

都市計画法に基づく

開発許可等事務の手引

【開発行為等が円滑に行われるために】



平成27年(2015年)10月

目 次

第1編 開発許可制度		ページ
第1章 開発許可制度の概要		
1	開発行為の制限（法第29条）	1
2	開発許可事務の流れ概要図（市街化区域）	4
3	開発許可事務の流れ概要図（市街化調整区域）	6
第2章 用語の解説及び取扱い		
1	用語の解説	8
第3章 市街化調整区域内における基準		
1	「都市計画法第34条第1号」の運用基準	12
2	「都市計画法第34条第7号」の運用基準	16
3	「都市計画法第34条第9号」の運用基準	17
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	20
5	農産物の直売所の建築行為に係る運用基準	26
6	建築物の形態制限に関する共通基準	27
7	建築物の用途制限に関する取扱い	27
8	平塚市開発審査会提案基準	28
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舍	30
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舍	31
提案基準 3	農家等の分家住宅	32
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	37
提案基準 6	土地収用対象事業による代替建築物	38
提案基準 9	建築物の建替え等	40
提案基準 10	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	42
提案基準 11	研究施設	43
提案基準 14	社寺仏閣及び納骨堂等	44
提案基準 18	既存宅地	45
提案基準 20	建築物の用途変更	48
提案基準 21	附属建築物として最低限必要な管理棟	50
第4章 開発許可の基準		
1	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	52
2	平塚市開発行為等取扱規則	55
3	平塚市開発許可等事務処理要項	92

第2編 開発審査会関係例規集

ページ

1	平塚市開発審査会条例	106
2	平塚市開発審査会条例施行規則	107
3	平塚市開発審査会の所掌事務一覧表	108
4	平塚市開発審査会の会議・会議録の公開指針	109
5	平塚市開発審査会傍聴要領	114

第1章 開発許可制度の概要

1 開発行為の制限（法第29条）

（1）開発行為の許可対象

項目		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	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	

（2）許可を受けることを要しない開発行為

項目	区域	
	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 (法第29条第1項第2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建築の用に供する目的で行う開発行為(表1参照) (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、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号、第5号、第6号、第7号、第8号、第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、当該部分の床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、当該部分の床面積が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上必要な物品の販売、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(業務用に供する延べ面積が過半であること)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	
6	第二種特定工作物については、港湾法に規定する港湾環境整備施設、都市公園法に規定する都市公園及び自然公園法に規定する公園事業施設等	

表 1 (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)(法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条)

