

第4章 開発行為の制限

1 開発行為の許可対象（法第29条）

表3.1に示す開発行為については、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。

表3.1 開発行為の許可対象

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	開発区域が500平方メートル以上の場合 (法第29条第1項第1号、政令第19条第2項第1号)	面積による除外規定なし
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	開発区域が10,000平方メートル以上の場合 (法第4条第11号、政令第1条第2項)	

2 許可を受けることを要しない開発行為

表3.1に示す開発行為に関わらず、表3.2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。

表3.2 許可を受けることを要しない開発行為

	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（注1参照） (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うち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない建築物の用に供する目的で行う開発行為（表3.3参照） (法第29条第1項第3号、政令第21条)	
3	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、防災街区整備事業及び公有水面埋立事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第4、5、6、7、8、9号)	
4	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)	
5	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) (1) 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 (2) 車庫、物置等の附属建築物の建築 (3) 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平方メートル以内であるもの (4) 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 (5) 用途の変更を伴う改築で、その延べ面積が10平方メートル以内であるもの (6) 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、修理等を行う店舗などで延べ面積が、50平方メートル以内（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平方メートル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	

(注1)

1 「農業を営む者」については次による。

(1) 「農業を営む者」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 10 アール以上の農地について耕作の業務を営む者。なお、耕作面積については市の農業委員会が発行する耕作証明書によるものとする。

イ 自らの生産する農産物の販売により、年 15 万円以上の収入がある者

ウ 農地法第 2 条第 3 項に規定する農地所有適格

法人の構成員で、その法人の業務に必要な農作業に主として年間 60 日以上従事する者

エ 農地所有適格法人の構成員で、その法人に 10 アール以上の農地について所有権もしくは使用利益権を移転し、又は使用利益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者

(2) 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に農業を営む者が居住することを確認すること。

2 「漁業又は林業を営む者」については次による。

(1) 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にて確認する。

(2) 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に林業、漁業を営む者が居住することを確認すること。

3 公益上必要な建築物

法第 29 条第 1 項第 3 号及び政令第 21 条の規定に基づく公益上必要な建築物の主なものは、次に掲げるものです。

表 3. 3 公益上必要な建築物

分類	都市計画法 法・政令	公益上必要な建築物（具体例）	関係法令
交通 運輸施設	政令第 21 条 第 1 号、第 6 号	料金徴収所、一般自動車ターミナル、操車場、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を構成する建築物	道路法 自動車ターミナル法 道路運送法 貨物自動車運送事業法
	政令第 21 条 第 4 号	駅舎、詰所、操車場、荷貨物集積所、車庫、修理・車両製造・組立工場、プラットホーム等の用に供する施設である建築物	鉄道事業法 軌道法
	政令第 21 条 第 9 号	ターミナル、格納庫、航空保安施設、修理工場、組立整備工場、燃料貯蔵施設、駐車場、管理事務所等で公共の用に供するものの用に供する建築物	航空法
	政令第 21 条 第 12 号	認定電気通信事業者の事業用施設	電気通信事業法
通信施設	政令第 21 条 第 3 号	公園施設である建築物（管理事務所、倉庫、休息所、遊戯施設、集会所、荷物預り所、展望台、簡易宿泊所、売店、軽飲食店、便所等）	都市公園法
	政令第 21 条 第 13 号	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設で放送事業の用に供する放送設備である建築物	放送法
公園施設	政令第 21 条 第 7 号	輸送施設、航行補助施設、漁船漁具保全施設、補給施設、通信施設、厚生施設、漁獲物の処理貯蔵加工施設である建築物（漁港内に限る。）	漁港及び漁場の整備等に関する法律
	政令第 21 条 第 24 号	公園事業により建築される建築物	自然公園法
公民館	政令第 21 条 第 18 号	公民館の設置	社会教育法
その他の 公益上必要 な施設	政令第 21 条 第 2 号	河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物	
	政令第 21 条 第 5 号	業務用施設である建築物	石油パイプライン事業法
	政令第 21 条 第 10 号	気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物	
	政令第 21 条 第 11 号	日本郵便株式会社が設置する日本郵便株式会社法第 4 条第 1 項第 1 号に掲げる業務用施設である建築物	日本郵便株式会社法
	政令第 21 条 第 14 号	発電、変電、送電若しくは配電又は電気の使用のために設置する機械、器具、ダム、水路、貯水池、電線路その他の工作物を設置する施設である建築物	電気事業法
ガスの供給のために施設するガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、排送機、圧送機、整圧器、導管、受電設備その他の工作物及びこれらの附属設備であって、ガス事業の用に供する施設である建築物		ガス事業法	

その他の 公益上必要 な施設	政令第 21 条 第 15 号	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設及び配水施設（専用水道にあつては、給水の施設を含むものとし、建築物に設けられたものを除く。）である建築物	水道法
		取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設及び配水施設である建築物	工業用水道事業法
		公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法
	政令第 21 条 第 16 号	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	
	政令第 21 条 第 19 号	公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校である建築物	職業能力開発促進法
	政令第 21 条 第 20 号	火葬場である建築物	墓地、埋葬等に関する法律
	政令第 21 条 第 21 号	と畜場である建築物	と畜場法
		化製場、死亡獣畜取扱場である建築物	化製場等に関する法律
	政令第 21 条 第 23 号	中央卸売市場、地方卸売市場、市町村の設置する市場の用に供する施設である建築物	卸売市場法
	政令第 21 条 第 25 号	住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法
	政令第 21 条 第 26 号	消防施設（消防団等）の用に供する建築物（多数の者の利用に供する庁舎を除く。）	消防組織法
		国、都道府県、市町村等が設置する研究所、試験所、その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物（次のものを除く：学校教育法に規定する学校、専修学校、各種学校。児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する建築物。医療法に規定する病院、診療所、助産所。多数の者の利用に供する庁舎。宿舍。）	地方自治法
	政令第 21 条 第 27 号	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務用施設である建築物	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
	政令第 21 条 第 28 号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務用施設である建築物	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	政令第 21 条 第 29 号	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	独立行政法人水資源機構法
政令第 21 条 第 30 号	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務用施設である建築物	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	
政令第 21 条 第 31 号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設である建築物	国立研究開発法人新エネルギー・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 公共施設の管理者の同意・協議

(1) 公共施設の管理者の同意・協議について（法第 32 条）

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と協議し、その同意を得なければならない。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。なお、公共施設とは、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等をいう。

表 4. 1 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	公共施設を管理することとなる者（厚木市等） （法第 32 条第 2 項）	
2	義務教育施設について	義務教育施設の設置義務者（厚木市） （政令第 23 条第 1 号）	開発区域の面積が 20 ヘクタール以上であるとき。
3	水道について	当該区域を供給区域に含む水道事業者 （神奈川県企業庁厚木水道営業所） （政令第 23 条第 2 号）	20 ヘクタール未満でも企業庁厚木水道営業所と協議を要する場合がある。
4	電気について	当該区域を供給区域に含む一般電気事業者 （東京電力㈱） （政令第 23 条第 3 号）	開発区域の面積が 40 ヘクタール以上であるとき。
5	ガスについて	当該区域を供給区域に含む一般ガス事業者 （厚木ガス㈱） （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）	

（注 1） 同意・協議の対象がない開発行為については、「同意・協議が必要としない旨の書面」を提出すること。

(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厚木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、工事完了公告の翌日にその公共施設の管理者に帰属する。

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厚木市等が所有するものは、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厚木市等に帰属する。

5 開発許可の技術基準（法第 33 条）

法第 33 条第 1 項は、良好な市街地の形成を図るために、宅地に一定の技術的水準を保たせようとするこを目的とした基準（以下、「技術基準」という。）であり、開発許可の取得に際しては本条の規定を満たしている必要がある。

本条には、都市計画への適合性、公共施設の配置、防災上の措置、環境の保全及び開発許可申請者の資力・信用などに関する規定が定められており、本条の内容をさらに具体的に規定するものとして、政令、国土交通省令（以下、「省令」という。）がある。（表 5. 1 参照）

なお、開発許可申請者においては、開発行為に関する設計及び工事を実施するには

- ・新・都市計画マニュアル
- ・開発許可制度の解説
- ・盛土等防災マニュアルの解説（旧：宅地防災マニュアルの解説）
- ・宅地造成技術・宅地開発技術
- ・道路構造令の解説と運用
- ・道路土工要綱

などの文献を参照することにより、開発事業の円滑な実施を図るよう努めること。

表 5. 1 法第 33 条第 1 項各号の概要及び関連法令

法第 33 条第 1 項各号		政令・省令
1 号	予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること	
2 号	公共空地（道路・公園等）が適当に配置されていること	・政令第 25 条 ・省令第 20 条、第 20 条の 2、 第 21 条、第 24 条、第 25 条
3 号	排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺区域に溢水が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること	・政令第 26 条 ・省令第 22 条、第 26 条
4 号	給水施設が給水需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること	
5 号	予定建築物等の用途及び開発行為の設計が、地区計画等に定められた内容に即して定められていること	
6 号	開発区域内の利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全とが図られるように公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること	・政令第 27 条
7 号	地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が定められていること	・政令第 28 条 ・省令第 23 条、第 27 条
8 号	災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと	・政令第 23 条の 2
9 号	開発区域における樹木の保存、表土の保全等が講ぜられるように設計が定められていること	・政令第 23 条の 3、第 28 条の 2 ・省令第 23 条の 2
10 号	緩衝帯が配置されていること	・政令第 23 条の 4、第 28 条の 3 ・省令第 23 条の 3
11 号	道路・鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと	・政令第 24 条
12 号	申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること	・政令第 24 条の 2
13 号	工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること	・政令第 24 条の 3
14 号	当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること	

(1) 技術基準の適用区分について

技術基準は、開発行為の目的により適用される条文が異なっている。(表5.2参照)

表5.2 技術基準の適用区分

法第33条第1項各号		建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物		備考
		自己用	自己用外	自己用	自己用外	自己用	自己用外	
1号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	
2号	公共空地 (道路、公園等)	居住用 ×	○	○	○	○	○	公園等については区域面積0.3ha以上に適用
		業務用 ○						
3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	
4号	給水施設	居住用 ×	○	○	○	○	○	
		業務用 ○						
5号	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	
6号	公共公益的施設及び 予定建築物の配分	※1	○	※1	○	※1	※1	(※1) 開発行為の目的に照らし判断
7号	防災安全の措置	○	○	○	○	○	○	
8号	災害危険区域等の除外	×	○	×	○	×	○	
9号	樹木の保存 表土の保全	○	○	○	○	○	○	区域面積1ha以上に適用
10号	緩衝帯の配置	○	○	○	○	○	○	区域面積1ha以上に適用
11号	輸送施設	○	○	○	○	○	○	区域面積40ha以上に適用
12号	申請者の資力・信用	※2	○	1ha未満 ×	○	1ha未満 ×	○	(※2) ・居住用：× ・業務用 1ha未満：× 1ha以上：○
				1ha以上 ○		1ha以上 ○		
13号	工事施行者の能力	※2	○	1ha未満 ×	○	1ha未満 ×	○	
				1ha以上 ○		1ha以上 ○		
14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	

○：基準が適用される

×：基準が適用されない

・居住用：自己居住用開発行為

・業務用：自己業務用開発行為

・自己用外：自己用以外開発行為

(2) 予定建築物等の用途について（法第 33 条第 1 項第 1 号関係）

開発行為を行う土地について、用途地域等が定められているときは、予定建築物等の用途がこれに適合していなければならない。（表 5. 3 参照）。

表 5. 3 本市における用途地域等

用途地域等	内 容
用途地域	用途の規制は、建築基準法第 48 条により定められている。
※特別用途地区 (特別業務地区)	厚木市特別業務地区建築条例（昭和 54 年 6 月 26 日条例第 12 号）及び厚木市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 4 年 9 月 24 日条例第 24 号）により、建築物の建築を制限又は禁止しています。

※詳細については、都市みらい部建築指導課にて確認すること。

(3) 道路の全般的な基準（政令第 25 条第 1 号関係）

道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の既存道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外の道路と接続することが交通上当然に合理性のあるものと考えられる場合は、開発区域外の道路と接続して開発区域内および開発区域周辺の道路の機能が有効に発揮されるように設計されている必要がある。

道路の機能上の分類及び配慮されるべき道路の特性についての一例を表 5. 4 に示す。

表 5. 4 道路の機能と特性（一例）

道路の機能分類	道路の特性	道路の種類（参考）
主要幹線道路	都市の骨格を構成するとともに他の生活圏相互を連絡する広域幹線としての性格が強いことから比較的高い走行速度を保つとともに、走行の円滑性・快適性が重視される道路	国道、主要地方道
幹線道路	主要幹線道路と一体となり、市街地の骨格を構成するとともに近隣街区の外郭となる道路であり、比較的高い走行速度を保つとともに、走行の円滑性・快適性が重視される道路	国道、主要地方道、県道 幹線（1 級・2 級）市道
補助幹線道路	幹線道路網を補助する役割及び区画道路と幹線道路の中間にあつて、この両路線を相互に結びながら近隣街区内の骨格を形成する役割をもつ道路	主要地方道、県道 幹線市道
区画道路	街区を構成する道路であり歩行者等の安全性、利便性が重視される道路	一般市道
その他の道路	歩行者や自転車の通行に供する道路	歩行者専用道路、 自転車専用道路

※詳細については「道路構造令の解説と運用」などの参考資料を参照すること。

なお、開発区域内に設置する道路の配置及び道路幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途及び敷地の規模並びに予想される交通量等に応じて決定するものとし、10 ヘクタール以上の住宅地開発については、図 5. 1 を標準として適正な配置をするものとする。また自己の業務用の開発行為にあつても、これに準じて行うものとする。

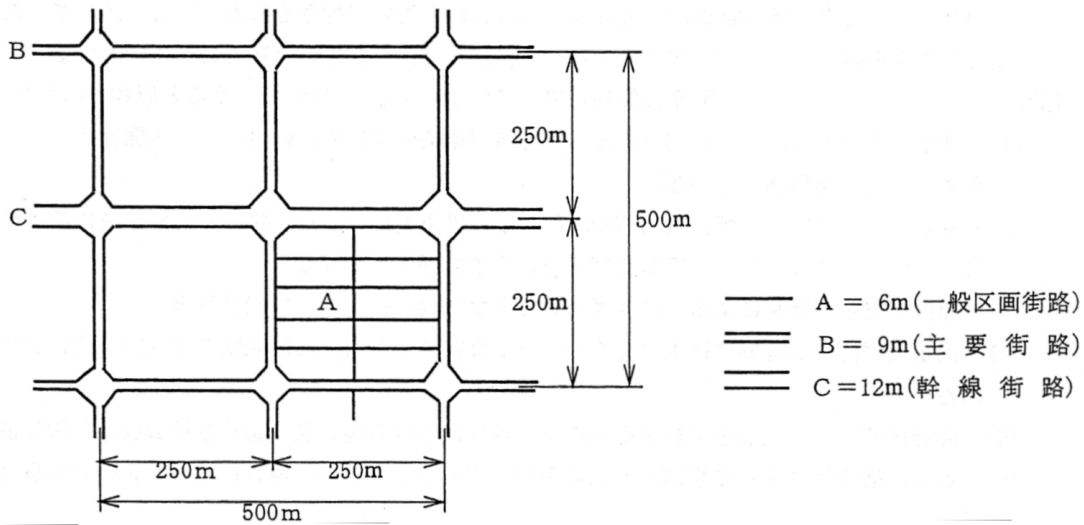


図 5. 1 開発区域内に設置する道路の配置

(4) 開発区域内の敷地が接する道路の幅員（政令第 25 条第 2 号関係）

開発区域内の予定建築物等の敷地は、予定建築物等の用途及び敷地規模に応じて表 5. 5 に示す道路幅員を有する道路に接していなければならない。

表 5. 5 予定建築物等の用途及び敷地規模と道路幅員の関係

予定建築物等の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
住 宅	—	6 m以上
住宅以外の建築物 第一種特定工作物	1,000 m ² 未満	
	1,000 m ² 以上	9 m以上

※ 開発区域内の幅員 9 m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

(政令第 25 条第 2 号括弧書きの運用指針)

政令第 25 条第 2 号括弧書きにより開発区域内に設ける一般区画街路の幅員を 6メートル未満とする場合は、以下の内容を勘案し、通行上支障ないと認められるものに限り、表 5. 6 に示す道路の延長（接続される既存の道路が袋路状道路で幅員が 6メートル未満のときは、既存の袋路状部分の延長をも加算するものとする。）を標準とする道路幅員の道路を設けることができる。

- ・開発区域内および開発区域周辺の道路の状況から、当該道路が一般区画街路として位置付けられること。
- ・当該道路に交通量が多いと予想される用途の予定建築物の敷地が接していないこと。
- ・当該道路に接する住宅等へのサービス以外の目的の通過交通が著しくないこと。
- ・災害時の避難、救助、消防活動等に支障が生じないこと。

ただし、周辺の状況等によりやむを得ないと認められ、かつ、その道路の利用が主に当該道路に面する敷地の居住者に限られ、利用区域が小範囲の場合における道路の延長はこの限りでない。

表 5. 6 開発区域内に設ける道路の延長に対する道路幅員

道路の延長	100m以下	70m以下	35m以下
道路の幅員	5.0m	4.5m	4.0m

(政令第 25 条第 2 号ただし書きの運用指針)

政令第 25 条第 2 号ただし書きの運用基準は以下のとおりとする。ただし本基準は開発区域面積が 1 ヘクタール未満のものであって、開発区域の規模及び形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様に照らして、本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合であって、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場合に適用するものとする。

