行令第 36 条に規定する許可基準に適合する必要があります。
 - ・ 厚木市開発審査会提案基準 → 同条第 1 項第 3 号木に該当 → 開発審査会【必要】
 - ・ 厚木市開発許可等基準条例 → 同条第 1 項第 3 号八に該当 → 開発審査会【不要】
- 国土交通省の技術的助言である『開発許可制度運用指針』において、「開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。」とされています。

(3) 用途変更の許可実績

- (旧) 提案基準 15「建築物の用途変更」(H14.4.9 施行、R4.7.31 廃止)
約 20 年間で、許可実績：30 件・・・約 1.5 件／年
- (新) 提案基準 15 の 1「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」(R4.8.1 施行)
2 年弱の間で、許可実績：11 件・・・約 6 件／年

約 4 倍
ペース

→ 平成 14 年 4 月以降、用途変更の許可実績は 41 件となっています。

特に、要件を緩和した提案基準 15 の 1 の施行後にあつては、2 年弱の間に市内各所において 11 件の許可実績があり、着実に実務の積み重ねがされています。

(4) 神奈川県内の状況

開発許可に係る事務権限を有する 13 行政庁（県＋3 政令市＋9 市）のうち、用途変更について条例で位置付けている行政庁はありません。

【全国的には事例あり】

4 改正スケジュール（予定）

令和 6 年 6 月 厚木市開発審査会へ諮問
7 月 意見交換会の開催
9 月 パブリックコメントの実施（9/2～10/2）
11 月 厚木市議会へ議案を提案
12 月 改正条例 公布
令和 7 年 1 月 改正条例 施行

- (※ 1) 農家等住宅とは、市街化調整区域内で農林漁業を営む方の住宅のことをいいます。
法第 29 条第 1 項第 2 号の規定により、許可が不要となっています。
- (※ 2) 分家住宅とは、市街化調整区域において線引きの日（S45.6.10）前から引き続き現在に至るまで生活の本拠を構えている本家から、世帯が分かれて分家としての世帯が新たに必要とする住宅のことをいいます。例えば農家世帯の親から独立して、子が新たに市街化調整区域内に住宅を建てる場合などです。法第 29 条又は第 43 条の許可を得て、建築することができます。
- (※ 3) 農家等住宅には農林漁業を営む方の世帯のみが居住でき、分家住宅には法の許可を得た方の世帯のみが居住できることから、売買を行ってもそれ以外の方は居住することができません。
- (※ 4) 本市では、市街化調整区域であっても開発審査会の議を経て「通常原則として許可して差し支えないと考えられるもの」として、一定の案件数が見込まれる等定型的な開発行為について、開発審査会に提案する際の 20 の基準を定めています。そのうちの一つとして、提案基準 15 の 1「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」（R4.8.1 施行）を運用しています。

【参考】関連条文等

●都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日 法律第 100 号）抜粋

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一～五 略

2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

●都市計画法施行令（昭和 44 年 6 月 13 日 政令第 158 号）抜粋

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

第三十六条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一～二 略

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ、ロ 略

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 略

ホ 当該建築物又は第一種特定工作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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

●開発許可制度運用指針（技術的助言 平成 26 年 8 月 1 日 国都計第 67 号）抜粋

I－6－11 第 12 号関係

(1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合せで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。