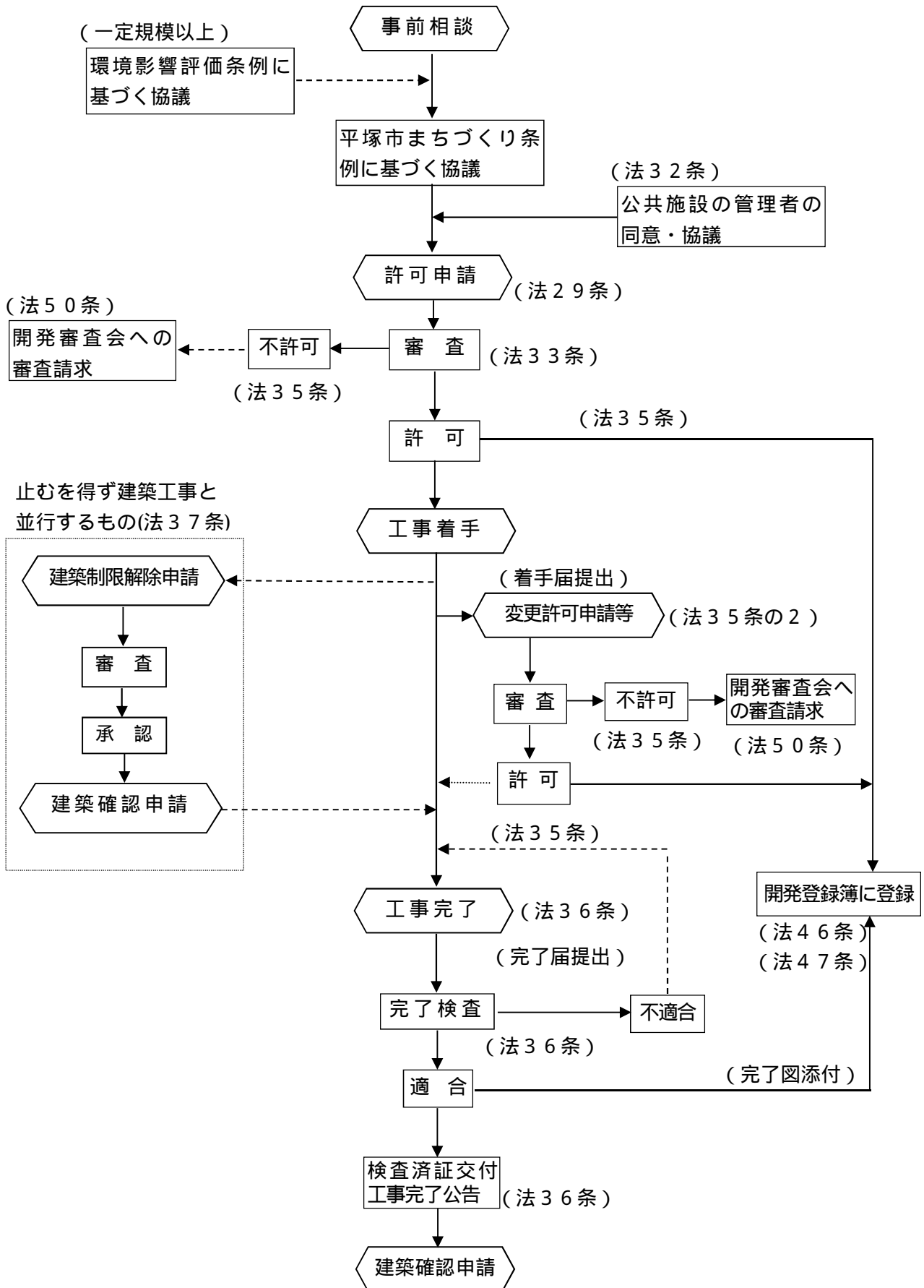
区 分	施 設	根 拠 法 律
交通、 運輸施設	料金徴収所、一般自動車ターミナル、操車場、自動車車庫、主たる事務所、営業所、荷扱所、積卸施設、休憩・睡眠施設	道路法、自動車ターミナル法、道路運送法
	駅舎、詰所、操車場、荷貨物集積所、車庫、修理工場、車両製造、組立工場、プラットホーム	鉄道事業法 軌道法
	特別積合せ貨物運送の用に供する施設	貨物自動車運送事業法
	臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設、保管施設、船舶役務用施設、港湾公害防止施設等	港湾法
	ターミナル、格納庫、航空保安施設、修理工場、組立整備工場、燃料貯蔵施設、駐車場、管理事務所	航空法
社会教育 施設	図書館、博物館、公民館	図書館法、博物館法、 社会教育法
通信施設	電信電話局、送信施設、有線電話施設、送信補助施設、郵便の業務の用に供する施設	電気通信事業法等 日本郵便株式会社法
	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設	放送法
公園施設	倉庫、休憩所、遊戯施設、集会所、荷物預かり所、展望台、簡易宿泊所、売店、軽飲食店、便所、管理事務所、ごみ処理場	都市公園法 自然公園法
その他の 公益上必 要な施設	河川を構成する建築物	河川法
	事業用施設	石油パイプライン事 業法
	輸送施設、航行補助施設、漁船漁具保全施設、補給施設、漁業用通信施設、漁港厚生施設、漁獲物の処理保蔵加工施設（漁港内に限る）等	漁港漁場整備法
	海岸保全施設	海岸法
	气象台、天文台、測候所、地震観測所、その他の補助施設	気象業務法
	発電所、変電所、送電所、発電送電用補助施設	電気事業法
	ガス製造施設、ガス精製施設、ガス貯蔵施設、ガス供給施設、補助施設	ガス事業法
	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送排水施設、補助施設	水道法、工業用水道事 業法
汚水処理施設、下水道処理施設、放水施設	下水道法	

表1 (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)(法第29条第1項第3号、政令第21条)