なお、当該運用基準の対象となるのは、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（短冊状のように、複数敷地に分割する場合も含む）な開発行為等であり、予定建築物の用途が、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、大規模流通業務施設等）の場合は適用しないこととする。

表 5. 7 政令第 25 条第 2 号ただし書きの運用指針

開発区域面積 道路幅員	開発区域面積		
	1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 1 ha 未満
開発区域が接する前面道路の幅員が 4 m 以上である場合（開発区域から所定の道路（※1）までの一定区間、現況 4 m 以上の幅員を有する道路がある場合をいう。） なお、当該開発行為に伴い幅員 4 m 以上に拡幅する場合も含む。	前面道路の拡幅を必要としない。	開発区域に接する前面道路部分に沿って、当該道路を含み幅員 5 m 以上を通行可能な道路に整備すること。	開発区域に接する前面道路部分に沿って、当該道路を含み幅員 6 m 以上を通行可能な道路に整備すること。 なお、開発区域と前面道路の接する部分の長さが 6 m 未満の場合は、原則として、その接する部分を含み、延長 6 m 以上を同様に整備すること。

なお、開発区域面積が 1,000 平方メートル未満の小規模な開発行為については、前面道路が建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路等（※2）の場合、開発区域に接する前面道路部分に沿って当該道路の反対側の境界線から幅員 4 メートル以上を道路に整備することにより政令第 25 条第 2 号ただし書きに該当する道路と認める。

（※1）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。

（※2）建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路等とは、

建築基準法第 42 条第 2 項の規定により指定された道及び、道路台帳等で道路敷は 4 メートル以上あるが、現地にガードレール等工作物があり（歩車道分離を目的としたものを除く）、局部的に道路幅員が 4 メートル未満である道路をいう。

(5) 開発区域外の道路幅員について（政令第 25 条第 4 号関係）

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の表 5. 8 に示す幅員以上の道路に接続するよう努めること。

表 5. 8 接続道路の幅員

開発行為の目的	道路幅員
主として住宅の建築	6.5m以上
その他	9.0m以上

ただし、開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為で、開発区域の周辺の道路の状況から表 5. 8 に示す道路幅員の道路に接続させることが著しく困難であり、かつ、表 5. 9 左欄に掲げる開発規模に応じて右欄に掲げる距離以上離れている場合は、周囲の状況等を勘案し原則として当該距離の範囲内にある道路で表 5. 10 に示す 1 から 5 までのうち順位の高い区域外の道路（以下「区域外の道路」（※1）という。）に接続させるものとする。ただし、この場合は既存の道路の拡幅又は主要な道路を延長しておく等交通上支障のないよう努めること。

なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には本号の規定が適用される。

表 5.9 区域外道路までの距離

開発区域の面積	当該開発区域の外部より区域外の9m（住宅用地は6.5m）以上の道路までの距離
0.3ha 未満	距離に関係規定なし
0.3ha 以上1ha 未満	30m
1ha 以上5ha 未満	60m
5ha 以上10ha 未満	100m
10ha 以上20ha 未満	300m

表 5.10 「区域外道路」の幅員

順位	「区域外の道路」の幅員の取り扱い
1	幅員6m以上の道路
2	都市計画法、道路法又は土地区画整理法等による新設又は変更の事業計画のある幅員6m以上となる道路（2年以内に事業が執行される予定のもの）。ただし、この場合においては幅員4m以上の既存道路にも接続していなければならない。
3	都市計画法に基づき、都市計画施設として定めた幅員6m以上となる道路。（2を除く）ただし、この場合においては幅員4m以上の既存の道路にも接続していなければならない。
4	幅員4m以上6m未満の道路（開発区域の面積が5ha未満のものに限る。）
5	建築基準法第42条第2項に規定する道路等（※2）で開発区域に接する前面道路部分に沿って当該道路の反対側の境界線から幅員4m以上を道路として整備したもの。（開発区域の面積が0.1ha未満のものに限る。）

（※1）「区域外の道路」とは、

所定の道路までの一定区間、現況道路幅員が上記1から4に示す幅員以上である道路。（当該開発行為に伴い拡幅する道路も含む。）なお、ここで規定する「所定の道路」とは上記5を除き、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4m以上の道路をいう。

（※2）建築基準法第42条第2項に規定する道路等とは、

建築基準法第42条第2項の規定により指定された道及び、道路台帳等で道路敷は4メートル以上あるが、現地にガードレール等工作物があり（歩車道分離を目的としたものを除く）、局部的に道路幅員が4メートル未満である道路をいう。

(6) 袋路状道路の取り扱い

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、次のいずれかの基準を満たしていること。

ア 延長（接続される既存の道路が袋路状道路で幅員が6メートル未満のときは、既存の袋路状部分の延長も加算するものとする。イ、ウ、エにおいて同じ。）が35メートル以下のものであること。

イ 延長が50メートル以下の場合で、終端に転回広場が設けられていること。

ウ 延長が50メートルを超える場合で、終端及び概ね35メートル以内ごとに転回広場が設けられていること。（図5.2参照）

ただし、既存袋路状道路に接続する場合で、新設する道路に次の転回広場が設けられている場合はこの限りでない。

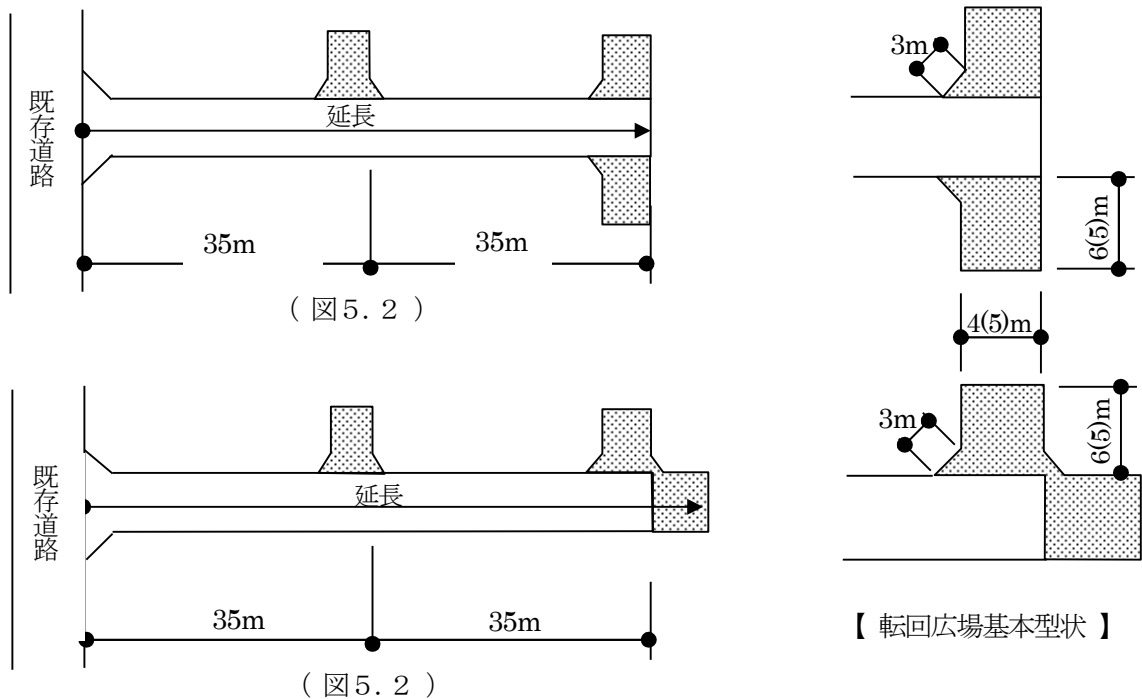
(ア) 新設する道路の延長（転回広場は除く。）が35メートル以下で、終端に設けられている場合。

(イ) 新設する道路の延長（転回広場は除く。）が35メートルを超え、終端及び終端から35メートル以内ごとに設けられている場合。

エ 延長の全ての幅員が6メートル以上であること。

オ 周囲に公園、広場等があり車両の転回に支障をきたさないものなど、避難及び通行の安全上支障ない適切な措置が講じられているもので、総合的にアからエの基準と同等以上の条件が備わっていると認められるものであること。

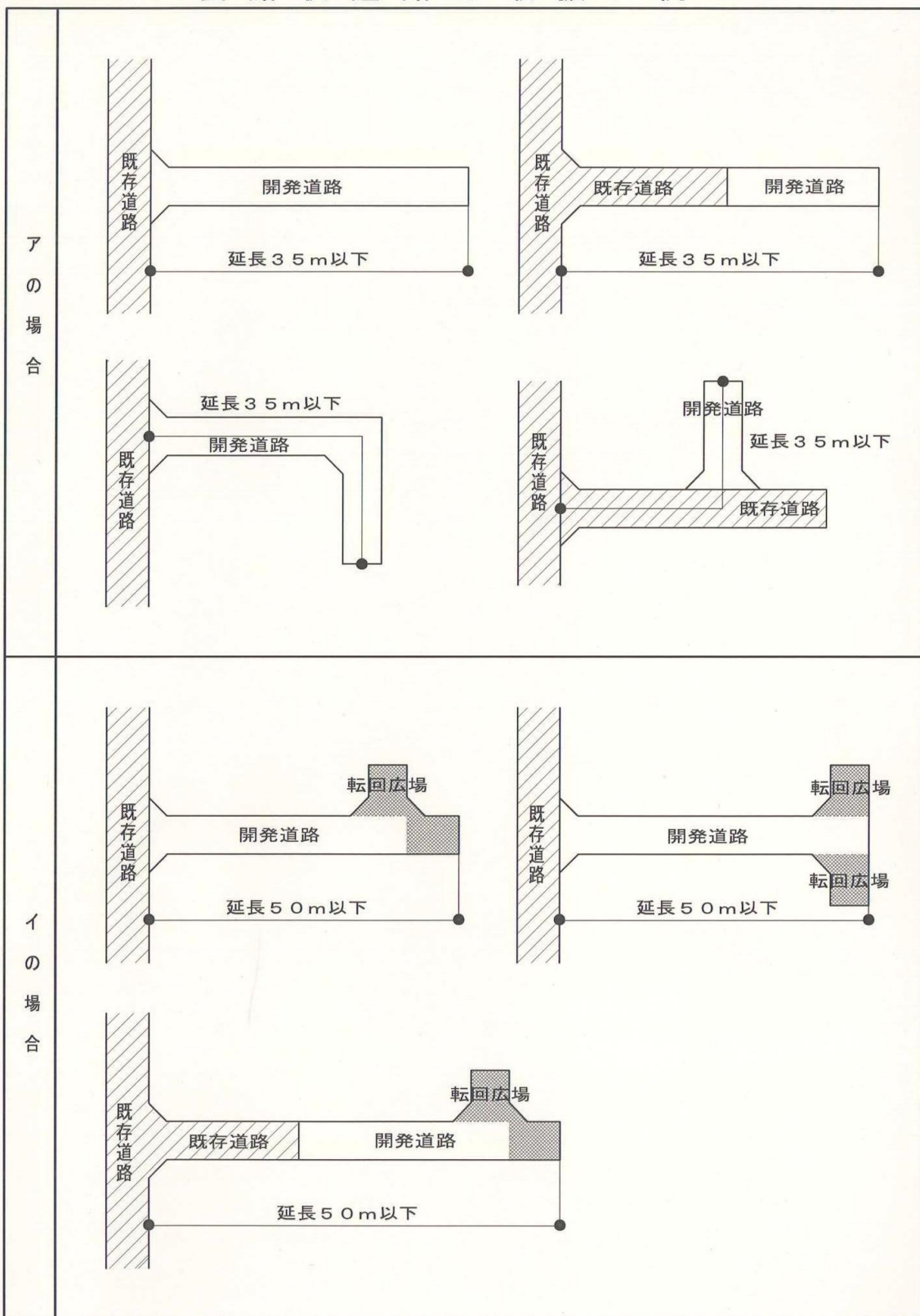
※ 上記ア、エ、オにおいて、袋路状道路が接続する道路が交通量の多い幹線道路などの場合で、接続する道路の機能を阻害する恐れがあると認められる場合は、適切な位置に転回広場を設けるなどして道路の機能が有効に発揮されるよう計画されていること。

