

第 8 章 厚木市開発許可等基準条例等の審査基準

厚木市開発許可等基準条例

第 1 条 (趣旨)

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。）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。）の規定に基づき、開発許可等の基準を定めるものとする。

第 2 条 (定義)

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 区域区分に関する都市計画が決定されたこと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 《1》。
- (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) 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。

《1》厚木市の線引き

- ・昭和45年6月10日に市街化区域と市街化調整区域が定められた。
- ・昭和59年12月25日に市街化区域の一部が市街化調整区域に変更された。（恩名の一部、温水の一部）

第 3 条 (法第33条第 3 項の規定による技術的細目に定められた制限の強化)

法第33条第 3 項の規定により条例で定める政令第25条第 6 号及び第 7 号に規定する技術的細目に定められた制限の強化は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の4パーセント以上の公園、緑地又は広場（予定建築物の用途が主として住宅である場合は、公園）が設けられていること。この場合において、設けられる公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積の最低限度は、120平方メートルとする。
- (2) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の4パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

第 4 条 (法第33条第 4 項の規定による敷地面積の最低限度)

法第33条第 4 項の規定により条例で定める予定建築物の敷地面積の最低限度は、市街化区域内において行われる予定建築物の用途が住宅である開発行為に限り、100平方メートルとする。ただし、法第12条の 4 第 1 項各号に掲げる計画及び建築基準法第 4 章に定める建築協定において予定建築物の敷地面積の最低限度が定められているときは、この限りでない。

第5条（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるもの（政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して安全上支障がないと認められる区域を除く。《1》次条において同じ。）における開発行為を除く。）とする。

<審査基準>

《1》「政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して安全上支障がないと認められる区域を除く。）」とは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律201号）第39条第1項の災害危険区域（当該土地の区域について、厚木市建築基準条例（平成17年厚木市条例第35号）第4条ただし書の規定の適用を受けることができる場合を除く。）
- (2) 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
※厚木市該当なし
- (3) 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。以下、「急傾斜地法」という。）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域（当該土地の区域について、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる場合《2》を除く。）
- (4) 土砂災害警戒危険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7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域（当該土地の区域について、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が講じられている場合《3》を除く。）
- (5) 土砂災害警戒危険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9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
- (6) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の規定により指定された浸水被害防止区域
※厚木市該当なし
- (7) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3.0メートル以上の区域（当該土地の区域について、安全上及び避難上の対策が講じられている場合《4》を除く。）
- (8) 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）及び家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）（当該土地の区域について、安全上及び避難上の対策が講じられている場合《5》を除く。）
- (9) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第580号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (10) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項に規定する保安林の区域及び同法第29条に規定する保安林予定域森林の区域並びに同法第41条第1項に規定する保安施設地区

《2》審査基準《1》(3)の「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる場合」とは、急傾斜地法第12条第1項又は第13条の規定による急傾斜地崩壊防止工事が完了している場合等とする。ただし、法第34条第8号の2の規定及び「災害危険区域等に存する建築物等に代わる建築物等の基準」に基づく許可を受けて移転した建築物等の、従前の敷地であったものについてはこの限りでない。

※1 急傾斜地崩壊防止工事の状況については、斜面の安定計算等により安全が確保されていることや擁壁等の工事が行われていることを神奈川県に確認し、市に報告すること。

※2 急傾斜地法第7条による許可が必要な場合は、許可を得て、その許可書の写しを開発行為許

可申請書等に添付すること。

※3 急傾斜地崩壊危険区域内の開発行為等にあつては、土地利用計画図及び造成計画平面図等に当該区域の位置を明示すること。

《3》 審査基準《1》(4)の「土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が講じられている場合」とは、次のいずれかに該当するものとする。

ア 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）にあつては、がけの形状若しくは土質により予測されるがけ崩れに対し安全な擁壁等が設けられるもの又は安全上支障がない部分を区域とすること。ただし、これにより難い場合は、確実な避難の実施を担保する避難計画が確認できること。《6》