区分	施設	根拠法律
その他の公益上必要な施設	水防用施設	水防法
	公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法
	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律
	と畜場	と畜場法
	化製場、死亡獣畜取扱場	化製場等に関する法律
	公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	浄化槽である建築物	浄化槽法
	中央卸売市場、地方卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法
	住宅地区改良事業による施設	住宅地区改良法
	研究所、試験所、その他(市が加わる一部事務組合等のものを含む)の事務・事業用施設	地方自治法
	原子力の基礎的研究、応用研究の業務用施設 核燃料サイクルを技術的に確立するために必要な業務用施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構法
	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
	宇宙航空研究開発機構の業務用施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設 石油代替エネルギーの開発及び導入の促進業務用施設	独立行政法人新エネルギー・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	

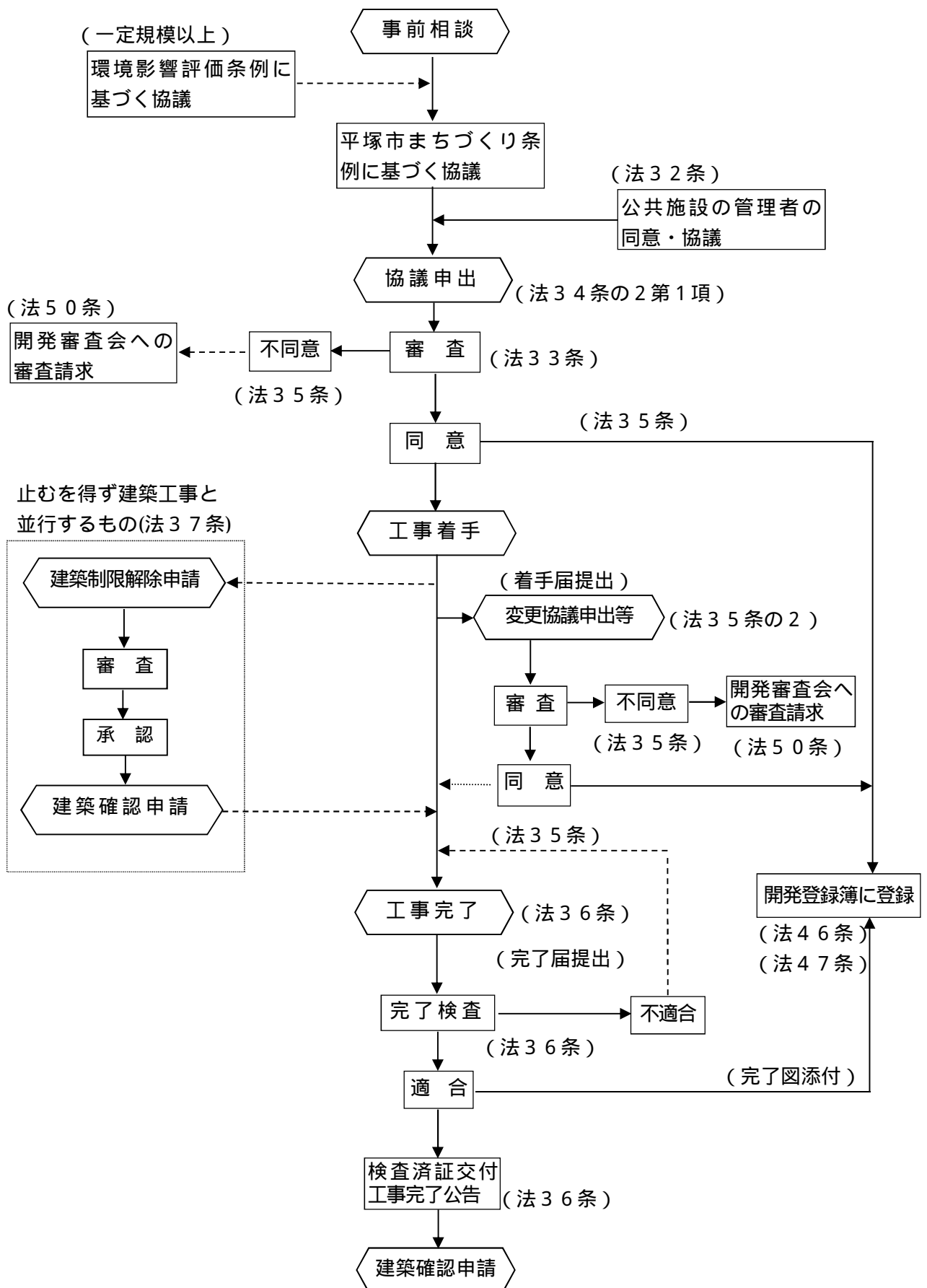
表に掲載されているものは一例であり、公益上必要な建築物に該当するかどうかは個別に判断する。