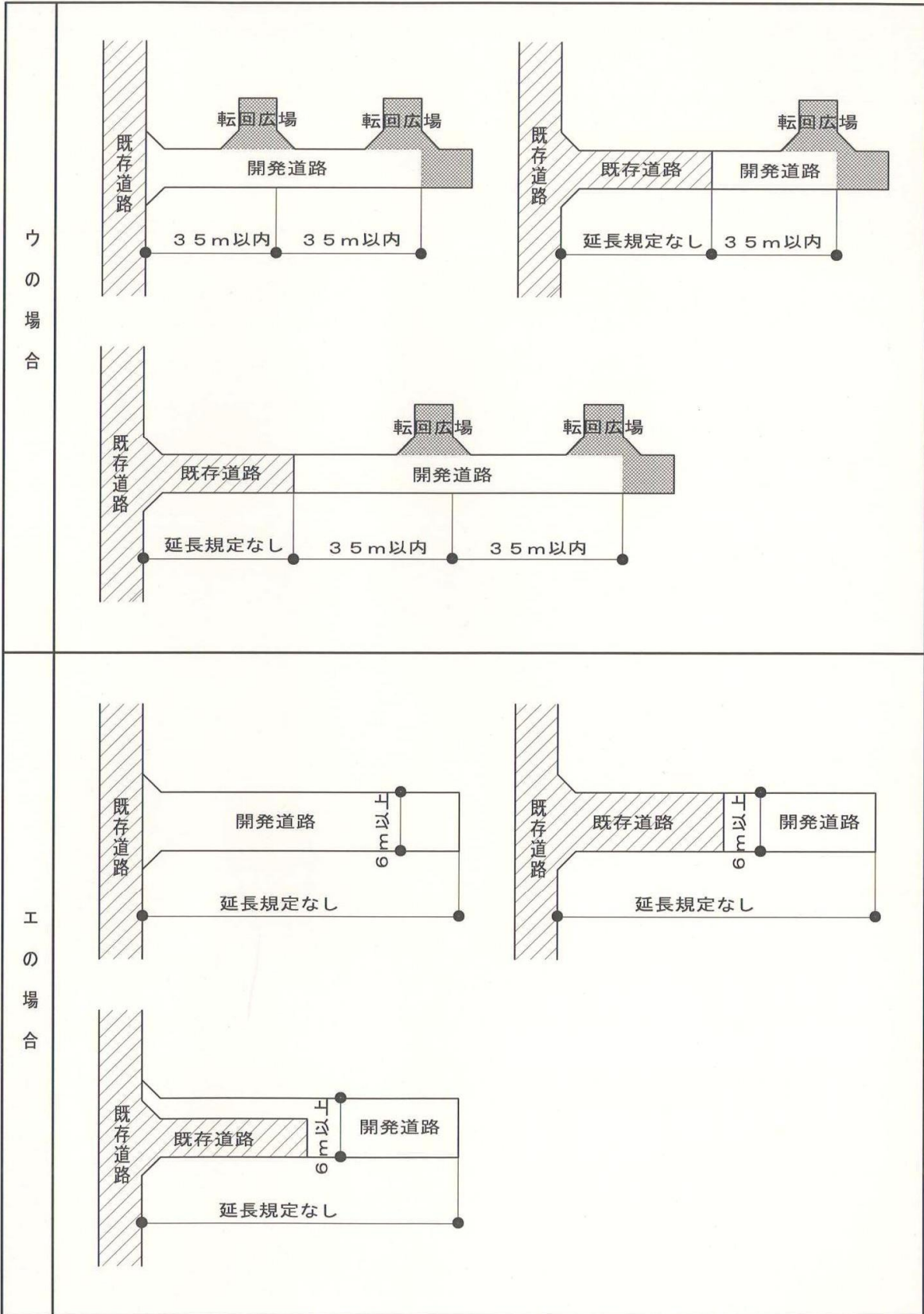


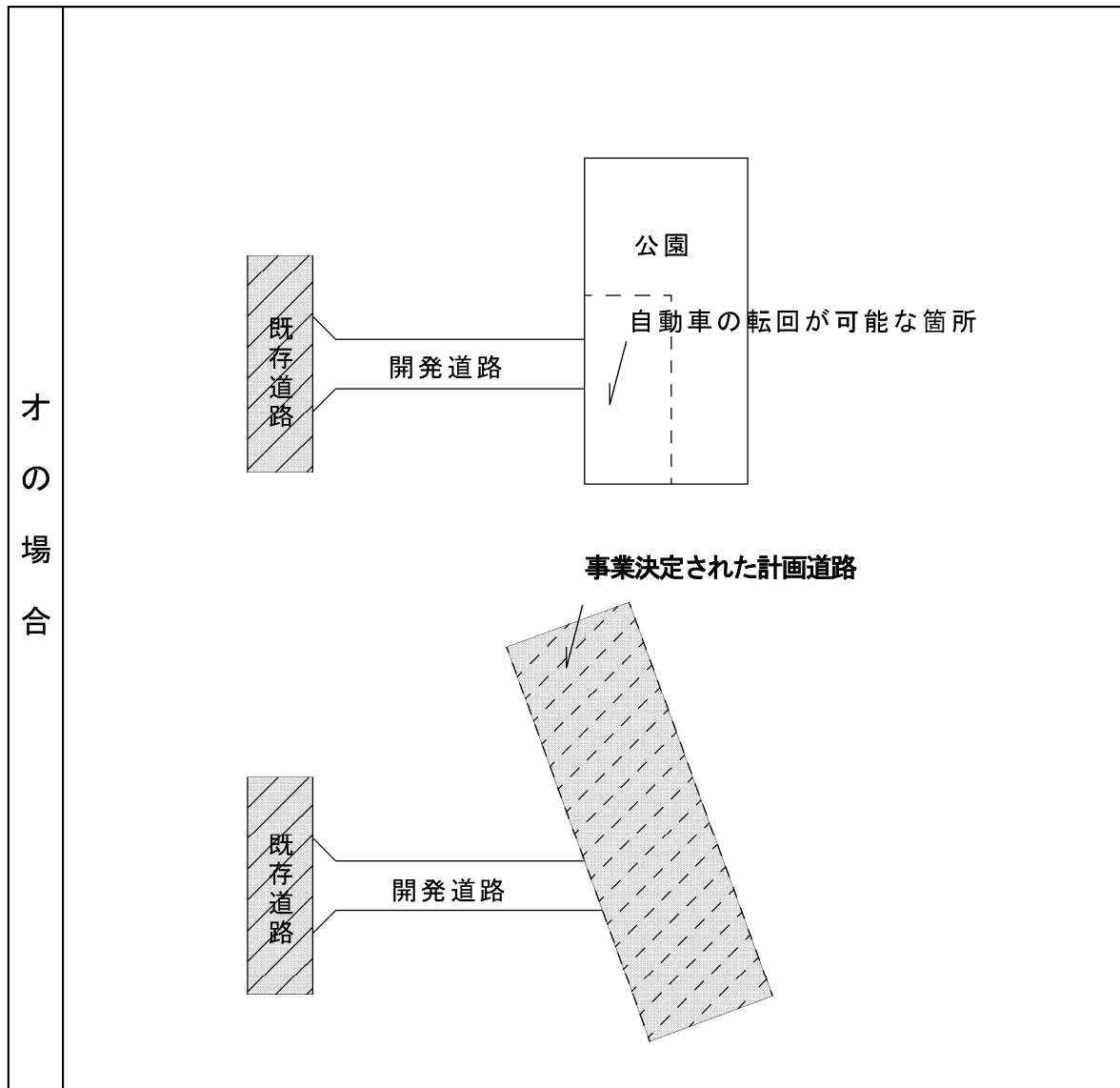
【 転回広場の基本配置 】

※ 転回広場の形状は、延長6メートル×幅4メートル又は延長5メートル×幅5メートルを基本とする。

袋路状道路の取扱い例







(7) 開発区域内道路の交差点の形状及び交差角

交差の計画は、道路網における交差点の役割並びに関連する他の交差及び単路部の諸条件とのバランスを考慮し、次の基準に基づき行わなければならない。

- ア 交差の設計に当たっては、交通信号、各種交通規則と整合するように十分考慮しなければならない。
- イ 原則、同一箇所において、同一平面で5以上交会させてはならない。
- ウ 開発区域内道路と区域外道路との接続箇所及び開発区域内道路を交差させる場合は、直角またはそれに近い角度で交差するよう計画するものとし、原則として、交差角は75度以上とし、特にやむを得ない場合には60度以上とすること。
- エ 主流交通が右左折となるような変則交差や、くいちがい交差、折れ脚交差などの変形交差は避けること。
- オ 交差点における主流交通は、できるだけ直線に近い線形とし、かつ、主流交通の側に2以上の脚が交会しないようにすること。

(8) 街角の切り取り（隅切り）について

歩道のない道路が交差する箇所、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、3メートル以上の隅切りが設けられていること（図5.3参照）。（省令第24条第6号）

ただし、歩道のない道路のまがりかどの角度が120度以上の場合はこの限りでない。

隅切り長さについては一定の視距等を確保する目的から、想定される交通の種類及び交通量並びに道路幅員を考慮して決定するものとする。

なお、片隅切りは原則として認めていないが、周辺の状況から片隅切りにせざるを得ない特段の理由がある場合には、片隅切りとする理由書により、隅切りの長さを4.5メートル以上とすることができる。

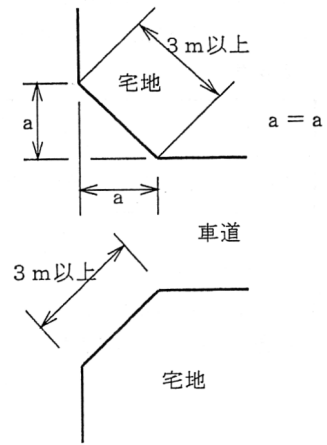


図5.3 街角の切り取り（隅切り）

(9) 開発区域内道路と区域外道路の関係

政令第25条第4号の規定に基づき開発区域内の主要な道路を区域外の道路（政令第25条第4号の道路をいう。）に接続させるため設ける主要な取付道路の幅員は、原則として当該開発区域内の主要な道路の幅員以上とするものとする。

(10) 道路の構造について

主要街路、幹線街路及び勾配の著しく大きい道路の路面構造は、セメントコンクリート舗装、アスファルトコンクリート舗装及びそれらと同等以上のものとする。また、省令第24条第3号により、地形等によりやむを得ず縦断勾配が9パーセントを超える場合は、小区間に限り12パーセント以下とし、滑りを止めるための有効な措置を講じるものとする。

(11) 道路の横断勾配について

道路の横断勾配は、路面の種類に応じて次に定める勾配とする。

ア 路面の種類がセメントコンクリート及びアスファルトコンクリートにおける横断勾配は、1.5パーセント以上から2.0パーセント以下とする。

イ 上記ア以外の種類における横断勾配は、3パーセント以上から5パーセント以下とする。

(12) 道路の排水施設について

道路に排水施設を設ける場合は、図5.4のU型側溝、図5.5のL型側溝を標準とし、概ね20メートルごとに雨水柵を設置するものとする。

なお、別に道路管理者から指示のあるものについては、この限りではない。

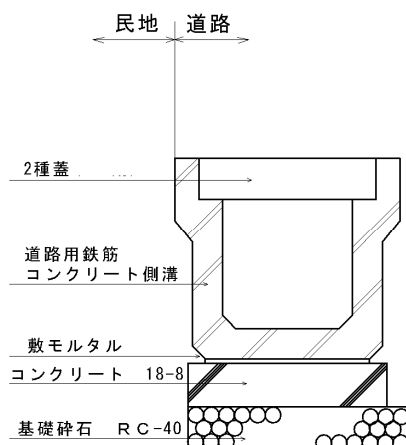


図5.4 U型側溝の構造

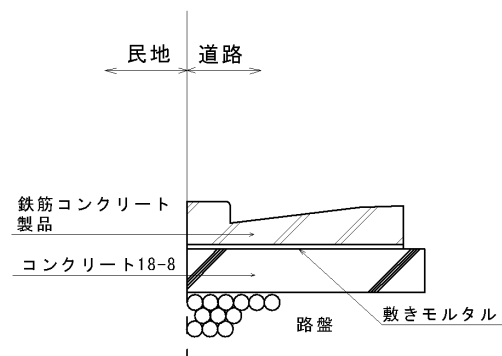


図5.5 L型側溝の構造

(13) 道路幅員の捉え方

道路の幅員は、排水施設等の構造に応じて図5.6・図5.7及び図5.8のいずれかによるものとする。ただし、U字型側溝で甲蓋を設けないもの等については、当該側溝等の部分は道路幅員に含めないものとする。

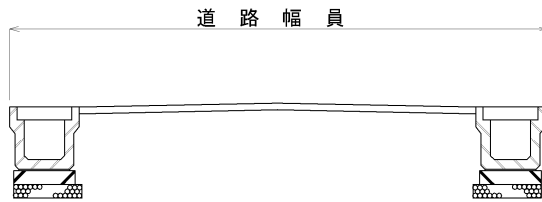


図5.6 U型側溝の場合

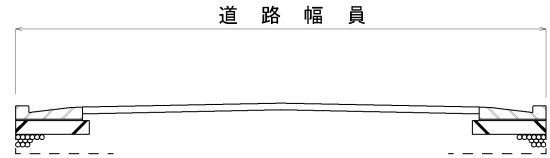


図5.7 L型側溝の場合

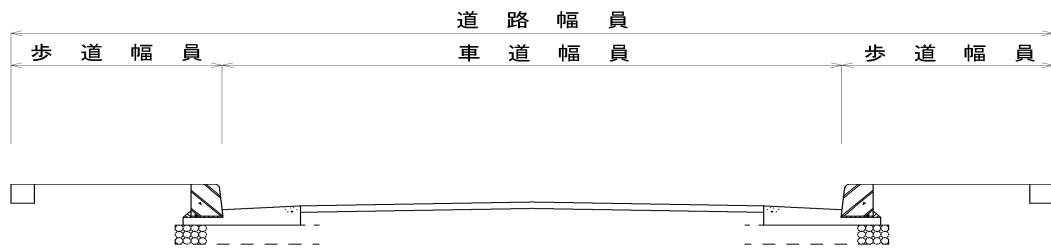


図5.8 歩道を含む場合

(14) 定期借地権を活用した開発行為により設置される道路の取扱い

借地借家法第22条に規定する定期借地権を活用して開発許可を受けた開発行為等により設置される新設道路について法第39条及び第40条の規定にかかわらず、次に掲げる基準を満たしている場合には、私道とすることができる。

- ア 当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取り扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取り扱うよう要望されていること。
- イ 当該道路が、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状、形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。
- ウ 当該道路に設置される排水施設、水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。
- エ 開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。
- オ 当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。
- カ 私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長はおおむね150メートル以内とすること。また、開発区域の面積は3,000平方メートル未満であること。
- キ 当該道路の維持管理が低廉かつ適切になされると想定されること。
- ク 法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権及び賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じる恐れがないこと。

(15) 階段状道路の取り扱い

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、次に該当するものであること。

ア 区画数にあつては、6区画以内の宅地の利用に供するものであること。

イ 階段の幅は4メートル以上（小区間の通路で出入口のないものを除く。）、蹴上げの寸法は15センチメートル以下及び踏面の寸法は30センチメートル以上のものであること。

階段の構造はコンクリート等の耐久材料で造り、踏面を粗面又は滑りにくい材料で仕上げると共に、高さが3メートルを超えるものにあつては、高さ3メートル以内ごとに踏幅1.2メートル以上の踊場を設けるものであること。

(16) 公園等の設置基準

公園等は、開発区域の周辺の状況を勘案の上、開発区域内の住民が利用しやすい位置に配置し、かつ、表5.11に掲げる基準によるものとする。ただし、主として第二種特定工作物の建設の用に供する開発行為については公園等の設置は除く。なお、公園等の設置については公園管理者と協議を行うものとする。

表5.11 公園等の取り扱い

開発区域の面積	設 置 内 容	
0.3ha 以上～5ha 未満	公園、緑地又は広場	
5ha 以上～20ha 未満	公園等（※）	1か所あたり300平方メートル以上で、かつ、1,000平方メートル以上の公園等を1か所以上
20ha 以上		1か所あたり300平方メートル以上で、かつ、1,000平方メートル以上の公園等を2か所以上

（※）住宅系以外の開発については公園、緑地又は広場とする。

法第33条第3項の規定により定める政令第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については、厚木市開発許可等基準条例第3条に規定する。

(17) 排水施設の設計基準（法第33条第1項第3号関係）

1) 開発区域内の排水施設の設計は、「下水道施設設計指針（社団法人 日本下水道協会編）」に準拠するものとし、開発区域の周辺の状況を勘案のうえ、次により算定される雨水及び汚水を有効に排出できる構造とするものとする。

ただし、管理者にて別に定めがある場合は、その基準を準拠するものとする。

ア 降雨強度は、当該地域の年超過確率5分の1～10分の1の確率降雨強度式によることを標準とする。ただし、開発区域の規模が1ヘクタール未満の場合は、1時間当たり51ミリメートル（山間部等降雨量が特に多い地域については、1時間当たり60ミリメートル）の値をとることができるものとする。

イ 前号ただし書の場合において、雨水流出係数は、0.6を標準とし、家屋が密集する住宅団地等についてはこれに0.1を加えた値をとるものとする。なお、芝生、公園等で浸透量が多く、かつ、勾配の緩い土地については、雨水流出係数を0.4とすることができるものとする。ただし、土地の状況等により、これにより難しい場合はこの限りではない。

ウ 計画雨水量は、開発区域の規模、地形等により適当な式で算定するが、一般には次式をもって算定することを標準とする。

$$Q = 1/360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q = 計画雨水量 I = 降雨強度 (mm/h)

C = 流出係数 A = 集水面積 (ha)

エ 排水管渠における設計流速は、毎秒 0.6 メートル以上 2.5 メートル以内 (ただし、支障のない場合には毎秒 0.6 メートル以上 3.0 メートル以内) の範囲とし、一般に下流に行くに従い、漸増させるものとする。

オ 排水管渠の流量の計算は、別段の定めのある場合を除き次式によることとする。

$$Q = A \cdot V$$

$$V = (23 + 1/n + 0.00155/I) / (1 + (23 + 0.00155/I) \cdot n / \sqrt{R}) \cdot \sqrt{R I}$$

Q = 流量 (m³/秒)

A = 流水の断面積

V = 流速 (m/秒)

I = 勾配

n = 粗度係数 (鉄筋コンクリート管は 0.013)

R = 径深 = A/P (m)

P = 流水の潤辺長 (m)

カ 排水管を段差 60 センチメートル以上の階段接合をもって接合させる場合は、副管付きマンホールを設けるものとする。

キ 管渠を道路部分に埋設する場合は、その頂部と地盤面との距離は 1.2 メートル以上とする。ただし、維持管理上支障がない場合はこの限りでない。

ク 省令第 26 条第 5 号の規定により設置するマンホールの内径は、90 センチメートル以上とし、直径 60 センチメートル以上の蓋を設けるものとする。

ケ 放流先の河川、水路等の排水能力の不足によりやむを得ず設ける調整池については、「防災調整池技術基準(案)」(社団法人 日本河川協会) に準拠して設計するものとし、その際の降雨強度は当該地域の年超過確率の 30 分の 1 の確率降雨強度式により算出する。

ただし、放流先の河川、水路等について別段の排水計画の定めがある場合は、降雨強度、調整池からの放水量等について当該排水計画との整合を図るものとする。

また、開発区域の規模が 1 ヘクタール未満の場合は降雨強度を 1 時間当たり 51 ミリメートル (山間部等降雨量が特に多い地域に在っては 1 時間当たり 60 ミリメートル)、滞留時間を 4 時間として、貯留容量を算出することができるものとする。

2) 浸透施設については、その排水が有効に処理されるように配置すること。

(18) 水道その他給水施設について (法第 33 条第 1 項第 4 号関係)

開発区域内に水道その他の給水施設を設ける場合は、法第 33 条第 1 項第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。

なお、法には特に技術的細目の定めはないが、これは、水道法等の基準によって本基準の適用をなし得るとの判断によるものであることから、給水施設の設計に際しては神奈川県企業庁厚木水道営業所と協議を行うこととする。

(19) 公益的施設の配分 (法第 33 条第 1 項第 6 号関係)

法第 33 条第 1 項第 6 号の規定に基づく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。

(20) 街区の大きさについて

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、120メートル以内を標準とする。

(21) 建築物の敷地の最低限度（法第33条第4項関係）

法第33条第4項の規定により厚木市開発許可等基準条例第4条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。

(22) 敷地の安全に関する基準

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、ボーリング試験（標準貫入試験）等による地質調査を行うものとする。また、沼地等特に著しく軟弱な地盤に盛土を行う場合は、著しい地盤沈下また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、沈下また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。

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

また、開発区域に隣接する土地が開発区域内に建築される建築物等の安全性に影響を及ぼす恐れがあると考えられる場合は、隣接する土地を考慮して開発計画及び設計を行い、安全上有効な措置をとるものとする。

(23) 擁壁の設計基準

省令第23条第1項の規定により設置される擁壁及びそれ以外の擁壁については「盛土等防災マニュアルの解説（旧：宅地防災マニュアルの解説）」等の参考資料を用いて設計するものとする。なお、設置される擁壁が建築基準法施行令第138条第1項第5号に該当する場合は同法施行令142条の規定を準用する。

(24) 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号関係）

法第33条第1項第12号では、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを求めている。これは、申請者が当該開発行為を事業計画どおり当該事業を完遂するための資金的能力があるか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとするものである。

(25) 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号関係）

法第33条第1項第13号では、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があることを求めている。これは、当該開発行為の規模及び工事の難易度に応じ、工事施行者が工事施工中の災害を防止するための適切な措置をするなどして、当該開発行為に関する工事を安全に、かつ、適正に完成させることを確保しようとするものである。

(26) 開発区域内の権利者の同意（法第33条第1項第14号関係）

法第33条第1項第14号に定める開発区域内の土地又は工作物の権利者の同意は、全員の同意を得ることを原則とする。（厚木市開発許可等事務処理要綱第4条関係）

(27) 交通処理について管轄警察署との事前調整への配慮

法第29条による開発許可を要するものが、神奈川県警察本部が適切な交通処理のために事前調整の対象としている事業に該当する場合は、事前協議及び開発行為許可申請書の審査に際して、所轄警察署等と事前調整するものとする。