イ 土砂災害警戒区域（土石流）にあつては、建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とする等、身の安全を確保できる建築物とすること。ただし、これにより難い場合は、確実な避難の実施を担保する避難計画が確認できること。《6》

《4》 審査基準《1》(7)の「安全上及び避難上の対策が講じられている場合」とは、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けるものとする。ただし、これにより難い場合は、確実な避難の実施を担保する避難計画が確認できること。《6》

《5》 審査基準《1》(8)の「安全上及び避難上の対策が講じられている場合」とは、次のいずれかに該当するものとする。

ア 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）にあつては、建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とする等、洪水の氾濫流により家屋が流出・倒壊等しない構造の建築物とすること。ただし、これにより難い場合は、確実な避難の実施を担保する避難計画が確認できること。《6》

イ 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）にあつては、確実な避難の実施を担保する避難計画が確認できること。《6》

《6》 審査基準《3》、《4》及び《5》の「確実な避難の実施を担保する避難計画が確認できること。」については、厚木市オールハザードマップにおける「わが家のマイ・タイムライン（洪水浸水・土砂災害）」相当の避難に係る準備・確認事項が網羅された避難計画書【参考様式A、B参照】を提出すること。なお、申請者以外の者が建築物に居住（建築物を使用）する場合にあつては、申請者が居住者（使用者）に対して、当該避難計画書の内容等について十分に説明すること。

《7》 審査基準《3》、《4》、《5》及び《6》を適用することにより許可する場合にあつては、対策内容に応じて、当該対策を実施する旨を法第79条の規定による許可条件として付すものとする。

【許可条件の例】

- 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の場合
 - ・がけの形状若しくは土質により予測されるがけ崩れに対し安全な擁壁等を設けること。
 - ・がけの形状若しくは土質により予測されるがけ崩れに対し安全上支障がない部分を区域とすること。
- 土砂災害警戒区域（土石流）の場合
 - ・建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とする等、身の安全を確保できる建築物とすること。
- 浸水想定区域（想定浸水深3.0m以上）の場合
 - ・建築物の居室の高床化により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること。
 - ・敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること。
- 浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流））の場合
 - ・建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とする等、洪水の氾濫流により家屋が流出・倒壊等しない構造の建築物とすること。
- 【共通】 確実な避難の実施を担保する避難計画による場合
 - ・避難計画書に基づき、早期かつ確実な避難行動をとること。
 - ・避難計画書に基づき、早期かつ確実な避難行動をとることを居住者（使用者）へ十分説明すること。

第1号（いわゆる農家等の分家）

- (1) 市街化調整区域内において、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、当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継した者（以下「承継者」という。）を含む。）のうち、次に掲げる者（以下「農家等に属する土地所有者」《2》という。）の親族《3》（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいい、農家等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《4》に限る。）が、当該市街化調整区域内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《5》《6》があり、当該市街化調整区域内の土地（当該農家等に属する土地所有者が当該市街化調整区域に係る線引きの日前から所有するもの（承継者にあつては、承継したもの）に限る。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内にあるもの《7》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り、かつ、延べ面積が200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
- ア 農家《8》（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。）に属する者
 - イ 線引きの日前から当該市街化調整区域内に居住している者（承継者にあつては、当該市街化調整区域内に居住している者）

<審査基準>

《1》直系血族の範囲は民法で規定する直系血族（別紙）とその配偶者をいう。

《2》<農家に属する者の場合>

ア 農家に属する土地所有者の経営耕作面積が、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、原則として農家に属する土地所有者には該当しない。

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妨げない。

《3》親族とは、民法に規定する親族をいう。

※ 民法（明治29年4月27日法律第89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

《4》「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等に属する土地所有者の世帯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。

《5》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、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

なお、事前相談において申請者及び婚約者と事前面接を行い婚約の事実、新居建築の必要性、確実性について聴き取り調査を行うこと。

※2 申請者が独身者である場合は、経済的に自立しており、農家等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。