2 開発許可事務の流れ概要図（市街化区域）

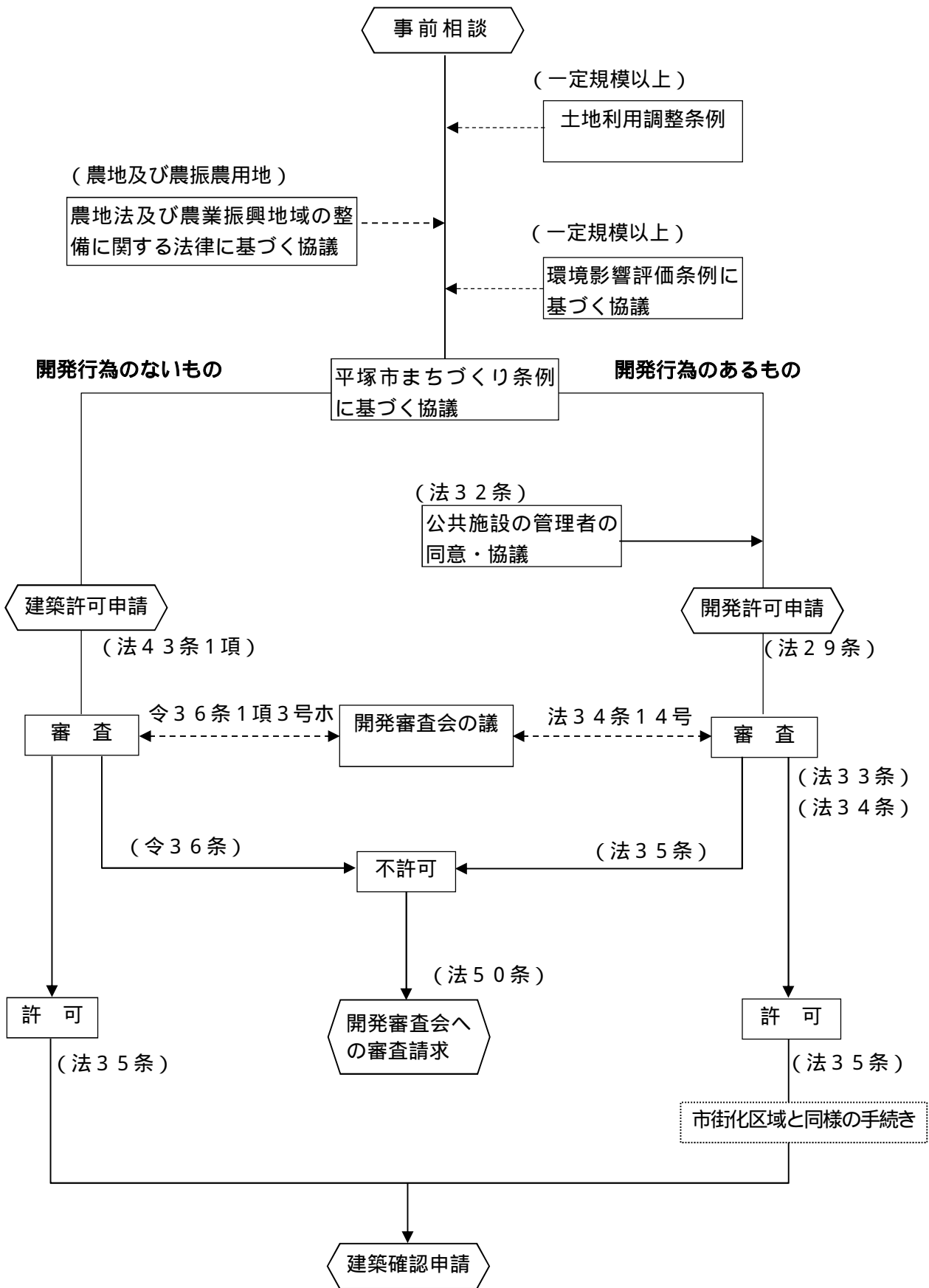


都市計画法第34条の2（開発許可の特例）

国又は都道府県、指定都市等が行う開発行為に係る開発協議事務の流れ概要図

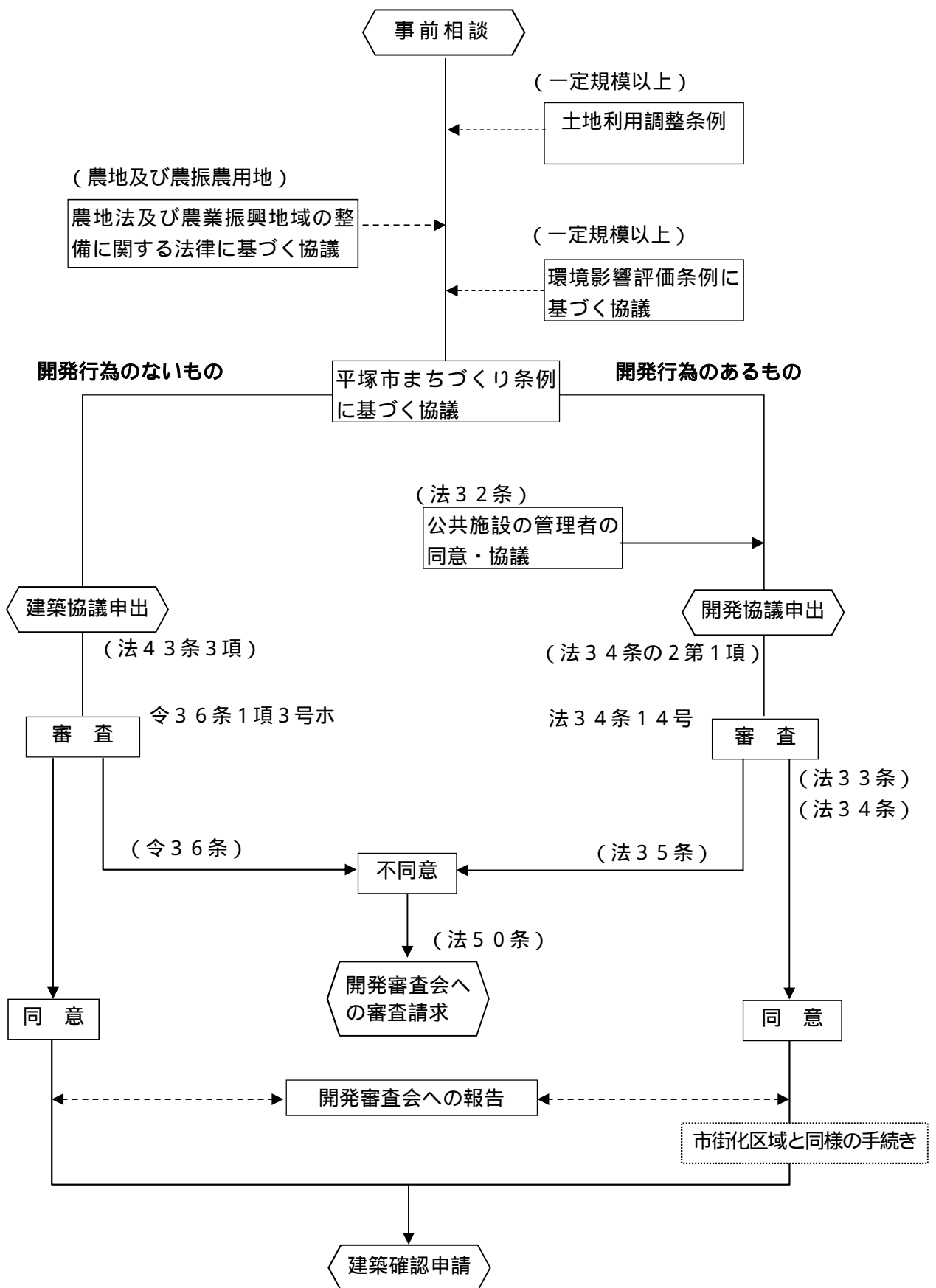


3 開発許可事務の流れ概要図（市街化調整区域）



都市計画法第34条の2（開発許可の特例）

国又は都道府県、指定都市等が行う開発行為に係る開発協議事務の流れ概要図



第2章 用語の解説及び取扱い

1 用語の解説

この用語の解説は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の開発許可制度の適正な運用を図ることを目的に、別に定める基準において使用される主な用語について、その内容の解説を示したものです。

1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため市街化区域と市街化調整区域との区分が定められた昭和45年6月10日又は当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日をいう。