- ア 「事前調整の対象としている事業」は、次のいずれかに該当するものとする。
- (ア) 大規模小売店舗立地法に規定する大規模小売店舗（店舗面積の合計が 1,000 平方メートルを超えるもの）
 - (イ) 敷地面積 2,500 平方メートル以上の配送センター、レジヤ施設（スポーツ施設を含む。）、卸売市場、ホテル、事務所、病院等の業務用施設で、大量の道路交通の集中、発生が予想されるもの。
 - (ウ) 開発区域の規模が 1 ヘクタール以上のもの
 - (エ) その他、交差点付近の事業などその周辺の道路交通に与える影響が大きいもの
- イ 事前調整方法
- 事前調整については、開発事業者等が当該所轄警察署交通総務課と直接行うものとし、アの(ウ)に該当するものは、県警本部交通規制課とも調整を行うものとする。

(28) 神奈川県土地利用調整条例への配慮

法第 29 条による開発許可を要するものが神奈川県土地利用調整条例の対象となる開発行為に該当する場合は、事前相談及び開発行為許可申請書の審査に際して、関係法令に基づいて指導及び審査するほか審査結果通知書の内容について配慮するものとする。

(29) 神奈川県環境影響評価条例への配慮

法第 29 条による開発許可を要するものが神奈川県環境影響評価条例に定める対象事業に該当する場合は、事前相談及び開発行為許可申請書の審査に際して、関係法令に基づいて指導及び審査するほか環境影響予測評価書の内容について配慮するものとする。

(30) 神奈川県地球温暖化対策推進条例への配慮

法第 29 条による開発許可を要するものが神奈川県地球温暖化対策推進条例に定める特定開発事業に該当する場合は、事前相談及び開発行為許可申請書の審査に際して、事業者に対して特定開発事業温暖化対策計画書の提出について周知等の配慮をするものとする。

(31) 急傾斜地崩壊危険区域について

「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」により神奈川県が指定した区域は、市内に 14 区域あります。(令和 5 年 5 月 30 日現在)

区域の名称	面積	備考
下川入A	3.42 ha	
下川入B	3.78 ha	
飯山	3.30 ha	
下川入C	2.26 ha	
下川入D	1.33 ha	
中三田	1.45 ha	
山際	8.14 ha	
戸室A	8.86 ha	
堰端	2.93 ha	
上三田	4.06 ha	
上依知	0.27 ha	
小野	0.46 ha	
山際B	0.99 ha	
関口	1.24 ha	
合計	42.49 ha	

(32) 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域について

「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」により神奈川県が指定した市内の区域数は、次のとおりです。(令和5年5月30日現在)

また、「神奈川県土砂災害情報ポータル」^{※1}を利用することにより、当該区域の検索ができます。

土砂災害特別警戒区域（土石流）	60	(1)	※2	区域
土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）	245	(8)	※2	区域
土砂災害特別警戒区域 計	305	(9)	※2	区域

土砂災害警戒区域（土石流）	75	(1)	※2	区域
土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）	250	(8)	※2	区域
土砂災害警戒区域 計	325	(9)	※2	区域

※1 「神奈川県土砂災害情報ポータル」とは、土砂災害のおそれのある区域の検索や、土砂災害警戒情報の発表状況、雨量の情報などを確認することができる、神奈川県のポータルサイトです。

<http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html>

※2 () 内は、厚木市と他市町村に斜面が跨っている区域数（内数）です。

6 市街化調整区域内における基準（法第34条、第43条）

（1）市街化調整区域内における基準（法第34条）

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については、法第34条の規定は適用されない。

表6. 1 法第34条各号に定める基準の内容

	条文要旨	基準内容	備考
1号	公益上必要な建築物、日常必需品店舗等	1 店舗等については、日常生活上必要なものであること。 2 対象は、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益上必要な建築物又は店舗等に限られる。	（3）公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の小売店舗等の建築物等の基準 参照
2号	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。	（4）観光資源の有効な利用上必要な建築物等の基準 参照
3号	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号	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、貯蔵、加工のための施設であること。 2 野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、製穀、製粉業等	
5号	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	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第2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設であること。	
6号	中小企業の共同化又は集団化のための建築物	県が、国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業のための施設であること。	
7号	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パーセント以上を依存するか又は納入している等のもの	（5）市街化調整区域に現存する工場と密接に関連する建築物等の基準 参照

8号	危険物の貯蔵又は処理に供する施設で市街化区域において建設することが不適当なもの	火薬類取締法第12条に規定する火薬庫であるもの	
8号の2	災害危険区域等に存する建築物等に代わるべき建築物等	災害危険区域等の区域内に現に存する建築物又は第一種特定工作物の移転に係る建築物又は第一種特定工作物（同一用途に限る。）	(6) 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 参照
9号	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 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	(7) 道路の円滑な交通を確保するための建築物等の基準 参照
10号	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	
11号	市が条例で指定した、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内で行う開発行為	(条例を制定していないので該当なし)	
12号	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	厚木市開発許可等基準条例第5条各号に定めるもの (1) いわゆる農家等の分家 (2) いわゆる次世代分家 (3) 収用移転 (4) 増築・改築 (5) 既存宅地	第8章 2 厚木市開発許可等基準条例と審査基準 参照
13号	市街化調整区域となる前から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から6か月以内に届出したもの 2 線引き前から自己用の住宅、又は業務用の建築物を建てる目的で土地を有していた等、権利のあったもの 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号	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。	7 厚木市開発審査会提案基準 参照

※ 法第34条に定める基準において必要な事項は、厚木市開発許可等取扱規則（以下「規則」という。）第29条の規定によるものとする。

(2) 市街化調整区域における建築行為等の許可（法第 43 条）

ア 市街化調整区域においては、次に掲げる建築行為等については、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。

- (ア) 建築物を新築又は建替える場合
- (イ) 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
- (ウ) 第一種特定工作物を新設する場合

イ 上記にかかわらず、次に掲げる建築行為等については法第 43 条の許可を受けることを要しない。

表 6. 2 法第 43 条に定める許可を要しない建築行為

	許可を要しない建築行為	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 (3) 国、都道府県、市町村等が設置する研究所、試験所、その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物（次のものを除く：学校教育法に規定する学校、専修学校、各種学校。社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物。医療法に規定する病院、診療所、助産所。多数の者の利用に供する庁舎。宿舍。）又は第一種特定工作物の建設	法第 29 条第 1 項 第 2 号、第 3 号
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 条の許可を受けられるもの）	
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) 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、防災街区整備事業、公有水面埋立法により開発行為を行った土地	
6	通常管理行為、軽易な行為で次のもの (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 平方メートル以内のもの (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、修理等の業務を営む店舗、事業場等で延べ面積が 50 平方メートル以内のもの（業務を営む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の新設	

ウ 建築許可の基準（政令第 36 条第 1 項）

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) 改めて開発許可を要することなく、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 号までに該当するもの、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、開発審査会において承認されたもの。

（市街化調整区域内における基準 表 6. 1 参照）

表6. 3 建築物の用途変更取扱基準

イ	ロ	ハ (建物用途)
住宅系	専用住宅 (A)	農林漁業従事者住宅
	※1 (B)	提案基準3 (神奈川県開発審査会提案基準③)、基準条例第5条に基づく分家住宅
	(C)	13号届出、提案基準9・12 (神奈川県開発審査会提案基準 ⑧・⑬・⑰) に基づく住宅 ※2
	(D)	一戸建住宅
	兼用住宅 (A)	事務所兼用、店舗兼用、塾兼用、教室兼用 (動力を用いないもの)
	※1 (B)	作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用、(動力を用いるもの)
	集合住宅 (A)	長屋、共同住宅
	(B)	寄宿舎 (寮)、下宿
商業系(1)	事務所	事務所、自動車販売店
	倉庫 (A)	農林漁業用倉庫
	(B)	一般倉庫
	(C)	倉庫業倉庫
商業系(2)	娯楽施設 (A)	ナイトクラブ、バー、キャバレー、料理店、ダンスホール
	(B)	劇場、映画館、観覧場、演芸場、貸集会場
	(C)	マージャン店、パチンコ店、射的場、カラオケボックス
	(D)	特殊浴場、クアハウス
	宿泊施設	ホテル、旅館、保養所
	運動施設	ボーリング場、屋内競技場、スケート場、水泳場
	観光施設	展望台、休憩所
	駐車施設	屋内駐車場、車庫
鉱工業系	鉱業施設	
	法第34条第4号による工場	
	法第34条第7号による工場	
	上記以外の工場	
	火薬類製造貯蔵所	
研究施設系	研究施設	研究施設、研究開発型施設
	研修施設	

※1 線引き以前から存する兼用住宅から専用住宅への用途変更については許可不要で取り扱う。

※2 第2章 1 用語の解説 (8) 用途の変更 取扱方針参照。

(注) 法第34条第1号に該当すると認めて許可を受けて建築された日常生活上必要な店舗等の他業種への変更については、再度許可を受けるものとする。

(注) 本表は概要であり、全ての建築物の用途について掲載したものではない。

(3) 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の小売店舗等の建築物等の基準 (法第34条第1号)

規則第29条の規定により、法第34条第1号の規定に基づく、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（以下「公益上必要な建築物」という。）又はこれらの者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（以下「店舗等」という。）の用に供する建築物等に係る開発行為等の基準を次のとおり定める。

1 建築物の用途については、次のいずれかに適合すること。

- (1) 公益上必要な建築物の用途は、一般診療所、歯科診療所、助産所のいずれかであること。
- (2) 店舗等の用途は、別表「日常生活上必要な店舗等の業種表」に掲げるものであること。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該店舗等における主要な販売品目により行うものとする。

2 立地については、次の各要件に適合すること。

- (1) 公益上必要な建築物の敷地は、市街化調整区域内において、おおむね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、または、概ね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）内におおむね50以上の建築物が存する地域内であること。
- (2) 店舗等の敷地は、既存集落内又はその周辺にあり、敷地を中心とした半径500メートルの区域内（以下「区域内」という。）において次の各要件に適合すること。
 - ア 店舗等の業種に応じ、区域内におおむね日常生活上必要な店舗等の業種表に掲げる対象顧客数を有すること。その場合に、必要な対象顧客数の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割を対象顧客数として換算するものとする。）をいい、区域内の対象顧客数の算定は、別表に基づく対象顧客数算定式により行うものとする。
 - イ 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、かつ別表に掲げる対象顧客数の1割を上限とする。
- (3) 敷地は、原則として既存集落の現況道路幅員4メートル以上の主要道路（以下「主要道路」という。）に接していること。
- (4) 敷地は、主要道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- (5) 農地法等その他の土地利用計画及び都市施設の整備計画等における当該地域の都市計画に支障とならないものであること。

3 店舗等については、次の各要件に適合すること。

- (1) 建築物の敷地面積は、おおむね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。
- (2) 建築物の延べ面積は、おおむね200平方メートル以下とすること。
- (3) 建築物は、平面図及び立面図等から明らかに、店舗等の施設と認められるものであること。
- (4) 建築物は2階建以下、最高高さ10メートル以下とし、かつ、売場部分は原則として1階部分に限ること。
- (5) 建築物に、当該店舗を管理するための施設を設ける場合には、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) 店舗等に住宅の用途を兼ねられる場合は、店舗等の部分の床面積が、延べ面積の50パーセント以上あり、次のいずれかに該当すること。
 - ア 既存住宅の増築、改築等と併せて行われるもの
 - イ 既存宅地において行われるもの
 - ウ その他、市街化調整区域の中で住宅の建築が認められているもの
- (7) 敷地内は、環境保全を目的とする、緑化、緑地帯を開発区域の6パーセント以上設置すること。

4 店舗等の経営等その他については、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。
- (2) 店舗等の開設に当たって、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共同で経営する場合、又はこれに準ずる場合においては、有資格者が店舗等の経営及び運営に継続的に参加することが確実である場合は、この限りでない。
- (3) 店舗等の開設にあたっては、資金計画書、収支計画書及び予定集客数調査書等により採算性を確認できる書類をもって行うこと。
- (4) 敷地は、申請者が所有する土地であること。ただし、相当の期間借地がされる土地である場合は、この限りでない。

別表「日常生活上必要な店舗等の業種表」

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
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	200 戸		571
		男子服小売業		572	
		婦人・子供服小売業		573	
		靴・履物小売業		574	
	飲食物品小売業	各種食料品小売業 (コンビニエンスストア等)	150 戸		581 5891
		酒小売業		税務署長の販売免許(酒税法第9条)	585
		食肉小売業		県知事の営業許可(食品衛生法第52条)	583
		鮮魚小売業		県知事の営業許可(食品衛生法第52条)	584
		乾物小売業			5898
		野菜・果実小売業			582
		菓子・パン小売業			586
		米穀類小売業		県知事の営業登録 (主要食糧の需要及び価格の安定に関する法律)	5896
		牛乳小売業			5892
	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業 (製造小売)		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)	500 戸		5914
		自転車小売業		592	
		機械器具小売業 (自動車、自転車を除く)		593	
	その他の小売業	金物小売業	250 戸		6021
		荒物小売業		6022	
		陶磁器・ガラス器小売業		6023	
		医薬品・化粧品小売業	200 戸	県知事の開業許可(薬事法第4条)(薬剤師免許)	603
		農耕用品小売業		604	
		燃料小売業		通産大臣の登録(揮発油販売法第3条)	605
書籍・文房具小売業			606		
スポーツ用品・がん具・娯楽用品 楽器小売業		500 戸		607	
写真機・写真材料小売業			6081		
時計・眼鏡・光学器械小売業			6082		
花・植木小売業		6093			
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(料亭を除く)	300 戸		761 762
		そば・うどん店		県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 必要に応じて調理師免許(調理師法第3条)	763
		すし店		764	
		喫茶店		767	
生活関連サービス業、娯楽業	洗濯・理容・美容業	普通洗濯業	300 戸	県知事への届出(クリーニング業法第5条) (クリーニング師免許)	7811
		理容業		県知事への届出(理容師法第11条)(理容師免許)	782
		美容業		県知事への届出(美容師法第11条)(美容師免許)	783
その他の生活関連サービス業	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	891
	その他修理業	かじ業(農業用器具修理業等)	500 戸		9094
医療福祉	医療業	あん摩マッサージ指圧師等の施術所	300 戸	あん摩マッサージ指圧師免許、はり師免許、 きゅう師免許、柔道整復師免許	8351

(注) 備考に掲げる数字は、日本標準産業分類(平成19年11月改訂 総務省)による分類番号である。

別表に基づく対象顧客数算定式

※ 対象顧客数算定式： $T = A - B - C$

T：区域内の対象顧客数

A：区域内の住宅戸数

B：Aのうち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：別表の同一小分類に属する店舗等

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

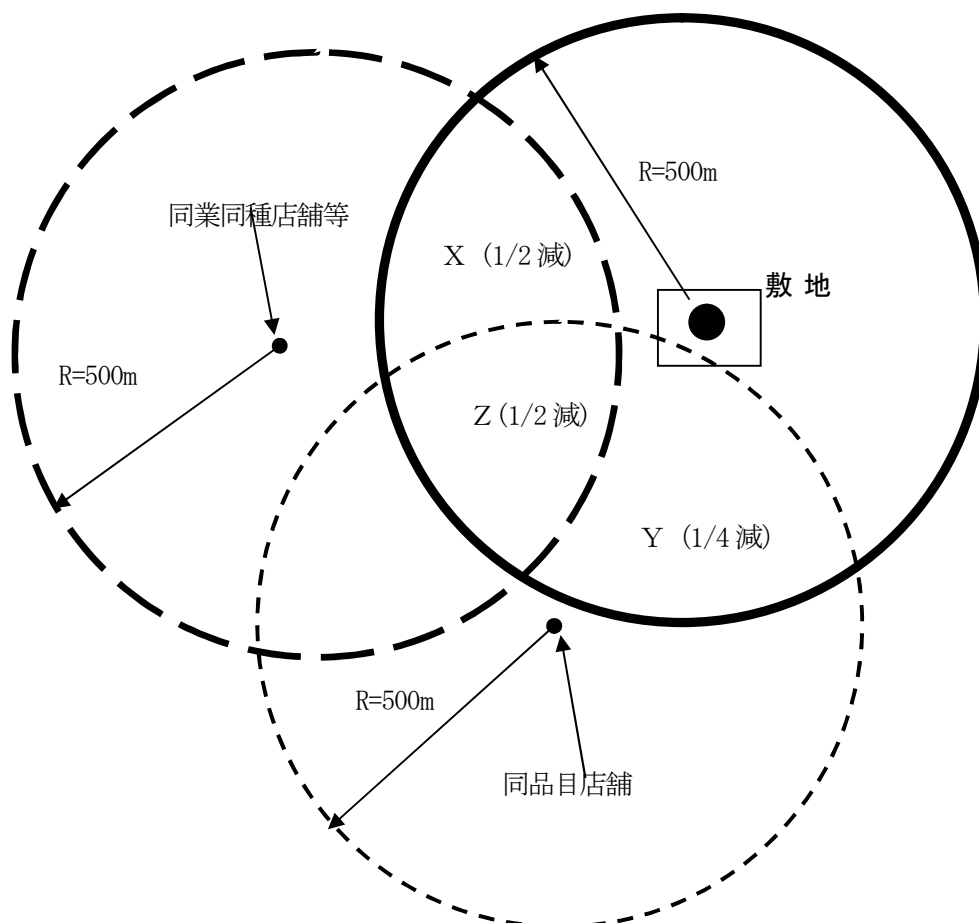
※ C の算定は、次による。

$$C = \left(\begin{array}{l} X \text{部分の住宅戸数} \times 1/2 \\ Y \text{部分の住宅戸数} \times 1/4 \\ Z \text{部分の住宅戸数} \times 1/2 \end{array} \right) \text{の合計}$$

