

4 「市街化調整区域における都市計画法第34条第12号の規定による開発許可等の基準に関する条例」について

「法第34条第12号」及び「令第36条第1項第3号八」でいう「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」について、過去の開発許可等において適用頻度の高い平塚市開発審査会提案基準包括承認基準を条例化し審査基準を定め運用する。したがって、本条例施行に伴い平塚市開発審査会提案基準包括承認基準は廃止する。

本条例と関連する平塚市開発審査会提案基準との関係

条例	条例の内容	関連する開発審査会提案基準
第3条(1) 第4条(1) (農家分家)	線引きの日前から土地を所有していた農家等に属する土地所有者の親族が専用住宅(敷地面積150平方メートル以上400平方メートル以下)を建築することを目的とした開発行為 建築行為	提案基準3 (農家等の分家住宅)
第3条(2) 第4条(1) (次世代分家)	第3条(1)で専用住宅を建築した者の子が専用住宅(敷地面積150平方メートル以上400平方メートル以下)を建築することを目的とした開発行為 建築行為	
第3条(3) 第4条(1) (収用移転)	収用対象事業の施行により立退く場合において、これに代わるべきものとして建築される自己居住の専用住宅を建築することを目的とした開発行為 建築行為	提案基準6 (土地収用対象事業の施行による代替建築物)
第3条(4) 第4条(2) (建替え等)	専用住宅、兼用住宅の建替え等を目的とした開発行為 建築行為	提案基準9 (建築物の建替え等)
第3条(5) 第4条(3) (既存宅地)	線引きの日前から宅地であった土地における自己居住用の専用住宅又は自己用の住宅(開発区域面積 敷地面積 1,000平方メートル未満)を建築することを目的とした開発行為 建築行為	提案基準18 (既存宅地)

第3条は「法第34条第12号」、第4条は「令第36条第1項第3号八」の規定による条文

「市街化調整区域における都市計画法第34条第12号の規定による開発許可等の基準に関する条例」の審査基準

(趣旨)

第1条 この条例は、市街化調整区域における都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第34条第12号の規定による開発許可の基準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。)第36条第1項第3号八の規定による法第43条第1項の許可の基準を定めるものとする。

1. 審査基準 共通の事項

- 《1》許可に際しては、都市計画法(以下「法」という。)、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、平塚市開発行為等取扱規則、平塚市開発許可等事務処理要項、市街化調整区域内の開発許可等に係る建築物の形態制限が適用される。
- 《2》この条例の基準に該当する場合は、法第42条第1項ただし書きの許可を行うことができる。(開発審査会の議は不要)
- 《3》開発許可等を受けようとする土地が農地であるときは、農地転用等の許可が受けられるものであること。
- 《4》この審査基準では、開発行為等を行おうとする者を「申請者」という。
- 《5》この条例は、法による開発許可等の基準を定めているので、この条例に基づく法による処分、行政指導、届出に関しては行政手続法が適用になる。
(処分、行政指導、届出に関する根拠となる規定が条例又は規則に置かれているものは、平塚市行政手続条例が適用になる。)

(定義)

第2条 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 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画が決定され、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。
- (2) 専用住宅《1》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《2》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(イ)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。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、法、建築基準法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例による。

2. 審査基準 第2条

- 《1》「専用住宅」の定義において、附属の車庫や物置及び離れについても「居住の用に供する部分」とみなす。
- 《2》「兼用住宅」の定義において、建築基準法別表第2(イ)項第2号に該当するものとする。

第3条 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適当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域において、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又は当該線引きの日以前に当該市街化調整区域に係る土地を所有していた者の直系血族(尊属を除く。)で当該線引きの日以後に当該土地を相続若しくは贈与により承継を受けた者、当該土地を使用貸借により借りている者その他市長が定める者であって、農家(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。以下同じ。)に属する者又は線引きの日前から引き続き当該市街化調整区域に居住している者(以下この号において「農家等に属する土地所有者」という。)の親族(当該農家等に属する土地所有者の2親等内の直系血族(尊属を除く。)又は配偶者の子であって、当該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に限る。)が、当該市街化調整区域において自己の居住の用に供する専用住宅(敷地面積(平塚市建築基準条例(平成18年条例第33号)第10条の路地状部分を除く。次号において同じ。)が150平方メートル以上400平方メートル以下であり、かつ、当該専用住宅の延べ面積が200平方メートル以下であるものに限る。)を新たに必要とするやむを得ない理由があり、当該市街化調整区域内の集落内又は集落に近接する区域の土地(以下「対象土地」という。)に当該専用住宅を建築することを目的として行う開発行為であって、市長が定める基準を満たすもの

3. 審査基準 第3条第1号(農家分家)