《6》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が他に自己名義の住宅を所有していないこと。

イ 農家等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み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。

《7》ア 農家等に属する土地所有者と使用貸借した土地であっても相続、贈与と同等に取り扱う。なお、この規定が適用されるのは推定相続人の場合に限る。

イ 土地が交換農地の取り扱いに基づいた農業委員会の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。

※1 対象土地には、原則として農家等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第43条の規定による敷地と道路の関係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】（収入印紙及び実印のあるもの）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】（実印のあるもの）の写し及び申請者を除く推定相続人全員から承諾書【参考様式3参照】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。

《8》 「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）

（最終改正：令和5年10月19日農林水産省令第53号） 抜粋

（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 略

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。）前一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

4～6 略

※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 農林業センサス規則第2条第3項第1号において、小作地、借入地も経営耕地とみなす。

第2号（いわゆる次世代分家）

(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「農家等を離れた者」という。）と住居及び生計を一にしたことがある者《2》（農家等に属する土地所有者の2親等内の直系血族に限る。）が、市街化調整区域内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（当該農家等を離れた者が承継したものに限る。）のうち集落内又は集落に近接する区域内にあるもの《5》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り、かつ、延べ面積が200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>

《1》 ア 附則第3項及び第5項の規定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もので条例第5条第1号に掲げる基準に該当する場合、条例第5条第2号の許可対象となる。

イ 農家等を離れた者の世帯は、当該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農家等を離れた者の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。

※ 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5条第2号の対象にならない。

《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農家等を離れた者の世帯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》 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、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

なお、事前相談において申請者及び婚約者と事前面接を行い婚約の事実、新居建築の必要性、確実性について聴き取り調査を行うこと。

※2 申請者が独身者である場合は、経済的に自立しており、農家等を離れた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。

《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が他に自己名義の住宅を所有していないこと。

イ 農家等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み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。

- 《5》ア 対象土地は、農家等に属する土地所有者が当該市街化調整区域に係る線引きの日前から所有していた土地のうち、線引きの日以後に農家等を離れた者が農家等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、申請者が農家等を離れた者から相続した土地又はその者へ贈与された土地、又は農家等を離れた者と使用貸借したものであること。なお、使用貸借に当たっては推定相続人の場合に限る。
- イ 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。
- ウ 農家等に属する土地所有者から直接に申請者へ相続した土地、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等を離れた者が承継した土地には、原則として農家等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等を離れた者が承継した土地が、建築基準法第43条の規定による敷地と道路の関係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】（収入印紙及び実印のあるもの）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】（実印のあるもの）の写し及び申請者を除く推定相続人全員から承諾書【参考様式3参照】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。

第3号（収用移転）

(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（専用住宅若しくは兼用住宅（以下「専用住宅等」という。）、長屋若しくは共同住宅（以下「長屋等」という。）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《2》（移転し、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物を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、対象敷地と一体的な日常生活圏を形成していると認められる区域内《4》の土地（対象敷地が本市又は本市に隣接する市町村にある場合を除き、当該土地に建築物を建築することがやむを得ないと認められるものに限る。）であって、事業施行者があつせんしたもの《1》において、次のいずれかに該当する建築物（当該建築物が専用住宅等（敷地面積が300平方メートル以下であり、かつ、延べ面積が200平方メートル以下であるものに限る。）である場合を除き、敷地面積及び延べ面積が対象敷地及び対象建築物と同程度のもの《5》に限る。）を建築することを目的として行う開発行為

ア 専用住宅であって、次のいずれにも該当するもの

（ア）階数が3以下であり、かつ、地階を有しないこと。

（イ）最高の高さが10メートル以下であること。

（ウ）予定戸数が2以上である場合は、開発区域の面積が1,000平方メートル未満であること。

イ 兼用住宅又は地区集会所であって、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）延べ面積が500平方メートル以下であること。