（法第7条第1項）

2 建築物

建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものをいう。

（法第4条第10項、建築基準法第2条第1号）

3 仮設建築物

仮設建築物とは、短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条の許可を受けたもの又は工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物をいう。

（建築基準法第85条）

4 建築

建築とは、建築物を新築、増築、改築又は移転するものとし、次に掲げるいずれかに該当するものをいう。

（1）新築とは、新たに建築物を建築するもので増築、改築及び移転に該当しない建築をいう。

（2）増築とは、既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次に掲げるいずれにも該当するものをいう。ただし、増築後の延べ面積が従前の1.5倍を超えないもので、地上3階以下かつ最高の高さ10メートル以下（最高の高さが10メートルを超えている場合であっても、増築の規模が既存の建築物に対して著しく小さく、増築部分が既存の建築物の最高の高さ以下であり、かつ建築基準法第56条の2の適合するものについてはこの限りではない。）のものは許可が不要として取扱うものとする。

ア 既存の建築物と同一の敷地内で建築されるもの

イ 既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であるもの

ウ 用途の変更を伴う場合

（ア）市街化区域においては、用途地域に適合しているもの

（イ）市街化調整区域においては、許可を得られる見込みであるもの

（3）改築とは、建築物の全部又は一部を除去し、同一用途で建て直すことをいう。ただし、改築のうち次に掲げるいずれにも該当するものは、法第42条第1項ただし書の許可及び法第43条第1項の許可が不要として取扱うものとする。

ア 従前の建築物と同一の敷地内において建築されるもの

イ 改築後の延べ面積が従前の1.5倍を超えないもので、地上3階以下かつ最高の高さ10メートル以下のもの

(4) 建替えとは、改築のうち、前号の許可不要として取扱うもの以外の改築をいう。

(5) 移転とは、同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

(法第4条第10項、同法第42条第1項ただし書、同法第43条第1項、同法施行令第22条、同法施行令第35条、建築基準法第2条第13号)

5 用途の変更

用途の変更とは、建築物の使用目的の変更をいう。ただし、法第42条及び第43条の規定の運用にあたっては、これらの規定でいう「用途の変更」とは次の行為とする。

(1) 市街化調整区域において建築された農業を営む者の住宅、農家等の分家住宅、法第34条第13号に基づく届出を受けた建築物を譲渡するなど一身専属性の解除を行うこと

(法第42条第1項、同法第43条第1項、同法施行令第22条、同法施行令第35条)

6 特定工作物

特定工作物とは、法第4条第11項で規定されているものをいい、主に次に掲げるものをいう。

(1) 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコース又はミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設及び墓園、ペット霊園で、その規模が1ヘクタール以上のもの

(法第4条第11項、同法施行令第1条)

(建築基準法別表第二、同法施行令第116条第1項)

7 開発行為

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画・形・質の変更で、次の各号のいずれかに該当する行為をいう。

(1) 区画の変更

従来の敷地の変更を行うものをいう。ただし、分合筆等単なる権利区画の変更又は建築基準法第42条第2項の規定による道路(以下「2項道路」という。)の中心線から2メートルの後退等に係るもの及び従来の敷地の境界変更に伴い、公共施設のうち公園、緑地、広場、道路及び下水道の整備の必要がないと認められる場合は開発行為に該当しないものとして取扱う。

(2) 形の変更

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもので、次のいずれかに該当する行為(建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ちや土地の掘削等、2項道路の後退に関する掘削等、道路からの進入路としての局部的なスロープ又は階段の設置(高さ2メートル以下及び幅6メートル以下のものに限る。)及び既存擁壁を従前と同じ構造かつ同じ位置で造り替えるものを除く。)をいう。

ア 高さ2メートルを超える切土又は高さ1メートルを超える盛土を行うもの

イ 一体の切盛土で高さ2メートルを超えるもの

ウ 前記ア及びイ以外で、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土(市街化区域内で当該行為を行う土地の面積の合計が500平方メートル未満の場合は除く。)を行うもの

(3) 質の変更

農地（農地法（昭和27年7月15日法律第229号）第4条、第5条又は第73条の規定により転用が制限される土地）や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするものをいい、ここで「宅地以外の土地」とは、次の各号のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