X部分：同業同種店舗等から半径 500 メートルの区域と重複している区域

Y部分：同品目店舗から半径 500 メートルの区域と重複している区域

Z部分：X部分とY部分が重複している区域



(4) 観光資源の有効な利用上必要な建築物等の基準（法第34条第2号）

規則第29条の規定により、法第34条第2号の規定に基づく、観光資源の有効な利用上必要な建築物等でこれらの建築等に係る開発行為等の基準を次のとおり定める。

- 1 対象となる観光資源は、次に掲げるいずれかのもので多数人が集中する等観光価値のあること。
 - (1) 温泉
 - (2) 神社
 - (3) 仏閣
 - (4) 史跡
 - (5) その他市長が指定するもの

- 2 施設については、観光資源を利用する次の各要件のいずれかに適合する施設であること。
 - (1) 展望台等鑑賞のため直接必要な施設
 - (2) 観光価値を維持する施設
 - (3) 宿泊又は休憩施設
 - (4) その他これらに類する施設

- 3 次の地区内に設けるもので、市長（観光担当）が観光資源の有効な利用上必要があると認めること。
 - (1) 七沢地区
 - (2) 飯山地区

- 4 その他、次の各要件により計画されていること。
 - (1) 区域（敷地）内は、環境保全を目的とする、緑化、緑地帯を適切に設置すること。
 - (2) 施設は、周辺の自然環境と調和するものとする。
 - (3) 農地法等その他の土地利用計画及び都市施設の整備計画等における当該地域の都市計画に支障とならないものであること。

※ 観光担当とは、厚木市産業文化スポーツ部商業観光課をいう。

(5) 市街化調整区域に現存する工場と密接に関連する建築物等の基準

(法第 34 条第 7 号)

規則第 29 条の規定により、法第 34 条第 7 号の規定に基づく、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おいて必要な建築等に係る開発行為等の基準を次のとおり定める。

- 1 工場施設については、次の各要件に適合すること。
 - (1) 立地する工場は、次の各要件のいずれかに適合すること。
 - ア 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 5 割以上を占めていること。
 - イ 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 5 割以上を占めていること。
 - (2) 既存事業（過去 3 年以上継続しており、具体的な事業活動上の関連を有するものに限る。）の立地及び輸送等における効率化が図られる計画であること。なお、事業の量的拡大の有無は問わない。
- 2 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 1.5 キロメートル以内に立地すること。
 - (3) 敷地は、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) 農地法等その他の土地利用計画及び都市施設の整備計画等における当該地域の都市計画に支障とならないものであること。
 - (5) 敷地内には、環境保全を目的とする、緑化、緑地帯を適切に設置すること。
 - (6) 建築物等の市街化調整区域内への立地に関し、既存工場が要望をしており、「密接な関連」についても将来的な担保が得られること。

(6) 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

(法第 34 条第 8 号の 2)

規則第 29 条の規定により、法第 34 条第 8 号の 2 の規定に基づく、市街化調整区域のうち災害危険区域等その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為等の基準を次のとおり定める。

1 申請者について

市街化調整区域のうち災害危険区域等に存する従前建築物等を除却し、代替建築物等を建築又は建設しようとする者であり、原則、従前建築物等の所有者であること。

2 従前建築物等は、次の各要件に適合すること。

- (1) 従前建築物等は、厚木都市計画区域内の市街化調整区域内に存し、都市計画法上適法に建築若しくは建設され、又は用途変更されたものであること。
- (2) 従前建築物等のうち主たる建築物等の全部又は一部が災害危険区域等の区域内に存するものであること。
- (3) 従前建築物等の敷地のうち災害危険区域等を除いた残地において、従前規模の建築物等が建築又は建設できないものであること。

3 代替建築物等は、次の各要件に適合すること。

- (1) 代替建築物等の敷地は、次のいずれにも該当するものとする。
 - ア 災害危険区域等の区域の土地を含まないこと。
 - イ 市街化区域に隣接する土地又は既存集落内に存し若しくは隣接する土地であること。
 - ウ 従前建築物等の敷地を 2 以上の敷地に分けるものでないこと。
 - エ 土砂災害警戒区域及び浸水想定区域を含む場合にあっては、災害を防止し、若しくは軽減するための施設の整備等の防災対策又は避難場所への確実な避難が可能となるよう対策をとること。
- (2) 代替建築物等は、従前建築物等と同じ用途であること。ただし、長屋又は共同住宅の場合にあっては、その戸数が従前建築物等の戸数以下であること。
- (3) 代替建築物等の敷地面積及び延べ面積は、従前建築物等（災害危険区域等の区域外の附属建築物を含む。）の敷地面積及び延べ面積のそれぞれ 1.5 倍を超えないこと。ただし、専用住宅又は兼用住宅（第二種低層住居専用地域内に建築可能なもの）で特に従前建築物等の敷地面積又は延べ面積が過小なものにあっては、代替建築物等の敷地面積は 300 平方メートル以下、延べ面積は 200 平方メートル以下とすることができる。
- (4) 代替建築物等の用途が非住宅系の用途の場合は、周辺の土地利用上支障なく、かつ、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないものであること。

4 その他

- (1) 他の法令による許認可等が必要な場合にあっては、その許認可等が受けられる見込みがあること。
- (2) 従前建築物等は、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却することが明確になっていること。

<留意点>

- 1 この基準への適合性の審査のため、開発許可制度運用指針に掲載されている別記様式第1の移転計画書を提出するものとする。
- 2 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して従前建築物等の移転及び除却が行われないよう、従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書を提出するものとする。
- 3 基準2について、従前建築物等の附属建築物のみが災害危険区域等の区域内に存するもの又はその敷地のみが災害危険区域等の区域内に存するものは含まれない。
- 4 基準3(1)エの「土砂災害警戒区域」とは、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7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域（同法第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を除く。）をいう。
- 5 基準3(1)エの「浸水想定区域」とは、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、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又は家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）若しくは家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）をいう。
- 6 基準3(1)エの「災害を防止し、若しくは軽減するための施設の整備等の防災対策をとる」とは、次のいずれかに該当するものをいう。
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 浸水想定区域（浸水想定深3.0メートル以上の区域）にあつては、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こと。
 - (4) 浸水想定区域（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。
- 7 基準3(1)エの「避難場所への確実な避難が可能となるよう対策をとる」とは、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を策定することをいう。
- 8 上記6の「災害を防止し、若しくは軽減するための施設の整備等の防災対策をとる」又は上記7の「避難場所への確実な避難が可能となるよう対策をとる」ことにより許可する場合にあつては、都市計画法第79条の規定により、当該対策を実施する旨を開発許可等の条件として付すものとする。
- 9 基準4(2)について、申請者（申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合にあつては、従前建築物等の所有権を有する者）が代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく従前建築物等を除却する旨の誓約書を提出するものとする。
- 10 許可に当たっては、都市計画法第79条の規定により、「従前建築物等は、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し市に報告すること。」を開発許可等の条件として付すものとする。

なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者（申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合にあつては、従前建築物等の所有権を有する者を含む。）については、都市計画法第81条第1項第3号に該当する者として監督処分の対象となり得るので注意すること。

移 転 計 画 書

都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。

なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区域の種類		
	用途		
	規模		
	構造		
建築物等の所有権を有する者	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

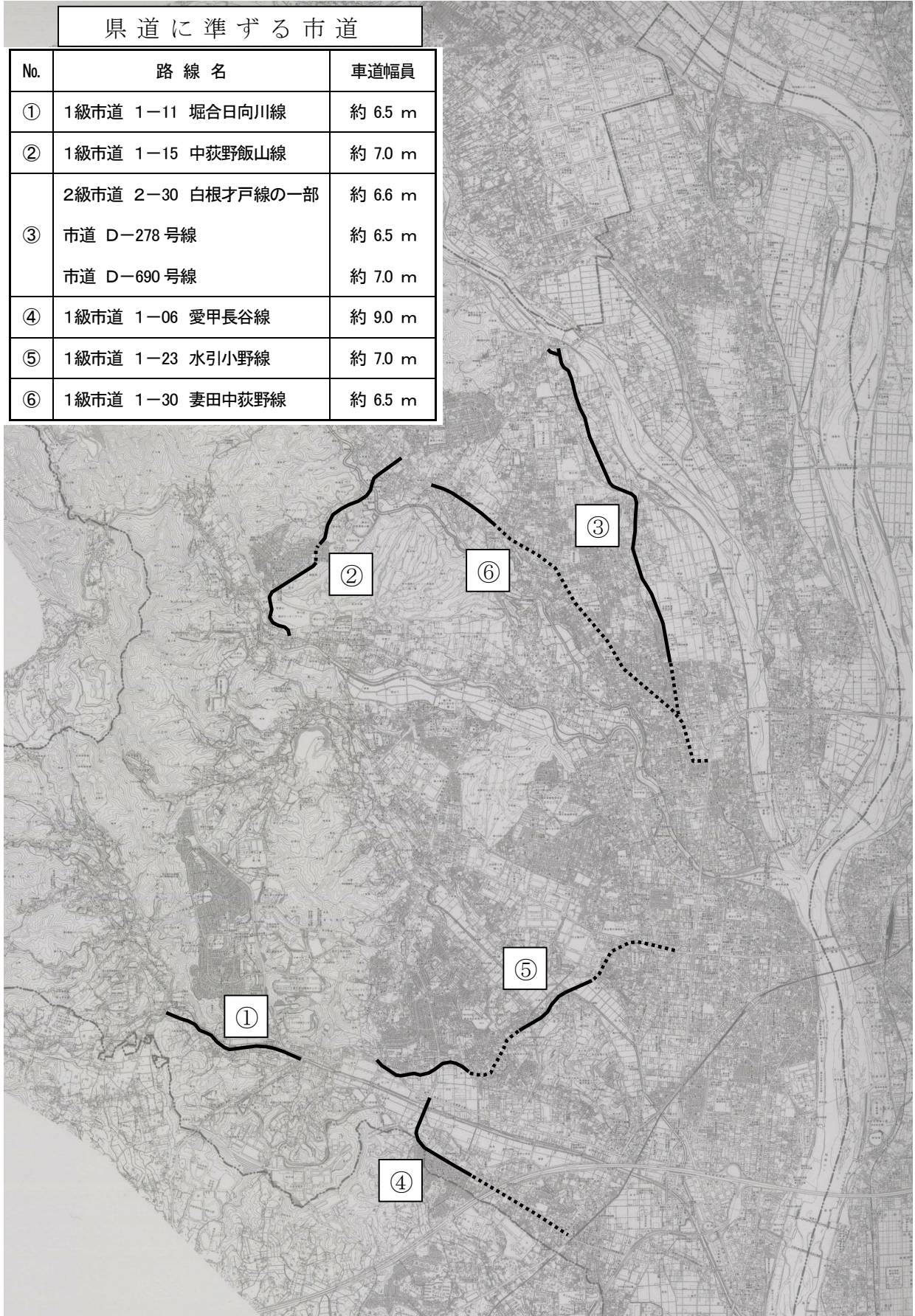
備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、当該代替建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。

(7) 道路の円滑な交通を確保するための建築物等の基準（法第34条第9号）

規則第29条の規定により、法第34条第9号及び政令第29条の7の規定に基づく、道路の円滑な交通を確保するために設けられる沿道サービス施設（休憩所又は給油所）の用に供する建築物等に係る開発行為等の基準を次のとおり定める。

- 1 沿道サービス施設は、次に掲げる沿道サービスに必要な施設であること。ただし、住宅部分を有しないものであること。
 - (1) ガソリンスタンド
 - (2) 自動車用液化石油ガススタンド
 - (3) 自動車用天然ガス燃料供給施設
 - (4) 駐車場を有する食堂、喫茶店及びこれに付帯する飲食物売店、物品売店
 - (5) コンビニエンスストア（日本標準産業分類 細分類番号5891〔平成19年11月改訂〕）
- 2 立地については、次の各要件に適合すること。
 - (1) 沿道サービスの対象となる道路は、次に掲げるいずれかの道路（車道幅員が6メートル以上）であること。ただし、本号により既に許可を受け、適法に使用されている施設については、この基準2（1）の規定を適用しない。
 - ア 一般国道
 - イ 県道
 - ウ 県道に準ずる道路として市長が指定する市道
 - (2) 敷地は、前号の道路に敷地外周の7分の1以上が接し、かつ、主たる車両の出入口が原則として設けられていること。
 - (3) 基準1（5）に該当する沿道サービス施設の敷地面積は500平方メートル以上であること。
 - (4) 農地法等その他の土地利用計画及び都市施設の整備計画等における当該地域の都市計画に支障とならないものであること。
- 3 施設については、次の各要件に適合すること。
 - (1) 建築物は、平面図及び立面図等から明らかに、沿道サービス施設と認められるものであること。
 - (2) 建築物は、2階建以下、かつ、最高高さ10メートル以下とすること。
 - (3) 基準1（1）から（3）までに該当する沿道サービス施設に付属する施設は、自動車等の軽微な修理点検を行う範囲内であること。
 - (4) 基準1（4）に該当する沿道サービス施設は、収用人員4人に1台の割合で算出した台数以上の小型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が、敷地内に有効に確保されていること。なお、収用人員の算定が困難な場合は、敷地の過半が駐車場であること。
 - (5) 基準1（5）に該当する沿道サービス施設は、敷地内に駐車場（敷地面積の過半の面積を有するものに限る。）が有効に確保されていること。
 - (6) 基準1（4）及び（5）に該当する沿道サービス施設の区域内には、原則として敷地面積の10パーセント以上の植樹地を設置すること。
 - (7) 基準1（5）に該当する沿道サービス施設の建築物の延べ面積はおおむね200平方メートル以下とし、施設内に客が利用できる便所を設置すること。また、飲食に利用できる休憩スペース（机及び椅子等が備えつけられているもの。）がおおむね10平方メートル以上店内に確保されていること。
- 4 その他、次の各要件により計画されていること。
 - (1) 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の適切な配慮がなされていること。
 - (2) 沿道サービス施設の開設に当たっては、資金計画書、収支計画書及び予定集客数調査書等の書類により、採算性が確認されていること。
 - (3) 敷地は、土地使用者が所有する土地であること。ただし、相当の期間借地がされる土地である場合は、この限りでない。

沿道サービス対象路線図（国県道以外）



※ 図中の破線部分は、市街化区域内の区間を示す。

7 厚木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」に基づき、本市が開発審査会への提案基準として「通常原則として許可して差し支えないものと考えられるもの」として定めたものは、次のとおりとする。

提案基準	提案基準項目	施行年月日等 (※)
1	市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舍	平成 14 年 4 月 9 日 施行
2	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍	
3	農家の二・三男が分家する場合の住宅等	
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	
5	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	
6	建築物の建替え等	
7	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及び墓園に必要不可欠な建築物	
8	研究施設	
9	既得権を有するもの	
10	神社仏閣及び納骨堂等	
11	ゴルフ練習場	
12	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	
13	既存宅地	
14	介護老人保健施設	平成 14 年 4 月 9 日施行 令和元年 10 月 1 日一部改正
15	建築物の用途変更	令和 4 年 7 月 31 日廃止
15 の 1	農家等住宅及び分家住宅の用途変更	令和 4 年 8 月 1 日 施行
15 の 2	観光振興等による地域再生のための用途変更	
16	付属建築物として最低限必要な管理棟	平成 14 年 4 月 9 日 施行
17	自動車解体業の施設として最低限必要な建築物	平成 16 年 7 月 22 日施行 平成 21 年 6 月 30 日廃止
18	(旧) 住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業が完了した土地において行う開発行為	平成 16 年 10 月 28 日 施行
19	幹線道路の沿道等における特定流通業務施設	平成 20 年 4 月 1 日施行 令和 4 年 8 月 1 日一部改正 令和 5 年 8 月 1 日施行
20	特別養護老人ホーム	平成 24 年 6 月 1 日施行 令和元年 10 月 1 日一部改正

(※) 提案基準 1～20 共通：令和 6 年 7 月 1 日一部改正施行（災害危険区域等関係）

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

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、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から存するもの、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。ただし、平成 19 年 11 月 30 日前まで施行されていた都市計画法第 34 条第 10 号イの規定により許可を受けた事業所は除くものとする。
- 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。
- 6 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 開発許可等の申請時に基準の内容 3 が判断できる資料を提出するものとする。
- 2 自宅を所有しているものは原則として、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もの等やむを得ない場合は、この限りではない。
(別途、入居理由書を提出するものとする。)
- 3 事業附属寄宿舍規程（昭和 22 年 10 月 31 日労働省令第 7 号）の適用を受ける従業員宿舎については、これらの規程に適合していること。
- 4 事業所とは、原則として次の要件を備えているものをいう。
 - (1) 経済活動が単一の経営主体の下において、一定の場所すなわち一区画を占めて行われていること。
 - (2) サービスの生産等が人及び設備を有して継続的に行われていること。
- 5 基準の内容 6 については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
(本内容は令和 6 年 7 月 1 日から施行する。)

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

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同日以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、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前に農地転用の許可を受けていること。
- 7 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 基準の内容1については、土地売買契約書及び農地転用許可の転用目的等の提出により確認するものとする。
- 2 開発許可等の申請時に基準の内容4が判断できる資料の提出をするものとする。
- 3 自宅を所有しているものは原則として、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場合は、この限りではない。（別途、入居理由書の提出をするものとする。）
- 4 事業附属寄宿舍規程（昭和22年10月31日労働省令第7号）の適用を受ける従業員宿舎については、これらの規程に適合していること。
- 5 事業所とは、原則として次の要件を備えているものをいう。
 - (1) 経済活動が単一の経営主体の下において、一定の場所すなわち一区画を占めて行われていること。
 - (2) サービスの生産等が人及び設備を有して継続的に行われていること。
- 6 基準の内容7については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和6年7月1日から施行する。）