（ウ）階数が3以下であり、かつ、地階を有しないこと。

（エ）最高の高さが10メートル以下であること。

ウ 長屋等であって、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）延べ面積が500平方メートル以下であること。

（ウ）階数が3以下であり、かつ、地階を有しないこと。

（エ）最高の高さが10メートル以下であること。

（オ）予定戸数が対象建築物の戸数以下であること。

<審査基準>

《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。

《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と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4参照】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。

《4》「対象敷地と一体的な日常生活圏を形成していると認められる区域」とは、次の区域を言う。

圏 域 名	該 当 地 区
環 境 共 生 生 活 都 市 圏	湘南地区、県央地区、津久井地区 (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)

※ 環境共生生活都市圏とは、かながわ新総合計画 21（平成9年1月策定）における区域をいう。

《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。

※ 「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。

- ・《2》の※2 a 又は b の場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
- ・《2》の※2 c 又は d 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。

第4号（増築・改築）

(4) 専用住宅等であつて、当該専用住宅等の敷地《1》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《2》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《3》を増築し、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、増築し、又は改築する前の建築物と同じ用途であること。

イ 延べ面積が200平方メートル以下であること。

ウ 敷地面積の増加を伴わないものであること。ただし、自己の居住の用に供するものにあつては、増加後の敷地面積が300平方メートル未満（第1号又は第2号に定める基準に該当して許可を受けた者が建築した専用住宅（第1号又は第2号に規定する予定建築物の要件に該当するものとして法第43条第1項の規定による許可を受けた者が建築したものを含む。）であつて、増加に係る土地が第1号又は第2号に規定する要件に該当する土地である場合は、400平方メートル以下）である場合は、この限りでない。

<審査基準>

本基準の適用対象は原則として従前の敷地内で増築・改築（建替え）をする場合又は災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築する場合であること。

《1》当該専用住宅等の敷地が、建築基準法第43条の規定による敷地と道路の関係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。

《2》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。

《3》宅地確認を受けて建築されたものについては、附則第7項で定める経過措置により許可を受けたものとみなす。

第5号（既存宅地）

(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、自己の居住の用に供する専用住宅又は開発区域の面積が1,000平方メートル未満である専用住宅を建築することを目的として行う開発行為。ただし、区画の変更を伴うものにあつては、予定建築物の敷地面積が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つては、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つては、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つては、25メートル）以内に連たんする地域《2》

<審査基準>

《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。

- 1 土地の登記事項証明書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 建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地
- 5 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地
- 6 建築確認を受けて、建築物を建築した土地
- 7 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の土地の登記事項証明書により宅地として判断する場合に、登記日付が昭和50年4月1日（旧既存宅地確認制度施行日）以降である遡りされた登記については、原則1に該当しないものとする。なお、航空写真、公的な書類等の裏付資料により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場合は、1に該当するものとして取扱う。

※2 2の固定資産（土地）課税台帳及び5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次による。

・「固定資産（土地）課税台帳」…昭和46年度地目確認簿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みの土地又は現況で建築可能な土地か否かを判断する。

※3 3及び4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前に造成工事に着手していたものを含むものとする。

※4 7の「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」の審査については、次に掲げる資料等を総合的に勘案し、判断する。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。

(1) 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

昭和45年線引き時：昭和44年及び48年撮影 昭和59年線引き時：昭和58年及び60年撮影
--

(2) 当該地において、農業的土地利用から宅地的土地利用へ転換を証する書類

(3) 公的機関等の証明

(4) 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

注) 線引きの際の敷地の範囲は、田・畑・山林と判断される部分にあつては一体の敷地に含まないこととし、住居・家屋やその附属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを航空写真などにより確認の上、判断する。

※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、要件に該当しない土地も含むことができるものとする。

《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。

第6条（政令第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項に規定する許可の基準）

政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物として条例で定めるものは、次に掲げる建築物（政令第29条の9各号に掲げる区域における建築物を除く。）《1》とする。

