厚木市開発許可等基準条例の一部改正に係る意見交換会

次　第

日時　令和６年７月 17 日（水）
午後７時 00 分 から

場所　厚木市役所第二庁舎
16 階会議室Ａ

１　開　会

２　あいさつ

３　案　件
（１）厚木市開発許可等基準条例の一部改正について

（２）質疑応答（意見交換）

４　閉　会

厚木市開発許可等基準条例の一部改正に係る

意 見 交 換 会

令和６年７月１７日（水）

厚木市

厚木市開発許可等基準条例の

一部改正について

～農家等住宅及び分家住宅の用途変更に係る許可手続の迅速化・簡素化～

【本日のご説明の流れ】

1　背景・目的

2　用途変更に係る許可手続の流れ

3　改正に向けての整理

4　条例改正による効果

5　施行日

1 背景・目的

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

（※１）農家等住宅とは、市街化調整区域内で農林漁業を営む方の住宅のことをいいます。都市計画法第29条第１項第２号の規定により、許可が不要となっています。

（※２）分家住宅とは、市街化調整区域において線引きの日（S45.6.10）前から引き続き現在に至るまで生活の本拠を構えている本家から、世帯が分かれて分家としての世帯が新たに必要とする住宅のことをいいます。例えば農家世帯の親から独立して、子が新たに市街化調整区域内に住宅を建てる場合などです。都市計画法第29条又は第43条の許可を得て、建築することができます。

（※３）農家等住宅には農林漁業を営む方の世帯のみが居住でき、分家住宅には法の許可を得た方の世帯のみが居住できることから、売買を行ってもそれ以外の方は居住することができません。

1 背景・目的

●用途変更については、空き家対策等のため令和４年度に従来の許可基準を緩和し、新たな基準である厚木市開発審査会提案基準（※4）15の１を制定しました。

その結果、２年間で**従来の４倍のペースで申請が増加**していますが、一方で、許可に当たっては、あらかじめ開発審査会への議を経ることが法令に規定されていることから、**手続に相当の期間を要している**実態があります。

（※４）本市では、市街化調整区域であっても開発審査会の議を経て「通常原則として許可して差し支えないと考えられるもの」として、一定の案件数が見込まれる等定型的な開発行為について、開発審査会に提案する際の20の基準を定めています。　そのうちの一つとして、提案基準15の１「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」（R4.8.1施行）を運用しています。