提案基準 3

農家の二・三男が分家する場合の住宅等

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ものとする。
- 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 分家する者が自らの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 農家の分家の場合、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 1～10 に該当し、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以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。
- 13 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。）を含まないこと。

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ー農業の範囲をいう。また、「農家」は、農林業センサス規則に規定する農家をいう。なお、「農業を営む者」については、次のいずれかに該当するものをいう。
 - (1) 10アール以上の農地について、耕作の業務を営む者。
 - (2) 自らの生産する農産物の販売により、年15万円以上の収入がある者
 - (3) 農地所有適格法人の構成員で、次のいずれかに該当する者。
 - ア その法人の業務に必要な農作業に、主として年間60日以上従事する者。
 - イ その法人に10アール以上の農地について、所有権若しくは使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者。

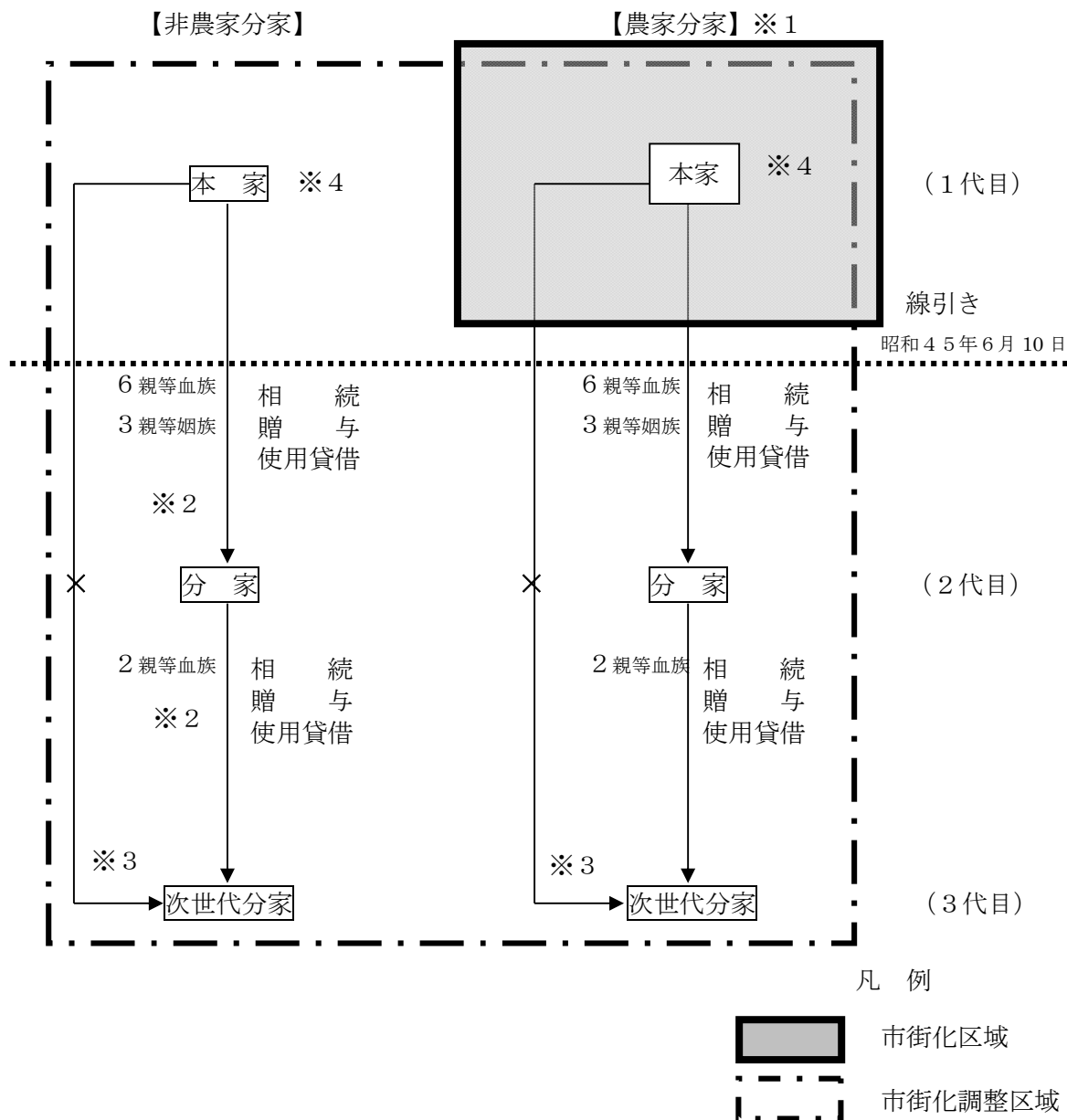
※農林業センサス規則（昭和44年6月20日農林省令第39号）
（最終改正：令和5年10月19日農林水産省令第53号）
- 2 基準の内容6の「現に本家である世帯に同居している者」、「従前、世帯から転出した者」に該当するかについては、申請者の住民票記載事実及び本家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等の提出によるものとする。
- 3 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出をすること。
 - (1) 理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記）
 - (2) 両人が結婚する旨の仲人等の証明
 - (3) 式場申込書又は領収書
 - (4) 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により確認するものとする。

また、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の内容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ものとする。
- 5 基準の内容3の「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）を提出（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）するものとする。
- 6 基準の内容3の「使用貸借した土地」が適用されるのは推定相続人に限り、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2参照】（実印のあるもの）の写し及び分家する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）を提出するものとする。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出することが困難な場合はこの限りでない。
- 7 基準の内容5の「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。

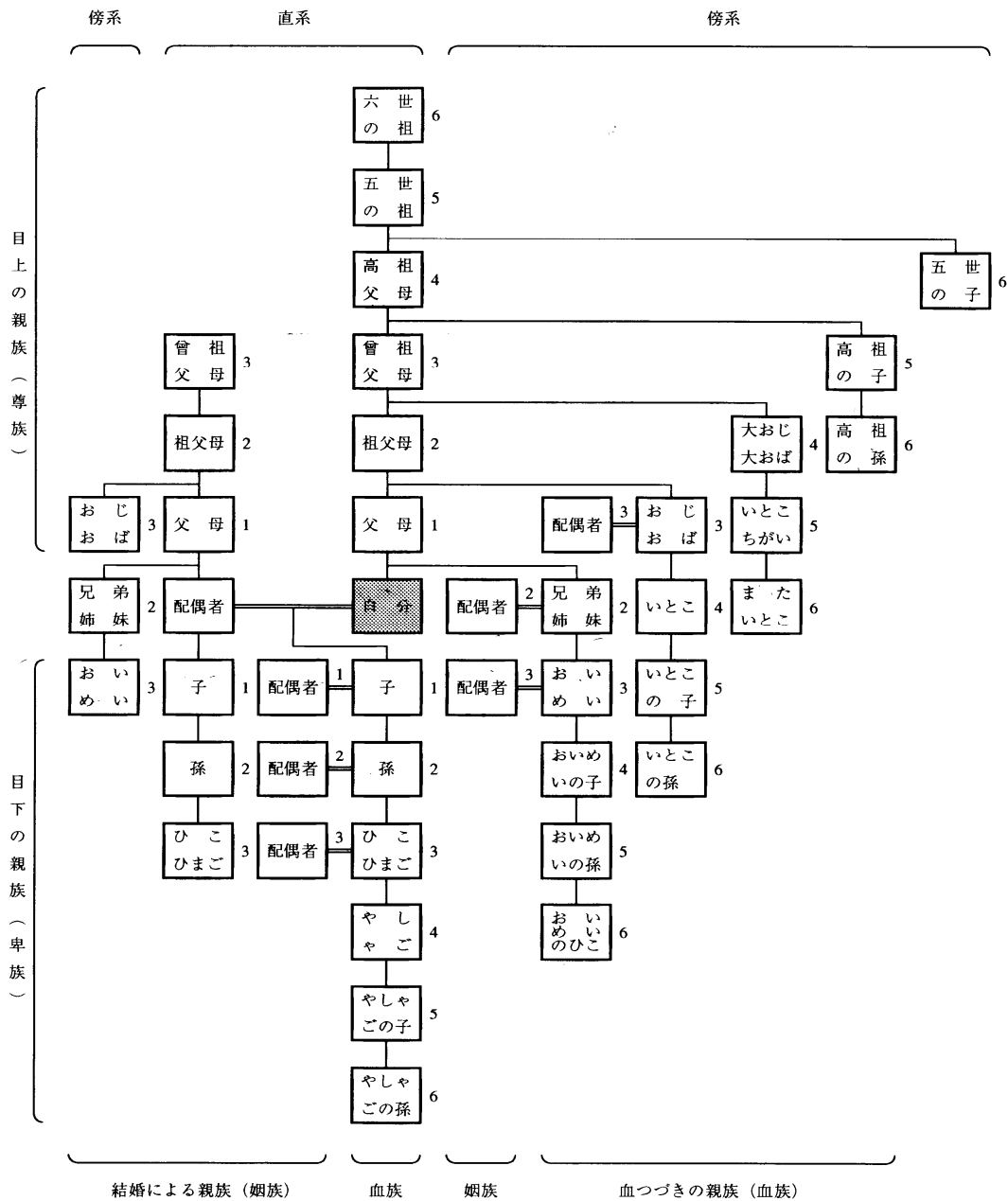
- 9 本家が分家住宅のために農地を贈与等すると 10 アール未満の耕作面積になり、農家要件に該当しない場合は原則として農家以外の構成員が分家する場合の基準を適用する。なお、小作地、借入地も耕作面積に算入することができる。
- 10 土地名寄せ帳により市街化区域内土地所有者の有無の審査に当たり、都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地とする。
- 11 基準の内容 7 の「他に自己名義の住宅を所有していないこと」の「自己名義」には、分家後の世帯構成員のものも含むものとする。
- 12 基準の内容 8 の「主たる用途が住宅である」とは住居部分の面積が当該建築物の延べ面積の 2 分の 1 以上であることをいう。
- 13 基準の内容にいう分家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「留意点」を満たす場合のみとする。
- (1) 次世代分家に係る土地は、基準の内容 3 のうち「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、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から本家である世帯が所有していた土地のうち、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、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。
 - (2) 次世代分家ができる者は、基準の内容 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 親等以内の血族」と読み替えるものとする。
 - (3) 非農家の次世代分家については、基準の内容 12 のうち、「(略)、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以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はない。」と読み替えるものとする。
- 14 基準の内容 13 については、「提案基準(共通) 災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
(本内容は令和 6 年 7 月 1 日から施行する。)

※農家等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 非農家分家については、本家、分家共継続して当該市街化調整区域内に居住していることを要する。ただし、分家が市街化区域に編入された場合はこの限りでない。
- ※3 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。
- ※4 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の内容3にいう本家とみなす。

※「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。(数字は親等をしめす)



【参考様式1】

収入印紙
200 円

贈 与 証 書

令和 年 月 日

(甲) 贈与者 住 所

氏 名

実印

(乙) 受贈者 住 所

氏 名

実印

下記の不動産について、 年 月 日 甲は乙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。

不動産の表示

土地の所在					
地 番					
地 目					
面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	計 m ²

【参考様式2】

土地使用貸借契約書

貸主 を甲、借主 を乙とし、甲乙間において、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 甲はその所有する後記の土地を、以下の約定で乙に無償で貸し渡し、乙はこれを借り受ける。

(使用目的)

第2条 乙は本件土地を自己の居住のための専用住宅として、甲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 乙は本件土地を、前条の目的以外に使用しない。

2 乙は名義、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 前条の規定によるほか、乙が本契約に違反したときは、甲は何らの催告を要せず直ちに本契約を解除し、乙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、各自記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲（貸主）住 所

氏 名

実印

乙（借主）住 所

氏 名

実印

使用貸借する土地の表示

土地の所在	厚木市 <input type="text"/> 字 <input type="text"/>
地 番	<input type="text"/>
地 目	<input type="text"/>
地 積	<input type="text"/> m ²
備 考	<input type="text"/>

【参考様式3】

承 諾 書

1 申請者

住 所

氏 名

2 土地の表示

所在地 厚木市

面 積 m²

3 土地の所有者

住 所

氏 名

今般、申請者 が上記土地を、 である から使用貸借により借り受けて
自己の居住のための専用住宅を新築するにつき、将来相続が発生した場合、申請者が本件土地を相
続することについて一切異議なく承諾します。

なお、住宅新築に伴う開発(建築)許可申請をすることに対しても承諾します。

令和 年 月 日

1 承諾者と申請者との関係

申請者(属人者)の

2 承諾者(推定相続人)

住 所

氏 名

実印

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

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（以下「類する建築物」という。）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 類する建築物とは、開発許可制度運用指針（国都開第 14 号平成 17 年 11 月 4 日）で示す地区集会所、集落青年館、公民館等（以下「地区集会所等」という）又は障害者地域作業所をいう。
- 2 地区集会所等は次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 当該建築物を利用する者が主に市街化調整区域の居住者である等、当該市街化調整区域に設置することが合理的であること。ただし、市長から要望がある場合はこの限りでない。
 - (2) 当該建築物の設置は、公共的団体が行うもので公益性の顕著なものであること。
- 3 障害者地域作業所は、「市街化調整区域における障害者地域作業所設置に対する取扱い基準」に適合するものであること。
- 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。
- 5 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 「地区集会所等」は、町内会、自治会等自治組織による適正な管理運営が行われるものであること。
- 2 基準の内容 5 については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和 6 年 7 月 1 日から施行する。）

提案基準 5

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

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開発許可処分庁と調整の上あつせんした土地であり、かつ、収用地が次のいずれかに該当する区域内に存すること。
 - (1) 本市内または本市に隣接する市町村の区域の土地。
 - (2) 地域生活圏内で、移転するやむを得ない理由がある区域の土地。
- 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。

なお、専用住宅又は兼用住宅（第二種低層住居専用地域内に建築可能なもの）で特に既存の延べ面積等が過小なものについては、敷地面積300平方メートル以下、延べ面積200平方メートル以下とする。
- 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。

なお、代替地に移す建築物が長屋又は共同住宅の場合、その戸数は当該収用に係るものの戸数以下であること。
- 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。
- 8 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。）を含まないこと。

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建築基準法第 42 条第 2 項の規定による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 「基準の内容 2」にいう「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、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。

- 3 基準の内容 3 の「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。
 - (1) 8 の (1) 及び (2) の場合は、敷地全体の 1.5 倍以内とする。
 - (2) 8 の (3) 及び (4) 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 事前相談は当該事業主体から受けるものとする。
- 5 敷地のみで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 基準の内容 5 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」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。
- 8 基準の内容 6 の「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。
 - (1) 借地であって地主に返還する場合
 - (2) 当該事業の事業主体が一括取得する場合
 - (3) 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - (4) 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 収用に係る建築物が、工場、作業場、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、次によるものとする。
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 汚水については、公共下水道への接続又は合併処理浄化槽設置（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、放流先への接続又は敷地内処理により適切にされること。
- 10 基準の内容 8 については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和 6 年 7 月 1 日から施行する。）

【参考様式4】

選 定 結 果 報 告 書

令和 年 月 日

(あて先) 厚木市長

(事業者)

〇〇〇〇

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

提案基準 6 建築物の建替え等

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以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、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 従前の敷地内で建替え又は災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築するものであること。
- 2 建替え等に際し従前の敷地に新たに敷地増を伴う場合は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 従前から存する建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅（第二種低層住居専用地域内に建築可能なもの）であること。
 - (2) 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、農家等分家の場合は 400 平方メートル以下とし、提案基準 3 の基準 3 を満たす土地であること。
 - (3) 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。
- 3 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。）を含まないこと。

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ものとする。
- 2 建替え等に係る建築物については、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が確認できるものであること。ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以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が確認できるものであること。
- 3 従前の敷地が建築基準法第 43 条に基づく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、基準の内容 1 の「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ものとする。
- 4 基準の内容 2 (1) の「第二種低層住居専用地域内に建築可能なもの」の規定は、従前から存する建築物が提案基準 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た兼用住宅の場合は適用しないものとする。
- 5 基準の内容 3 については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和 6 年 7 月 1 日から施行する。）

提案基準 7

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及び墓園に必要不可欠な建築物

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。
- 5 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。）を含まないこと。

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 基準の内容1の「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」については、当該施設を設置するにあたり、他法令の許可が必要な場合、その法令の許可が受けられるものであること。
- 3 墓園には、ペット霊園も含むものとする。
- 4 基準の内容5については、「提案基準(共通)災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
(本内容は令和6年7月1日から施行する。)

提案基準 8 研究施設

研究対象が、市街化調整区域内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。
- 4 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 基準の内容 4 については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和 6 年 7 月 1 日から施行する。）

提案基準 9

既得権を有するもの

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 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から、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 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。
 - イ 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。
 - ウ 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。
- 3 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 基準の内容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。
- 2 基準の内容3については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和6年7月1日から施行する。）

提案基準 10

神社仏閣及び納骨堂等

市街化調整区域に神社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ものであること。
- 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。
- 4 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 基準の内容2及び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 本基準において、当該建築物には、庫裏、社務所、法事等を行うための休息施設、その他宗教上必要な付属施設を含むものとする。
- 3 基準の内容2の「…儀式行事を行い及び信者を教化育成する…」及び基準の内容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。
 - (1) 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。
 - (2) 当該地域社会とのつながりについて
神社仏閣のすべてを認めるということではなく、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。
- 4 基準の内容4については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和6年7月1日から施行する。）