- (1) 前条各号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物
- (2) 当該市街化調整区域に係る線引きの日以後に法第29条第1項第2号に該当するものとして建築された農業、林業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する専用住宅又は前条第1号若しくは第2号に該当するものとして許可を受けて建築された専用住宅の用途に供する建築物《2》を、その用途を変更して使用者を特定しない専用住宅の用途に供する建築物とするもので、規則で定める要件《3》に該当するもの

<審査基準>

本条は、市街化調整区域において立地できる建築物として、第1号では開発行為について規定した第5条各号に対応する建築物を、第2号では農家等住宅及び分家住宅から使用者を特定しない専用住宅（属人性がなく、誰でも居住できる専用住宅）への用途変更を、それぞれ規定している。

なお、第2号の対象となる農家等住宅及び分家住宅は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物とする。

《1》「政令第29条の9各号に掲げる区域における建築物を除く。」に係る審査基準については、第5条本文の審査基準《1》～《7》を準用する。

《2》神奈川県開発審査会提案基準3又は厚木市開発審査会提案基準3（農家の二・三男が分家する場合の住宅等）に基づき許可を受け建築された農家等分家住宅のほか、本条例第5条第1号若しくは第2号又は神奈川県開発審査会提案基準3若しくは厚木市開発審査会提案基準3に基づき許可を受け建築された後、本条例第5条第3号の規定等により収用移転の許可を受け再建築された農家等分家住宅を含む。

《3》厚木市開発許可等取扱規則（平成14年厚木市規則第11号）第29条に定める要件による。

条例第6条第2号に規定する規則で定める要件は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 法第43条第1項の規定による用途の変更の申請に係る住宅が存する市街化調整区域に係る線引き（条例第2条第1号に規定する線引きをいう。）の日以後に法第29条第1項第2号に該当するものとして建築された農業、林業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する専用住宅（以下「農家等住宅」という。）の建築主（当該農家等住宅を相続した者《1》を含む。）又は条例第5条第1号若しくは第2号に該当するものとして許可を受けて建築された専用住宅《2》（以下「分家住宅」という。）に係る法第29条第1項、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の許可を得た者（当該分家住宅を相続した者《1》を含む。）（以下これらを「建築主等」という。）が用途の変更を申請する場合であって、次に掲げるいずれの要件にも該当するとき。
- ア 建築主等が当該申請に係る住宅に現に居住していること（現に居住していない場合にあつては、居住していないことにつきやむを得ない事由《3》があること。）。
- イ 次のいずれかに該当すること。
- (ア) 当該申請に係る住宅が建築から20年以上《4》経過し、かつ、建築主等が当該申請に係る住宅に10年以上居住したこと《5》があること。
- (イ) 建築主等に農業、林業又は漁業を営む者の要件に該当しなくなったことその他の当該申請をすることにつきやむを得ない事由《6》があること。
- (2) 建築主等に該当しない者が用途の変更を申請する場合（次号の場合を除く。）《7》であつて、次に掲げるいずれの要件にも該当するとき。
- ア 当該申請をする者が用途の変更後の専用住宅に居住する者であること。
- イ 当該申請に係る住宅が建築から20年間以上《4》経過し、かつ、建築主等が当該申請に係る住宅に10年間以上居住したこと《5》があること。
- ウ 当該申請をする者（その者の世帯構成員を含む。）が当該申請に係る住宅及び敷地以外に自己の居住の用に供するに適当な住宅又は住宅が建築可能な土地を所有していないこと。《8》
- (3) 建築主等に該当しない者が当該申請に係る住宅に現に居住しているものが用途の変更を申請する場合《9》であつて、次に掲げるいずれの要件にも該当するとき。
- ア 当該申請に係る住宅が平成11年4月1日以前に建築されていること。
- イ 当該申請をする者が当該申請に係る住宅に5年間以上継続して居住していること。