1 背景・目的

●このような実態や許可実績の積み重ねを踏まえ、

手続きの迅速化・簡素化を図るため、

開発審査会への付議を要さずに許可が可能となるよう、

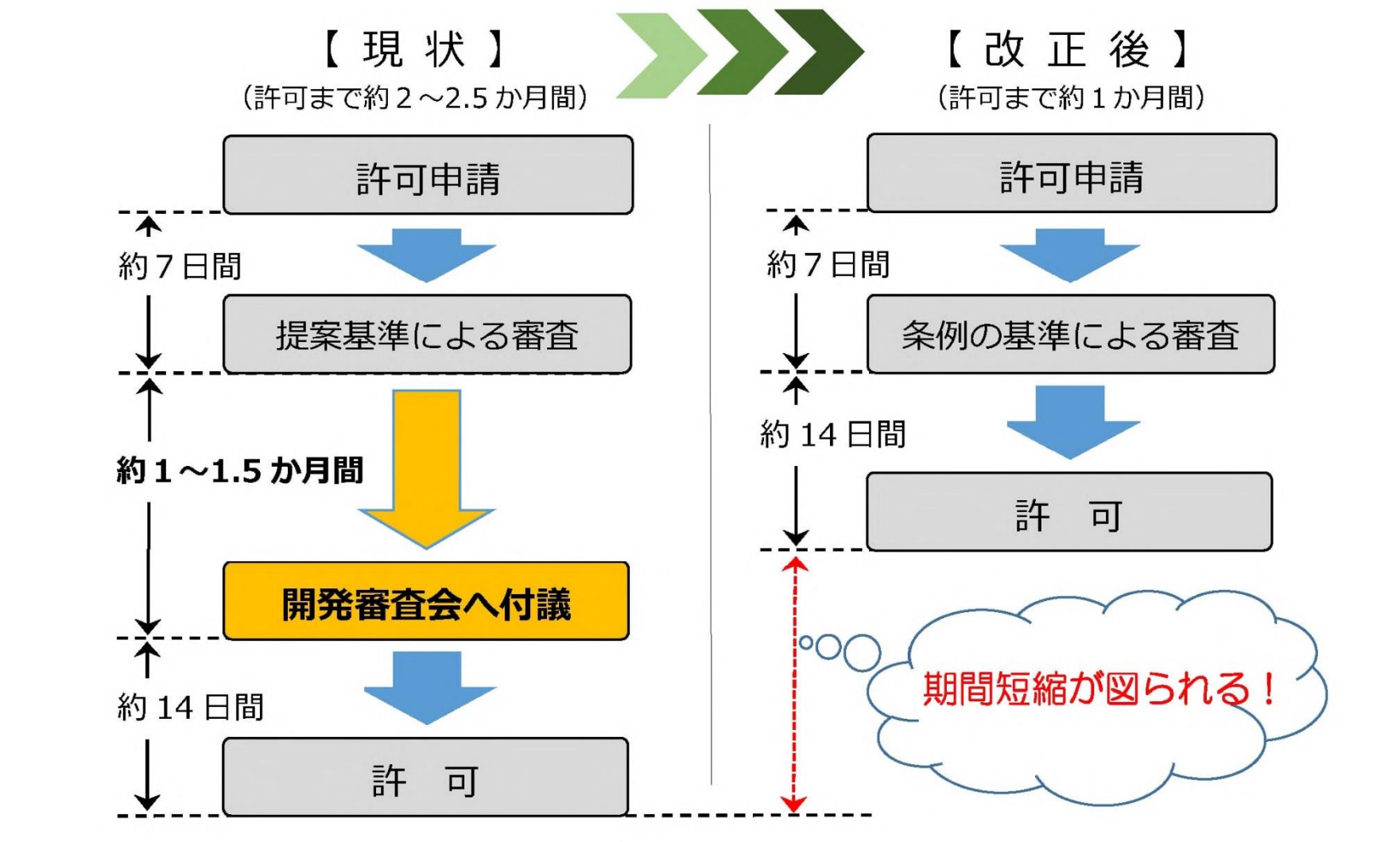
従来の用途変更の基準である

厚木市開発審査会提案基準15の１を、

厚木市開発許可等基準条例に位置付ける

一部改正を行うものです。

２ 用途変更に係る許可手続の流れ



３ 改正に向けての整理

（１）現状の課題

●開発審査会への付議をするため、申請から許可までに相当の期間を要しています。

●近年、用途変更の需要が高く、今後も市内各所で申請が見込まれるものの、前述の状況があるため、申請される市民の方の負担となっています。

３ 改正に向けての整理

（２）法令上の整理

●市街化調整区域内で都市計画法第43条第１項の建築許可（用途変更の許可）をするには、都市計画法施行令第36条に規定する許可基準に適合する必要があります。

- 厚木市開発審査会提案基準 → 同条第１項第３号ホに該当
  → <u>あらかじめ開発審査会の議を経たもの</u> → 開発審査会【必要】
- 厚木市開発許可等基準条例　→　同条第１項第３号ハに該当
  → <u>条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの</u> → 開発審査会【不要】

３ 改正に向けての整理

（２）法令上の整理

●国土交通省の技術的助言である『開発許可制度運用指針』において、次のように示されています。

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

- 「条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものである」

３ 改正に向けての整理

（３）用途変更の許可実績

●（旧）提案基準15　「建築物の用途変更」
（H14.4.9施行　R4.7.31廃止）
許可実績：30件・・・約1.5件／年

●（新）提案基準15の１「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」（R4.8.1施行）
許可実績：13件・・・約6.5件／年

約４倍のペース

→ 平成14年４月以降、用途変更の許可実績は43件となっており、着実に実務の積み重ねがされています。

4 条例改正による効果

条例改正により、開発審査会への付議が不要となることから、申請から許可までの手続期間が短縮されます。
なお、許可基準の内容や提出図書等には
変更がありません。

そのため、今回の条例改正によって、
申請者に不利益となる事項はありません。

5 施行日

改正後の条例は、

令和７年１月１日

から 施行する予定です。

終わりに

本日の意見交換会にて頂いたご意見等を参考に
「厚木市開発許可等基準条例の一部改正の骨子」
を策定し、パブリックコメントを実施いたします。

厚木市開発許可等基準条例の一部改正

＜パブリックコメント実施期間＞

令和６年９月１日　～　令和６年10月１日

ご清聴 ありがとうございました。

このあと、ご意見・ご質問をよろしくお願いします。

（ご意見等の概要、ご意見等に対する市の考え方については、後日、市ホームページにて公表します。）