平塚市開発審査会提案基準3を適用する。

第3条

- (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(農家又は当該市街化調整区域に継続して居住している世帯(都市計画の変更により市街化区域に編入されて居住している世帯を含む。)に属する者に限る。以下この号において「農家を離れた者等」という。)と住居及び生計を一にしていたことがある者(当該農家を離れた者等から当該土地を相続又は贈与により承継を受けた者、当該土地を使用貸借により当該農家を離れた者等から借りている者その他市長が定める者であって、当該農家を離れた者等の1親等内の直系血族(尊属を除く。)に限る。)が、市街化調整区域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があり、対象土地に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、当該専用住宅の延べ面積が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であって、市長が定める基準を満たすもの

4. 審査基準 第3条第2号(次世代分家)

平塚市開発審査会提案基準3を適用する。

第3条

(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(以下この号において「事業主体」という。)の要請に基づき、自己の居住の用に供する専用住宅を移転し、又は除去する必要がある場合に、これに代わるものとして本市の区域内(当該専用住宅が本市の区域外にある場合は、当該専用住宅の敷地を中心とした半径5キロメートルの円で囲まれる本市の区域内)の当該専用住宅の敷地と同程度の敷地面積(当該敷地面積が150平方メートル未満の場合は、150平方メートル)の土地で事業主体があっせんしたものに、当該移転し、又は除去する専用住宅と同程度の延べ面積で自己の居住の用に供する専用住宅を建築することを目的として行う開発行為であって、市長が定める基準を満たすもの

5. 審査基準 第3条3号(収用移転)

平塚市開発審査会提案基準6を適用する。

第3条

(4) 線引きの日前から市街化調整区域内にある専用住宅若しくは兼用住宅又は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専用住宅若しくは兼用住宅の建替え(増築及び改築を含む。以下同じ。)を目的とする開発行為であって、市長が定める基準を満たすもの。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 建替えをする前の建築物と同一の用途であること。

イ 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(第1号又は第2号に掲げる開発行為として許可を受けたもので、当該許可に係る土地が線引きの日前から所有していたものである場合は、400平方メートル)以下である場合は、この限りでない。

ウ 申請に係る部分の床面積が200平方メートル以下であること。

6. 審査基準 第3条第4号(建替え等)

平塚市開発審査会提案基準9を適用する。

第3条

- (5) 次のいずれかに該当する区域内にある土地であり、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において、自己の居住の用に供するための専用住宅又はそれ以外の開発区域の面積が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であって、市長が定める基準を満たすもの。ただし、土地の区画の変更を伴う場合にあつては、予定建築物の敷地面積は、150平方メートル以上でなければならない。
- ア 予定建築物の敷地を中心とした半径100メートルの円で囲まれる区域においておおむね100（市街化区域からおおむね1キロメートルを超えない距離の区域にあつては、おおむね50）以上の建築物がある区域
- イ おおむね100（市街化区域からおおむね1キロメートルを超えない距離の区域にあつては、おおむね50）以上の建築物が、敷地相互の間隔が50メートル以内で連たんする区域

7. 審査基準 第3条第5号（既存宅地）

平塚市開発審査会提案基準18を適用する。

（政令第36条第1項第3号八の規定による法第43条第1項の許可の基準）

第4条 政令第36条第1項第3号八の規定により、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の新築等として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 前条第1号から第3号までに規定する開発行為の予定建築物の要件に該当する建築物の新築等
- (2) 前条第4号に規定する開発行為の予定建築物の要件に該当する建築物の改築
- (3) 前条第5号に規定する開発行為の予定建築物の要件に該当する建築物（敷地面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。）の新築等

- ・ 条例第4条第1号は条例第3条第1、2、3号に該当
- ・ 条例第4条第2号は条例第3条第4号に該当
- ・ 条例第4条第3号は条例第3条第5号に該当

附則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例は、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)以後に行われる法第29条第1項及び第43条第1項の許可の申請について適用する。

3 施行日前に法第34条第14号又は都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)第1条の規定による改正前の法第34条第10号口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は、当該許可に係る開発行為が第3条第1号に掲げる基準に該当するときは、同条第2号の規定の適用については、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 施行日前に政令第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は、当該許可に係る建築物(新築するものに限る。)が第3条第1号に規定する開発行為の予定建築物の要件に該当するときは、同条第2号の規定の適用については、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。

5 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「法律第73号」という。)による改正前の法第43条第1項第6号口の規定(法律第73号附則第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は、第3条第4号の規定の適用については、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みなす。

- ・ 附則3は経過措置として、条例の施行日前に法による開発許可を受けて条例第3条第1号に掲げる基準に該当する場合も、条例第3条第2号の対象になることを規定している。
- ・ 附則4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3条第1号に掲げる基準に該当する場合も、条例第3条第2号の対象になることを規定している。
- ・ 附則5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3条第4号の対象になることを規定している。