<審査基準>

- ・第1号は、農家等住宅の建築主及び分家住宅の許可を得た本人並びにその相続人、つまり建築主等が申請者となる場合を規定している。
- ・第2号は、建築主等に該当しない者で、当該住宅をこれから取得し居住しようとする者が申請者となる場合を規定している。
- ・第3号は、建築主等に該当しない者で、当該住宅に現に居住している者（当該住宅が属人性のある農家等住宅又は分家住宅であることを知らずに取得した、いわゆる善意の第三者）が申請者となる場合を規定している。

《1》「相続した者」には、民法第887条、第889条又は第890条の規定により相続した者のほか、民法第952条による相続財産の清算人、破産法第74条による破産管財人を含むものとして取り扱う。

《2》神奈川県開発審査会提案基準3又は厚木市開発審査会提案基準3（農家の二・三男が分家する場合の住宅等）に基づき許可を受け建築された農家等分家住宅のほか、本条例第5条第1号若しくは第2号又は神奈川県開発審査会提案基準3若しくは厚木市開発審査会提案基準3に基づき許可を受け建築された後、本条例第5条第3号の規定等により収用移転の許可を受け再建築された農家等分家住宅を含む。

《3》「居住していないことにつきやむを得ない事由」は、次のいずれかの事由による。

- ア 転地療養又は高齢による老人福祉施設等への入所若しくは家族の介護を受けるための転居等、明確な健康的理由があること。
- イ 申請者が当該住宅を建築した者の相続人であり、相続人及びその配偶者が別に居宅を所有している又は遠隔地に居住しているなど、当該住宅を生活の本拠とすることが困難であること。

※ イについては、当該住宅を生活の本拠とするために自己居住用住宅の売却、転職、辞職が必要となるなど合理的理由がある場合を指し、不動産の登記事項証明書、就業証明書等、客観的な説明資料により判断するものとする。

《4》建物の登記事項証明書、固定資産評価証明書又は建築確認の検査済証等の公的資料により建築年数を確認する。なお、収用移転の許可を受け再建築された農家等分家住宅にあっては、再建築後の建築物に係る建築年数とする。

《5》「建築主等が当該申請に係る住宅に10年以上居住したこと」については、次のいずれかにより居住期間を確認するものとする。なお、収用移転の許可を受け再建築された農家等分家住宅にあっては、再建築後の建築物に係る居住期間とする。

ア 土地及び建物の登記事項証明書により、土地及び建築物の所有権が建築主等から10年以上移っていないこと。ただし、相続人が相続し、かつ、当該地を居住地としている場合にあっては、相続人の相続後の居住期間も含むものとする。

イ 住民票等により、建築主等の居住地が通算で10年以上当該住所にあることが確認できること。

《6》「当該申請をすることにつきやむを得ない事由」は、次のいずれかの事由による。

ア 農林漁業従事者としての資格を喪失したこと。

イ 生計維持者の死亡、破産手続開始の決定、負債の返済等の明確な経済的理由があること。

ウ 転勤、転地療養、離婚等の明確な家庭的理由があること。

エ その他、真にやむを得ない明確な理由があること。

《7》「建築主等に該当しない者が用途の変更を申請する場合（次号の場合を除く。）」においては、当該住宅に係る所有権移転や居住の前に用途変更の許可を受けることが必要である。

そのため、当該住宅及び土地の所有権移転がされていないことを登記事項証明書で確認し、かつ、当該住宅に居住していないことを住民票で確認する。

※ 不動産売買の契約を先行して行う場合にあっては、用途変更の許可の取得を契約成立の条件とする。

《8》「当該申請に係る住宅及び敷地以外に自己の居住の用に供するに適当な住宅又は住宅が建築可能な土地を所有していないこと。」については、次の取扱いにより確認するものとする。ただし、住宅の取得状況について不明点がある場合は、本人へのヒアリング等により補足を行う。