提案基準 11

ゴルフ練習場

市街化調整区域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本市における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。
- 12 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。）を含まないこと。

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 基準の内容2の「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。
- 4 基準の内容12については、「提案基準(共通)災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
(本内容は令和6年7月1日から施行する。)

提案基準 12

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

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。
- 4 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 基準の内容4については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和6年7月1日から施行する。）

提案基準 13 既存宅地

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）まで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キロメートルを超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キロメートルを超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。
- 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。
- 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はない。
 - （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。なお、ここでいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化協定に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たってはみどりの協定実施要綱の定めるところによる。
- (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。
- ア 特定の大学の学生を対象としたもので、徒歩又は軽易な乗り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 当該行為が本市の総合計画、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ている場合は、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。
 - 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。なお、ここでいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化協定に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たっては、みどりの協定実施要綱の定めるところによる。
- ただし、戸建て住宅を目的とする行為で区域面積が1ヘクタール未満のものにあつては、植樹地の割合を10パーセント以上とすることができる。
- (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開発行為にあつては、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、開発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、その幅員を次の表の左欄に掲げる開発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。
- | 開発区域の面積 | 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 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。)を含まないこと。

留 意 点

- 1 基準の内容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 基準の内容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ものとする。
- 3 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、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事項証明書の記載等で確認ができない場合は、別途の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ことの蓋然性が極めて高いと認められる場合は宅地と判断する。
- 4 固定資産税(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建築可能な土地か否かを判断する。
- 5 基準の内容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 基準の内容2(7)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、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。
 - (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。
- 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本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、基準の内容2各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域面積が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、本市の管理に属することが確実であること。

- 8 基準の内容4（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・借家建物の登記事項証明書、土地賃貸借契約書等により明らかなものであること。
- 9 基準の内容4（3）「その他、周辺の環境を著しく悪化させる恐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等を勘案し、検討すること。
- 10 基準の内容5（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。
- 11 基準の内容7については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
（本内容は令和6年7月1日から施行する。）

提案基準 14

介護老人保健施設

市街化調整区域に介護保険法に基づく介護老人保健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 当該施設は、介護保険法第8条第28項に該当する介護老人保健施設（施設に運営上等必要とする施設を併設する建築物を含む。）であること。
- 2 介護保険法に規定する協力病院が近隣に所在すること。
- 3 本市が当該施設の建築を要請しているものであること。
- 4 当該施設の規模は、協力病院の十分な支援が受けられるものであること。
- 5 当該申請にかかる建築物は、介護保険法第94条の規定により開設許可が確実に受けられるものであること。
- 6 当該施設は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化区域に隣接し、又は近接して計画されるものであること。
 - (2) 既存集落内又は既存集落に隣接し、又は近接しているものであること。
- 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。
- 8 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 介護老人保健施設の神奈川県における主管課は、福祉子どもみらい局福祉部高齢福祉課
- 2 介護老人保健施設の本市における主管課は、市民福祉部介護福祉課
- 3 基準1の併設できる建築物とは、厚木市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画に適合する事業所であって主管課と調整がとれたものであり、介護老人保健施設と一体となって建築されるものをいう。また、併設する施設の規模は、介護老人保健施設の規模を上回らないものとする。
- 4 基準1から5までの内容については、開発許可担当部局からの当該施設の開設許可等の見込みの意見照会において、主管課からの回答をもって確認するものとする。
- 5 基準の内容8については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和6年7月1日から施行する。）

提案基準 15の1

農家等住宅及び分家住宅の用途変更

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後に都市計画法に適合して建築された農家等住宅及び分家住宅について、法第42条第1項ただし書及び法第43条に基づき用途変更を行う場合の提案基準は、次のいずれかに該当するものとする。

基準の内容

- 1 この基準において対象とする建築物は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 法第29条第1項第2号の規定により建築された農林漁業者住宅
 - (2) 厚木市開発許可等基準条例第5条第1号及び第2号の規定により建築された農家等分家住宅
- 2 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、第42条第1項ただし書及び第43条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築若しくは用途変更した自己居住用住宅（以下、「当該住宅」という。）について、その者（相続人を含む。以下、「属人性に基づく許可を得た者等」という。）が、民法第887条、第889条又は第890条の規定による相続人以外の者に所有権を譲渡等する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請者は当該住宅に現在居住している者であること。

ただし、申請者が当該住宅に現在居住していない場合でも、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

 - ア 転地療養又は高齢による老人福祉施設等の入所若しくは家族の介護を受けるための転居等、健康的理由が明確であること。
 - 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が明確なこと。
 - (2) 当該住宅について、その建築から20年以上が経過し、かつ、属人性に基づく許可を得た者等が10年以上の居住又は利用した実績があること。

ただし、当該住宅を譲渡等する理由が次のいずれかによる場合は、この限りではない。

 - ア 農林漁業従事者としての資格を喪失したもの。
 - イ 生計維持者の死亡、破産手続き開始の決定、負債の返済等経済的理由が明確であること。
 - ウ 転勤、転地療養、離婚等家庭的理由が明確であること。
 - エ その他、真にやむを得ない理由が明確であること。
- 3 当該住宅について、属性に基づく許可を得た者等に該当しない者が用途変更を行う場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 変更後の建築物の用途は、申請者の自己の居住の用に供するための住宅であること。
 - (2) 当該住宅について、その建築から20年以上が経過し、かつ、属人性に基づく許可を得た者等が10年以上の居住又は利用した実績があること。
 - (3) 申請者及びその他世帯構成員がほかに自己の居住の用に供する適当な住宅及び住宅が建設可能な土地を所有していないこと。
- 4 当該住宅について、属性に基づく許可を得た者等に該当しない善意の第三者で、現在、専用住宅として居住している者が当該住宅の建替え等を行うための用途変更を行う場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 平成11年4月1日以前に建築されていること。
 - (2) 現在の居住者が5年以上継続して当該住宅に居住していること。
- 5 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 本基準は、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。(是正された建築物は除く。)
- 2 基準1(2)の農家等分家住宅については、神奈川県開発審査会提案基準3、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ものも農家等分家住宅とみなす。
- 3 相続による一般承継は、一身専属性が継続しているものとみなす。
- 4 基準2(1)イの「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」とは、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。
- 5 基準2(2)及び基準3(2)の「その建築から20年以上」については、建物の登記事項証明書又は固定資産評価証明書等の公的資料により確認する。
- 6 基準2(2)及び基準3(2)の「属人性に基づく許可を得た者等が10年以上の居住又は利用した実績があること。」とは、次のいずれかに該当するものとする。
 - (1) 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属性に基づく許可を得た者等から10年以上移っていないこと。(相続人が相続し、かつ、当該地を居住地としている場合は、相続人の相続後の居住期間も含めることができる。)
 - (2) 住民票等により、属性に基づく許可を得た者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。
- 7 基準3に基づく許可は、当該住宅に係る所有権移転や居住の前に受ける必要があることから、当該建物及び土地の所有権移転をしていないことを登記事項証明書で、また、当該住宅に居住していないことを住民票で確認する。

なお、不動産売買の契約を先行して行う場合は、本基準による許可の取得を契約成立の条件とする。
- 8 基準3(3)については、次により確認することとし、住宅の取得状況について不明点がある場合は、本人にヒアリング等を行い補足すること。
 - (1) 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って正式な契約済である土地は「住宅が建築可能な土地」として扱わない。
 - (2) 市街化区域の主に家庭菜園、駐車場等の土地は「住宅が建設可能な土地」として扱う。
 - (3) 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。
 - (4) 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 基準4の運用にあたっては、申請者が属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ともなう建替え等、生活権、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こと。

なお、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、基準2(2)のイからエのいずれかに該当するものであることを原則とする。
- 10 基準の内容5については、「提案基準(共通)災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。(本内容は令和6年7月1日から施行する。)

提案基準 15の2

観光振興等による地域再生のための用途変更

都市計画法第 34 条第 2 号に規定する用途に該当しない、市街化調整区域における既存の建築物やその周辺の自然環境・農林業の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、法第 42 条第 1 項ただし書及び法第 43 条に基づき用途変更を行う場合の提案基準は、次のいずれにも該当するものとする。

基準の内容

- 1 対象となる既存建築物は、都市計画法上適法に建築されたものであり、10 年以上適正に利用されたものであり、用途を変更することにつき、やむを得ない事情があること。ただし、本基準で許可されたものはこの限りでない。
- 2 用途変更ができる地域は、次の地域内に限る。
 - (1) 小鮎地域
 - (2) 玉川地域
- 3 用途変更は、次の(1)から(3)のいずれにも該当すること。
 - (1) 宿泊施設、飲食店舗、販売店舗及びミュージアム、アクティビティの付帯施設等の観光振興に資する用途であること。
 - (2) 許可を受けようとする者が、自己の業務として行うものであること。
 - (3) 施設は、周辺の自然環境と調和するものであること。
- 4 用途変更と同時に既存建築物を増築する場合は、当該増築後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計 1.5 倍以下であること。
- 5 許可を受けようとする者は、次のいずれの要件も満たすこと。
 - (1) 都市計画区域マスタープラン及び都市計画マスタープラン並びに観光振興等に関する本市の方針・計画等と整合していること。
 - (2) 地元の観光関係団体及び市の観光担当と事前に協議を行い、調整が図られていること。
 - (3) 地元の自治会及び周辺住民に事業計画の内容が説明されていること。
 - (4) 既存建築物の所有者、取得予定者又は賃借予定者のいずれかであること。なお、許可を受けようとする者と当該既存建築物又は建築物の敷地の所有者が異なる場合は、それぞれの所有者の承諾が得られていること。
 - (5) 用途変更により、周辺の地域における騒音、臭気及び振動等による環境の悪化を生じさせないこと。
 - (6) 駐車場を適切な台数で確保すること。
 - (7) 用途変更により、道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせる等、周辺の公共施設等に著しい影響を生じさせないこと。
- 6 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 本基準は、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。(是正された建築物は除く。)
- 2 基準の内容1の「やむを得ない事情があること。」については、次のいずれかに該当するものとする。
 - (1) 生計維持者の死亡、破産手続き開始の決定、負債の返済等経済的理由
 - (2) 転勤、転地療養、離婚等家庭的理由
 - (3) 高齢化等の事情による場合
 - (4) 現に事業を営む者が経営状況の悪化により当該事業の継続が困難となった場合

 - (5) 従前の事業者が倒産等により事業の継続が不可能となり、新たに事業を行う者が用途変更をする場合
 - (6) その他、真にやむを得ない理由が明確であること。
 - (7) 当該建築物について、その建築から20年以上が経過している場合
- 3 基準の内容3の変更後の用途及び基準の内容5(1)については、産業文化スポーツ部商業観光課及び厚木市観光協会と事前協議を行い、地域における地域再生に資するものとして産業文化スポーツ部商業観光課の意見が付されているものであること。
- 4 基準の内容5(2)の「市の観光担当」とは、産業文化スポーツ部商業観光課をいう。
- 5 基準の内容5(3)の「周辺住民」とは、申請地付近に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者で、次に定める範囲内のものをいう。
 - (1) 申請建築物の敷地境界線からの水平距離が50メートル以内の範囲
 - (2) 市の観光担当が許可を受けようとする者と協議の上指定する範囲
- 6 用途変更後の建築物について、建築基準法及び消防法等の規定を満たすことのほか、他法令の許可等が必要な場合は、当該許可等の取得が確実なものであること。
- 7 基準の内容6については、「提案基準(共通)災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
(本内容は令和6年7月1日から施行する。)

提案基準 16

付属建築物として最低限必要な管理棟

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、及び産業廃棄物の処理施設等（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 管理棟の用途は、当該施設で作業する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、当該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) 駐車場及び資材置場に係るものは、その面積が 2,000 平方メートル以上の場合に限り概ね 30 平方メートル以下であること。
 - (2) 産業廃棄物の処理施設等に係るものは、その面積が 5,000 平方メートル未満の場合は概ね 60 平方メートル以下、5,000 平方メートル以上の場合は概ね 80 平方メートル以下であること。
 - (3) 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 管理棟の最高の高さは、10 メートルを限度とすること。
- 5 管理棟の敷地は、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。
- 6 産業廃棄物の処理施設等は、「市街化調整区域における産業廃棄物の処理施設等の設置に係る取扱指針」（神奈川県環境整備課・平成 11 年 5 月 1 日施行）に適合するものであること。
- 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。
- 8 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 駐車場及び資材置場の管理棟においては、営業活動、事業活動を行わないものであること。
また、土地を借地して行う場合は、相当期間の契約が成立していなければならない。
- 2 駐車場及び資材置場については、当該地での営利を目的とする建築物ではなく、当該地以外の場所で営業、事業活動の拠点が確認できなければならない。営業、事業の具体的内容については、車両、資材の入荷出荷に際して、直接顧客対応がされないこと、また、管理事務所について、当該地内で作業する内容に基づき、必要最低限の建築物の規模とすること。
- 3 周辺状況によりやむを得ない場合は 6 メートル以上についての、周辺状況によりやむを得ない場合とは、小区間で通行上支障のない整備済道路で、周辺の交通事情に対して、支障がないことが確認できる場合とする。
- 4 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に基づく許可を平成 11 年 4 月 30 日以前に受けた既存の処理施設等の敷地に接続する道路は、小区間で通行上支障のない場合は基準の内容 5 中「周辺状況によりやむを得ない場合は 6 メートル以上」とあるのは「周辺状況により……は 4 メートル以上」と読み替えるものとする。
- 5 産業廃棄物の処理施設等の主管課は、神奈川県環境農政局環境部資源循環推進課
（担当は、県央地域県政総合センター環境部環境調整課）
- 6 基準の内容 8 については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
（本内容は令和 6 年 7 月 1 日から施行する。）

提案基準 18

(旧) 住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業が完了した土地において行う開発行為

(旧) 住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業が完了した土地において行う開発行為に係る提案基準は、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、(旧) 住宅地造成事業に関する法律による認可を受け住宅地造成事業が完了した区域内であること。ただし、開発に伴い整備が必要とされる公共施設の土地については、これを含むことができる。
- 2 当該申請に係る建築物の用途は、専用住宅であること。
- 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 建築物の敷地は、4メートル以上の幅員の道路に接すること。
- 5 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 (旧) 住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業は、良好な住宅地の造成を確保することが目的とされていることからその趣旨を尊重し計画すること。
- 2 開発に伴い新たに築造する公共施設の土地の部分は、本市の管理に属することが確実なものであること。
- 3 基準の内容5については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和6年7月1日から施行する。）

提案基準 19

幹線道路の沿道等における特定流通業務施設

市街化調整区域に「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」（以下「物流総合効率化法」という。）に基づく特定流通業務施設を建築する場合の提案基準は、当該施設が同法に基づく総合効率化計画の認定を受けたものであって、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 物流総合効率化法第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項の特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供す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、東名高速道路、新東名高速道路及び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（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であること。
- 3 当該施設の立地が、国、県及び市において、あらかじめ十分調整されているもので、物流施策上適切なものと認められるものであること。
- 4 開発区域内の土地及び周辺の土地について、本市の都市計画マスタープランにおいて道路、公園等の都市施設の整備が想定されていないこと等、市が定め、又は定めようとする都市計画に支障がないこと。
- 5 開発区域内に農地が含まれる場合は、優良農地が含まれないこと並びに国、県及び市の農地転用担当部局とあらかじめ十分調整されているもので、周辺の農業上の土地利用に支障がなく、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 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。）に沿って適切に緩衝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地がなされていること。
- 8 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。）を含まないこと。

留 意 点

1 基準2において

- (1) 「インターチェンジの出入口」とは、高速自動車国道等と一般道との境界をいう。ただし、次表のインターチェンジは同表に掲げる交差点とする。

表

インターチェンジ名称	交差点名称
海老名インターチェンジ	海老名インター前
厚木PAスマートインターチェンジ	(厚木PA) スマートIC外回り入口 (厚木PA) スマートIC内回り入口
伊勢原大山インターチェンジ	伊勢原大山IC入口

- (2) 「(高速自動車国道等の) インターチェンジ」及び「幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路」の扱いについては、いずれも「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。
- (3) 「幹線道路」とは、次のものをいう。
- ア 国道、県道、1級市道及び2級市道
- イ アの道路に両端を接続している市道(都市計画法に基づく開発行為の許可を受け設置する道路及び設置した道路を除く。)
- (4) 当該施設の業務形態及び車両の出入り計画等を踏まえ、当該施設の敷地が接する道路を含む開発区域周辺における交通処理等について、関係する道路の管理者及び警察署と十分調整(協議)がなされ、その内容についての報告書が添付されていること。この場合、当該施設の業務形態等に照らし、周辺地域における交通量調査結果等を勘案して、業務時間、配送計画及び通勤経路等に一定の配慮がなされていること。
- ### 2 基準3において、「物流施策上適切なものと認められるもの」の扱いについては、当該施設が地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模であること等、その事業計画が適切である旨、産業文化スポーツ部商業観光課の意見が付されるものであること。
- この場合、当該事業計画が物流の総合化及び効率化の観点から適切であり、かつ、産業施策上の必要性が認められるものであることについて、国、県及び市の各所管部局と十分な調整がなされていること。
- ### 3 基準4において、「本市の都市計画マスタープランにおいて道路、公園等の都市施設の整備が想定されていないこと等、市が定め、又は定めようとする都市計画に支障がないこと」の扱いについては、本市の都市計画マスタープランにおいて道路、公園等の都市施設の整備が想定されていないことや他の計画等において現在及び将来の土地利用上支障がないことについて、都市みらい部都市計画課の意見が付されるものであること。
- ### 4 基準5において、「優良農地が含まれないこと並びに国、県及び市の農地転用担当部局とあらかじめ十分調整されているもの」の扱いについては、これらについてその旨、環境農政部農業政策課の意見が付されるものであること。
- ### 5 基準7において、周囲の環境及び景観に調和するよう施設計画に配慮がなされていること。
- また、緩衝緑地等の幅員は、原則4メートル以上とする。
- ### 6 基準の内容8については、「提案基準(共通)災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
- (本内容は令和6年7月1日から施行する。)