- ア 現に建築物（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）が存する土地
- イ 土地の登記事項証明書の地目が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- ウ 固定資産課税台帳の現況課税地目が、「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- エ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- オ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地などは除く。）で、次のいずれかに該当する土地
 - （ア） 法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がされた土地
 - （イ） 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）によって許可を受け、工事の完了公告がされた土地
 - （ウ） 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく認可を受け、換地処分の公告がなされた土地
 - （エ） 法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号又は第9号に該当する開発行為が終了した土地
 - （オ） 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がされた土地
 - （カ） 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際に、道路と一体に造成された土地（法第4条第12項）

8 敷地

敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。（建築基準法施行令第1条第1号）

9 形態制限

形態制限とは、市街化調整区域における法第41条及び法第79条の制限又は条件をいい、具体については、提案基準で個別に規定するもののほか「建築物の形態制限に関する共通基準」による。

10 「おおむね」規定

「おおむね」を冠した数値は、個別に規定されているものを除き、その20パーセントに当たる数値を加えたものを上限とし、減じたものを下限とした範囲内の数値とする。

11 農業を営む者等

- （1）「農業を営む者」とは、農業委員会が発行する農地基本台帳登載証明書を参考のうえ、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業務を営む者
 - イ 自らの生産する農産物の販売により年5万円以上の収入がある者
 - ウ 農業生産法人の構成員で、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を移転又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
- (2) 「農業に従事する者」とは、次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 法第29条第1項第2号にいう「農業を営む者」に雇用されているもので、農業委員会等に関する法律(昭和26年法律第88号)第8条に規定する農業委員の選挙権を有し、同法第10条の規定による農業委員会選挙人名簿に登録(当該選挙人名簿に登録されていても、現に会社勤務等専ら他の業務に従事していることが明らかな場合は除く。)されている者
 - イ 前記アに該当しない者で、明らかに農業に従事すると認められる者

12 整備済団地

整備済団地とは、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がされた土地
- (2) 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がされた土地
- (3) 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分の公告がされた土地
- (4) 法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号又は第9号に該当する開発行為が終了した土地
- (5) 建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されている土地

13 「自己居住用」、「自己業務用」、「自己用外」の判断について

(1) 自己居住用

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

(2) 自己業務用

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。

具体例・・・ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設

(3) 自己用外

自己居住用及び自己業務用以外が自己用外となるが、自己業務用と自己用外が併用される場合においては、例えば賃貸する自己用外の部分のごく小規模で付随的と認められる場合を除き、自己用外の開発行為に該当する。また、自己業務用に利用することを目的とした開発であっても当該開発区域内に寮若しくは社宅等(著しく小規模なものは除く。)の自己用外の建築物を建築する場合の開発行為は、自己業務用には該当しない。

具体例・・・分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗

(開発許可制度運用指針 - 6 - 10(2)(3))

第3章 市街化調整区域内における基準

1 「都市計画法第34条第1号」の運用基準

都市計画法第34条第1号は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であるとの趣旨に基づき、この要請に応えるため、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(以下これらを「店舗等」という。)を許可し得ることとしたものである。したがって、店舗等については、立法趣旨を厳格かつ慎重に解釈し運用するものとし、次の要件を満たすものについて認めるものとする。

(適用対象)

1 当該申請にかかる建築物の用途は、表2に掲げるもので、日常生活上必要と認められる店舗等であること。なお、小売業及び飲食店における業種の判定は、当該店舗における主要な販売品目により行うものとする。

(立地基準)

2 申請地は、原則として既存集落内又はその周辺にあり、次に掲げる各要件に適合すること。

- (1) 申請地を中心とした半径300メートルの区域がすべて市街化調整区域で、かつ、当該市街化調整区域内に50戸以上の既存集落が存在すること。
- (2) 申請地の主要な出入口が現況幅員4メートル以上の日常生活における主要道路に面しており、かつ、当該主要道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- (3) 敷地面積は、150平方メートル以上400平方メートル以下とすること。
- (4) 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

3 建築物等の規模は、次に掲げる各要件に適合すること。

- (1) 建築物の延べ面積は、200平方メートル以下とすること。
- (2) 建築物は、平屋建てとすること。
- (3) 建築物は、平面図及び立面図から判断して明らかに店舗等と認められるものであること。
- (4) 建築物に店舗等の管理目的で宿直室又は休憩室等を併設する場合には、当該宿直室又は休憩室の部分は25平方メートル以下とすること。
- (5) 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等により確保すること。

(その他)