ア 申請者等が所有する土地で既に建築物の敷地として長期にわたり正式な契約がされている土地は「住宅が建築可能な土地」として扱わない。

イ 市街化区域における主に家庭菜園、駐車場等の土地は「住宅が建設可能な土地」として扱う。

ウ 申請者が共同住宅等で区分所有しているものがある場合は「自己の居住の用に供する適当な住宅」として扱う。

エ 生産緑地地区に指定された土地は「住宅が建築可能な土地」として扱わない。

《9》「建築主等に該当しない者で当該申請に係る住宅に現に居住しているものが用途の変更を申請する場合」においては、申請者が建築主等（属人性に基づく許可を得た者等）に該当しない事由について、関係資料やヒアリングにより把握し、申請目的が当該住宅の老朽化に伴う建替えである等の生活権及び財産権の保護の観点からやむを得ない理由があることを確認するものとする。

ただし、申請目的が第三者に所有権を譲渡するための用途変更である場合にあっては、《6》イからエまでのいずれかに該当するものであることを原則とする。

第7条（委任）

この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

厚木市開発許可等取扱規則 第30条（その他）

この規則に定めるもののほか、法、政令、省令及び条例に基づく開発行為等の施行について必要な事項は、市長が別に定める。 《1》

《1》本審査基準については、市長が別に定めるものとする。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。
（都市計画法施行令第31条ただし書の規定に基づき都市計画法第34条第10号イの開発区域の面積を定める条例の廃止）
- 2 都市計画法施行令第31条ただし書の規定に基づき都市計画法第34条第10号イの開発区域の面積を定める条例（平成15年厚木市条例第7号）は、廃止する。
（経過措置）
- 3 この条例の施行前に法第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（以下「開発許可により建築した者」という。）の当該許可に係る開発行為が第5条第1号に定める基準に該当する場合における同条第2号の規定の適用については、当該開発許可により建築した者は、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 開発許可により建築した者の当該許可に係る開発行為が第5条第1号又は第2号に定める基準に該当する場合における同条第4号ウただし書の規定の適用については、当該開発許可により建築した者は、同条第1号又は第2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。
- 5 この条例の施行前に政令第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（以下「建築許可により建築した者」という。）の当該許可に係る建築物（新築のものに限る。次項において同じ。）が第5条第1号に規定する予定建築物の要件に該当する場合における同条第2号の規定の適用については、当該建築許可により建築した者は、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。
- 6 建築許可により建築した者の当該許可に係る建築物が第5条第1号又は第2号に規定する予定建築物の要件に該当する場合における同条第4号ウただし書の規定の適用については、当該建築許可により建築した者は、同条第1号又は第2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。
- 7 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「一部改正法」という。）による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定（一部改正法附則第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に対する第5条第4号の規定の適用については、当該建築物は、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。
- 8 この条例の施行前に法第29条第1項の規定による許可の申請のあった開発行為については、なお従前の例による。

附 則

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

- 1 この条例は、令和6年7月1日から施行する。
- 2 この条例による改正後の厚木市開発許可等基準条例の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項、第35条の2第1項及び第43条第1項の許可（以下「開発許可等」という。）の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この条例は、令和7年1月1日から施行する。
- 2 この条例による改正後の厚木市開発許可等基準条例の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項の許可申請について適用し、同日前にされた同項の許可申請については、なお従前の例による。

附 則

- ・附則第3項は経過措置として、条例の施行日前による開発許可を受けて条例第5条第1号に掲げる基準に該当する場合も、条例第5条第2号の対象になることを規定している。
- ・附則第4項は経過措置として、条例の施行日前による開発許可を受けて条例第5条第1号又は第2号に掲げる基準に該当する場合も、条例第5条第4号ウただし書き規定の対象になることを規定している。
- ・附則第5項は経過措置として、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5条第1号に掲げる基準に該当する場合も、条例第5条第2号の対象になることを規定している。
- ・附則第6項は経過措置として、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5条第1号又は2号に掲げる基準に該当する場合も、条例第5条第4号ウただし書き規定の対象になることを規定している。
- ・附則第7項は経過措置として、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5条第4号の対象となることを規定している。