

厚木市開発許可等基準条例の一部改正の骨子

～ 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 ～

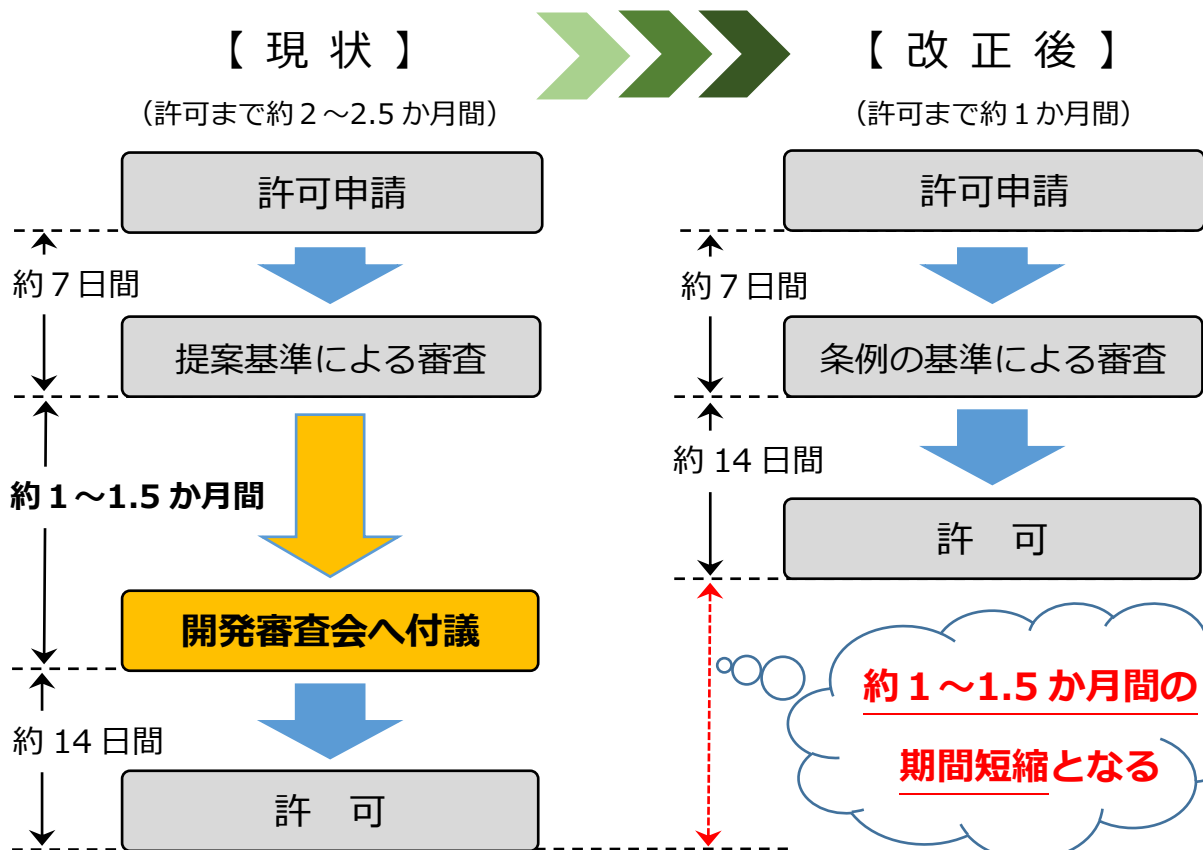
1 背景・目的

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

用途変更については、空き家対策や既存集落のコミュニティ維持等を図るため、国の技術的助言によりその運用を弾力化するように示されたため、検討の結果、令和4年度に従来の許可基準を緩和しました。新たな基準である、厚木市開発審査会提案基準 15 の 1（※4）を施行した後、2年間で従来の約4倍のペースで申請が増加しましたが、一方で、許可に当たってはあらかじめ開発審査会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。

このような実態や許可実績の積み重ねを踏まえ、手続の迅速化・簡素化を図るため、同提案基準を厚木市開発許可等基準条例に位置付ける一部改正を行うものです。

2 用途変更に係る許可手続の流れ



3 条例改正に向けての整理

(1) 法令上の整理

ア 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

→ 都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号**ホ**の基準に該当します。

→ 条文上「あらかじめ開発審査会の議を経たもの」と規定

→ 開発審査会への付議が【必要】となります。

●厚木市開発許可等基準条例

→ 都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号**ハ**の基準に該当します。

→ 条文上「条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの」と規定

→ 開発審査会への付議が【不要】となります。

イ 国土交通省の技術的助言である『開発許可制度運用指針』において、「開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。」とされています。

(2) 用途変更の許可実績

●（旧）提案基準 15「建築物の用途変更」（H14.4.9 施行、R4.7.31 廃止）

約 20 年間で、許可実績：30 件・・・約 1.5 件／年

●（新）提案基準 15 の 1「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」（R4.8.1 施行）

約 2 年間で、許可実績：13 件・・・約 6.5 件／年

→ 平成 14 年 4 月以降、用途変更の許可実績は 43 件となっています。

特に、要件を緩和した提案基準 15 の 1 の施行後にあつては、約 2 年間で市内各所において 13 件の許可実績があり、申請ペースが約 4 倍に増加しています。このことから、着実に実務の積み重ね及び定型化がされています。

4 条例改正による効果

許可手続において開発審査会への付議が不要となり、申請から許可までの手続期間が短縮されます。（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。

＜参考＞ **1** 背景・目的 における用語について

(※ 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。

(※ 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。