提案基準 20

特別養護老人ホーム

市街化調整区域に老人福祉法に基づく特別養護老人ホーム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 当該施設は、老人福祉法第20条の5に該当する特別養護老人ホーム（施設に運営上等必要とする施設を併設する建築物を含む。）であること。
 - 2 本市が当該施設の建築を要請しており、福祉施策の観点から支障がないと認められるものであること。
 - 3 当該施設の申請者は、社会福祉法人等で、申請に係る建築物は、老人福祉法第15条第3項に規定する届出又は同条第4項の規定による認可を受けられることが確実であること。
 - 4 特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準（平成11年厚生省令第46号）に規定する協力病院が近隣に所在し、当該施設の規模は協力病院の十分な支援が受けられるものであること。
 - 5 当該施設は、次の全てに該当するものであること。
 - (1) 基準1から4までの内容について、当該施設の主管課と調整がとれたものであること。
 - (2) 敷地内に入所定員数の1割以上の来客用の駐車場を確保すること。
 - (3) 区域内には、次の表に掲げる開発区域の面積の区分に応じて、同表に定める数値以上の緑地面積を確保し、整備がなされていること。

開発区域の面積	緑地面積
5,000 m ² 未満	10 パーセント
5,000 m ² 以上 7,000 m ² 未満	15 パーセント
7,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	17 パーセント
10,000 m ² 以上	20 パーセント
 - (4) 市街化区域に隣接し、又は近接して計画されるものであること。
 - (5) 当該施設の汚水排水は、公共下水道又は公共用水域に接続放流できるものであること。
- 6 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。
- 7 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。）を含まないこと。

留意点

- 1 特別養護老人ホームの神奈川県における主管課は、福祉子どもみらい局福祉部高齢福祉課
- 2 特別養護老人ホームの本市における主管課は、市民福祉部介護福祉課
- 3 基準1の併設できる建築物とは、厚木市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画に適合する事業所であって主管課と調整がとれたものであり、特別養護老人ホームと一体となって建築されるものをいう。また、併設する施設の規模は、特別養護老人ホームの規模を上回らないものとする。
- 4 基準2において、「福祉施策の観点から支障がないと認められるもの」の扱いについては、当該施設が適正に運営できると判断される規模であること等、その事業計画が適切である旨、市民福祉部介護福祉課の意見が付されるものであること。
- 5 基準5(1)の内容については、開発許可担当部局からの当該施設の開設許可等の見込みの意見照会において、主管課からの回答をもって確認するものとする。
- 6 基準の内容7については、「提案基準に係る災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
(本内容は令和6年7月1日から施行する。)

提案基準（共通）

災害危険区域等に係る取扱い

厚木市開発審査会提案基準の各基準における「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》を含まないこと。」についての取扱いは、以下のとおりとする。

《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。

- ※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）する場合にあっては、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っては、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。

避難計画書

令和 年 月 日

(あて先) 厚木市長

申請者 住所
氏名

次の土地において開発許可又は建築許可を申請するに当たり、申請地が次の災害ハザードエリア内であることを厚木市オールハザードマップ等により確認しました。

そのため、災害に対するリスクを理解した上で、大雨・台風時には防災情報を注視するとともに、早期かつ確実な避難行動がとれるよう、本避難計画書に基づき行動します。

【申請地】

地名地番	厚木市
予定建築物の用途	
土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊） <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域（土石流） <input type="checkbox"/> 該当しない
浸水想定区域	<input type="checkbox"/> 浸水想定区域（想定浸水深 3.0m以上） 申請地の想定浸水深の区分（最大）： _____ m ~ _____ m未滿 <input type="checkbox"/> 浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）） <input type="checkbox"/> 浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）） <input type="checkbox"/> 該当しない

【避難計画】

避難場所（※）	(1) _____ (公民館等) (2) _____ (指定避難所)
避難手段・時間	別紙「わが家のマイ・タイムライン（洪水浸水・土砂災害）」による。
避難のタイミング	別紙「わが家のマイ・タイムライン（洪水浸水・土砂災害）」による。
事前準備・確認事項	別紙「わが家のマイ・タイムライン（洪水浸水・土砂災害）」による。
その他の対策等	

(※) 厚木市地域防災計画で定められている指定緊急避難場所・指定避難所のうち、裏面に記載されている公民館等（No. 1～16）から1か所、指定避難所（97～143）から1か所、計2か所の避難場所を記載してください。

避難計画書

令和 年 月 日

(あて先) 厚木市長

申請者 住所
氏名

次の土地において開発許可又は建築許可を申請するに当たり、申請地が次の災害ハザードエリア内であることを厚木市オールハザードマップ等により確認しました。

そのため、申請地は災害に対するリスクがあること、大雨・台風時には防災情報を注視するとともに、早期かつ確実な避難行動をとるべきことについて、申請地の居住者（使用者）に対し十分説明します。

【申請地】

地名地番	厚木市
予定建築物の用途	
土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊） <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域（土石流） <input type="checkbox"/> 該当しない
浸水想定区域	<input type="checkbox"/> 浸水想定区域（想定浸水深 3.0m以上） 申請地の想定浸水深の区分（最大）：_____ m ~ _____ m未滿 <input type="checkbox"/> 浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）） <input type="checkbox"/> 浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）） <input type="checkbox"/> 該当しない

【避難計画】

避難場所（※）	(1) _____ (公民館等) (2) _____ (指定避難所)
避難手段・時間	別紙「わが家のマイ・タイムライン（洪水浸水・土砂災害）」による。
避難のタイミング	別紙「わが家のマイ・タイムライン（洪水浸水・土砂災害）」による。
事前準備・確認事項	別紙「わが家のマイ・タイムライン（洪水浸水・土砂災害）」による。
その他の対策等	

(※) 厚木市地域防災計画で定められている指定緊急避難場所・指定避難所のうち、裏面に記載されている公民館等（No. 1～16）から1か所、指定避難所（97～143）から1か所、計2か所の避難場所を記載してください。

(参考様式A、B裏面)

厚木市指定緊急避難場所・指定避難所

(1) 指定緊急避難場所 (公民館等)

番号	施設名	所在地	備考
1	厚木北公民館	元町9-4	②
2	厚木南公民館	旭町2-4-18	②
3	依知北公民館	上依知1313-1	
4	依知南公民館	下依知3-1-7	
5	睦合北公民館	三田2735-1	②
6	睦合南公民館	妻田北1-18-33	②
7	(睦合西公民館)	及川667	②
	及川児童館	及川496-1	
	及川老人憩の家	及川496-1	
8	荻野公民館	中荻野594-1	
9	荻野公民館上荻野分館	上荻野1925-1	
10	小鮎公民館	飯山南1-46-5	
11	南毛利公民館	温水西1-17-1	
12	(愛甲公民館)	愛甲西1-17-1	-
	愛甲原児童館	愛甲西2-15-1	
	船子老人憩の家	船子1578-1	
13	玉川公民館	七沢175-6	
14	森の里公民館	森の里1-31-1	
15	相川公民館	下津古久703-2	②
16	緑ヶ丘公民館	緑ヶ丘2-2-1	

(2) 指定避難所

番号	施設名	所在地	備考
97	厚木小学校	寿町3-15-34	②
98	厚木中学校	水引1-1-3	②
99	厚木第二小学校	旭町5-38-1	②
100	北小学校	山際658	
101	依知小学校	関口872-1	
102	依知南小学校	下依知2-7-1	
104	神奈川工科大学	下荻野1030	
105	三田小学校	三田515	
106	睦合中学校	三田3-1-1	
107	鳶尾小学校	鳶尾2-12-1	
108	荻野中学校	鳶尾5-1-1	
109	荻野小学校	上荻野8	
110	清水小学校	妻田西3-18-1	
111	林中学校	林5-5-1	②
112	妻田小学校	妻田南1-14-1	③
113	戸室小学校	戸室4-4-1	
114	緑ヶ丘小学校	緑ヶ丘4-1-1	
115	小鮎小学校	飯山南4-9-1	
116	小鮎中学校	飯山南4-9-2	
117	厚木高校	戸室2-24-1	
118	南毛利中学校	恩名2-16-1	
119	厚木清南高校	岡田1-12-1	②
120	相川中学校	酒井1981-1	②
121	東名中学校	愛甲1809	②
122	愛甲小学校	愛甲西1-17-1	②
123	南毛利小学校	長谷1085	
125	県自然環境保全センター	七沢657	
126	玉川中学校	小野301-10	
127	毛利台小学校	毛利台1-23-1	
128	上荻野小学校	上荻野1429	
129	飯山小学校	飯山4400	
130	藤塚中学校	上依知1289	
131	若宮公園	森の里1-38	
132	森の里小学校	森の里1-27-1	
133	森の里中学校	森の里3-35-1	
134	依知中学校	中依知364	
135	戸田小学校	戸田545	②
136	睦合東中学校	三田3472	②
139	上依知小学校	上依知1657	
140	荻野運動公園	中荻野1500	
142	ぼうさいの丘公園	温水783-1	
143	厚木王子高校	王子1-1-1	

(注1) 備考欄の記載について・・・洪水時に、- : 使用不可、② : 2階以上使用可、③ : 3階以上使用可

(注2) 「7 睦合西公民館」「12 愛甲公民館」については、水害時に開設されない場合がありますので、

それぞれ欄内に示す児童館又は老人憩の家を代替として記載してください。

(注3) 番号について・・・厚木市地域防災計画の指定緊急避難場所一覧の番号に対応 (使用できない施設は欠番)

わが家のマイ・タイムライン(洪水浸水・土砂災害)

洪水浸水・土砂災害に備えて事前にマイ・タイムラインを作っておきましょう

日ごろからの備え	自宅の(周辺)の状況	<input type="checkbox"/>川の浸水のおそれあり(浸水の深さ ~ m) <input type="checkbox"/> 土砂災害のおそれあり(□がけ崩れ(急傾斜地) □土石流)	自宅は <input type="checkbox"/> 区域の中 <input type="checkbox"/> 区域の外
	避難する場所	① (避難の方法: □車 □徒歩 □) (避難にかかる時間 分) ② (避難の方法: □車 □徒歩 □) (避難にかかる時間 分)	
	避難の目安(タイミング)	警戒レベル のとき	
	事前の準備(確認事項)	<input type="checkbox"/> 避難場所、避難ルートの確認 <input type="checkbox"/> 家族の予定を確認 <input type="checkbox"/> 家の施錠、自宅周辺の片づけ <input type="checkbox"/> 携帯電話などの充電 <input type="checkbox"/> 常備薬の準備 <input type="checkbox"/> 避難する際の服装の確認 <input type="checkbox"/> 非常持出袋の確認 <input type="checkbox"/> その他 (.....)	

	情 報	準 備 ・ 確 認 事 項
平常時 避難行動開始 身の安全を確保 災害発生	警戒レベル 1 ●早期注意情報 (警報級の可能性)	<input type="checkbox"/> テレビやインターネットで気象情報を確認する <input type="checkbox"/> 防災グッズや避難の服装を再確認する <input type="checkbox"/> ハザードマップで、避難場所や避難ルートを再確認する <input type="checkbox"/> 家族の予定を確認する <input type="checkbox"/> 植木鉢や物干しなど飛ばされそうなものを家の中に入れる <input type="checkbox"/>
	警戒レベル 2 ●大雨注意報 ●洪水注意報 ●氾濫注意情報	<input type="checkbox"/> 動きやすい服に着替える <input type="checkbox"/> テレビやインターネットで雨雲レーダーや川の水位を確認 <input type="checkbox"/> 携帯電話を充電する <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	警戒レベル 3 高齢者等避難 ●大雨警報(土砂災害) ●洪水警報 ●氾濫警戒情報	<input type="checkbox"/> わたし(と家族)の避難するタイミング(警戒レベル3発令) 避難する際の注意点 <input type="checkbox"/> 避難場所の開設情報を確認 <input type="checkbox"/> 暗くなる前に避難 <input type="checkbox"/> 火の元、戸締りの確認 <input type="checkbox"/> 雨が強くなる前に避難 <input type="checkbox"/> 避難先を家族に連絡 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 非常持出袋を持って避難 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	警戒レベル 4 避難指示 ●土砂災害警戒情報 ●氾濫危険情報	<input type="checkbox"/> わたし(と家族)の避難するタイミング(警戒レベル4発令) <input type="checkbox"/> 避難場所の開設情報を確認 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 火の元、戸締りの確認 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 避難先を家族に連絡 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 非常持出袋を持って避難 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	警戒レベル 5 緊急安全確保 ●大雨特別警報 ●氾濫発生情報	もし避難できていなかったら何ができる?(警戒レベル5発令) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

8 開発許可の変更（法第 35 条の 2）

(1) 変更許可（法第 35 条の 2 第 1 項）を要するもの

項 目	変 更 事 項
1 開発区域の位置、区域及び規模 (法第 30 条第 1 項第 1 号)	(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
2 予定建築物の用途 (法第 30 条第 1 項第 2 号)	(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
3 開発行為に関する設計 (法第 30 条第 1 項第 3 号)	(1) 原則として、開発行為に関する設計の変更のうち法第 33 条に規定されてい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及び協議の変更	(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 排水路の位置、構造及び能力の変更 公共枿の新設、増減及び廃止 (4) 消防水利施設 消防水利施設の位置、構造及び能力の変更 (5) 法第 32 条に規定する協議対象及び帰属される施設 当該施設の位置、形状及び規模の変更
(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) 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 (3) 緩衝帯 緩衝帯の位置、形状及び規模の変更
(3) 敷地の形状	(1) 造成計画地盤面高の変更
(4) 擁壁	(1) 擁壁の新設並びに当初許可を受けた擁壁の高さ、長さ、構造及び工法等の変更
(5) 法面	(1) 法面勾配の変更
(6) 地盤改良等	(1) 地盤改良等の工法の変更
4 工事施行者 (法第 30 条第 1 項第 4 号)	(1) 工事施行者の変更で、軽微な変更届で扱える変更以外の変更
5 開発行為の区別 (法第 30 条第 1 項第 5 号)	(1) 自己居住用、自己業務用又は自己用外の目的別の変更
6 資金計画 (法第 30 条第 1 項第 5 号) (省令第 15 条第 1 項第 4 号)	(1) 資金計画の変更
7 法第 34 条の該当号の別 (法第 30 条第 1 項第 5 号) (省令第 15 条第 1 項第 3 号)	(1) 法第 34 条各号に掲げる事項及びその理由の変更

(2) 軽微な変更届（法第35条の2第3項）を要するもの

項 目	変 更 事 項
1 予定建築物等の敷地の形状の変更 (省令第28条の4第1号)	(1) 予定建築物等の敷地の規模の10分の1未満の増減の変更 (2) 住宅以外の建築物及び第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当初の敷地の規模が1,000平方メートル未満かつ、変更後の敷地の規模も1,000平方メートル未満のもの。または、当初から敷地の規模が1,000平方メートル以上のものの変更。
2 工事施行者 (省令第28条の4第2号)	(1) 開発区域面積が1ヘクタール未満で、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
3 工事着手日又は完了日 (省令第28条の4第3号)	(1) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

上記に掲げる内容の取扱いについては、規則第9条に定めるところにより「開発行為変更届出書」を届け出ること。

※届出の時期・・・原則として、変更がなされる時点で届け出るものとする。

(3) 変更許可、軽微な変更届に該当しないものの取扱い

上記(1)(2)に掲げる内容以外の取扱いについては、規則第10条に定めるところにより「開発行為の軽微な修正届出書」を届け出ること。

※届出の時期・・・原則として、変更がなされる時点で届け出るものとする。

9 建築制限解除について（法第 37 条）

建築制限の解除は、次の（１）又は（２）に適合する場合は承認することができる。

この場合において、当該開発区域又は工区の開発行為に関する工事の完了公告があるまでは、原則として当該建築物の使用を制限するものとする。

- （１） 自己の居住又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厚木市等に帰属すべき公共施設がほぼ完了し、かつ、表 9. 1 の 1 項の（３）、（４）及び（５）に適合していること。
- （２） 上記（１）以外の目的で開発許可を受けた区域に建築する場合は、表 9. 1 の 1 項の全てに適合し、かつ、２項のいずれかに適合していること。

表 9. 1 建築制限解除の基準

項	建 築 制 限 解 除 の 基 準
1	<p>（１） 開発行為に関する工事が相当進んでおり、完了する期日が明確となっているもの。</p> <p>（２） 公共施設がほぼ完了していること。（２項の（１）に該当する場合は、当該公共施設は除く。）</p> <p>（３） 開発行為に関する工事を完成させるに障害とならないものであること。</p> <p>（４） 当該申請に係わる建築物の敷地が、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。</p> <p>（５） 当該建築行為のため、開発区域及びその周辺の地域に災害が生じないこと。</p>
2	<p>（１） 開発行為に関する工事の完了前に建築工事を行わないと道路等公共施設が著しく破壊されるおそれのあるもの。</p> <p>（２） 収用対象事業の施行により、移転又は除却するために必要となったもの。</p> <p>（３） その他特に必要があると認められる理由のあるもの。</p>