4 その他、次に掲げる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) 申請者がその店舗等を開設するのに必要な相当の資格を有すること。ただし、申請者と有資格者とが共同で経営する場合又はこれに準ずる場合で、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の資金計画書、経営の収支計画書及びそれにかかる予定対象顧客戸数調査書から判断して明らかに経営の継続性があると認められるものであること。
- (4) 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、相当期間の借地権が設定された借地であることが確実である場合は、この限りでない。

表2（日常生活に必要な店舗等の業種等）

適用業種	業務の説明	大分類	中分類	細分類番号
食堂、レストラン （専門料理店を除く）	主として主食となる各種の料理品をその場所で飲食させる事業所	宿泊業、飲食サービス業（M）	飲食店 （76）	7611
日本料理店	主として特定の日本料理（そば、うどん、すしを除く）をその場所で飲食させる事業所			7621
中華料理店	主として中華料理をその場所で飲食させる事業所			7623
ラーメン店	主としてラーメンをその場所で飲食させる事業所			7624
焼肉店	主として焼肉（自ら網で焼くもの）をその場所で飲食させる事業所			7625
その他の専門料理店（西洋料理店、スパゲティ店、カレー料理店等）	主として他に分類されない特定の料理をその場所で飲食させる事業所			7629
そば・うどん店	主としてそばやうどんなどをその場所で飲食させる事業所			7631
すし店	主としてすしをその場所で飲食させる事業所			7641
各種食料品小売業 （スーパーマーケット）	主として各種食料品を一括して一事業所で小売する事業所	卸売業、小売業 （I）	飲食料品小売業 （58）	5811
コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）	主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う事業所			5891
調剤薬局	主として医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する事業所		その他の小売業 （60）	6933
農業用機械器具小売業	主として農業用機械器具を小売する事業所		6041	

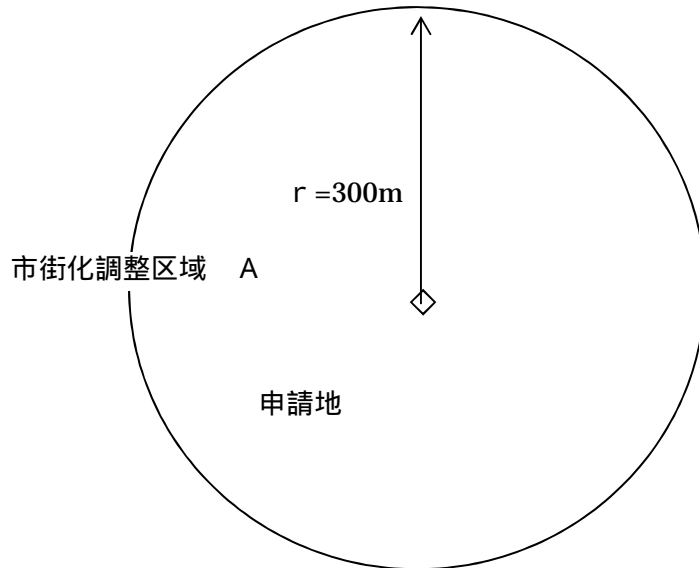
無床診療所	患者を入院させるための施設を有しないで、医師が医業を行う事業所	医療、福祉（P）	医療業 （83）	8322
歯科診療所	患者を入院させるための施設を有しないで、歯科医師が歯科医業を行う事業所			8331
助産所	助産師がその業務（病院又は診療所において行うものを除く）を行う事業所			8341
あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師がその業務を行う事業所			8351
自動車一般整備業	自動車の整備修理を総合的に行う事業所	サービス業（他に分類されないもの）（R）	自動車整備業 （89） 機械等修理業 （90）	8911
かじ業（農業用器具修理業に限る）	主として注文で手工鋳造、その他のかじ業を行う事業所			9094
理容業	主として頭髪の刈り込み、顔そりなどの理容サービスを提供する事業所	生活関連サービス業、娯楽業（N）	洗濯・理容・美容・浴場業 （78）	7821
美容業	主としてパーマメントウェーブ、結髪、化粧などの美容サービスを提供する事業所			7831
郵便局 （日本郵便株式会社法に規定されるもの）	郵便窓口業務、印紙の売りさばき及びそれらの業務に附帯する業務を行う事業所			

業種分類は、日本標準産業分類（平成26年4月1日施行 総務省）に基づくものです。

「都市計画法第34条第1号」の立地基準参考図

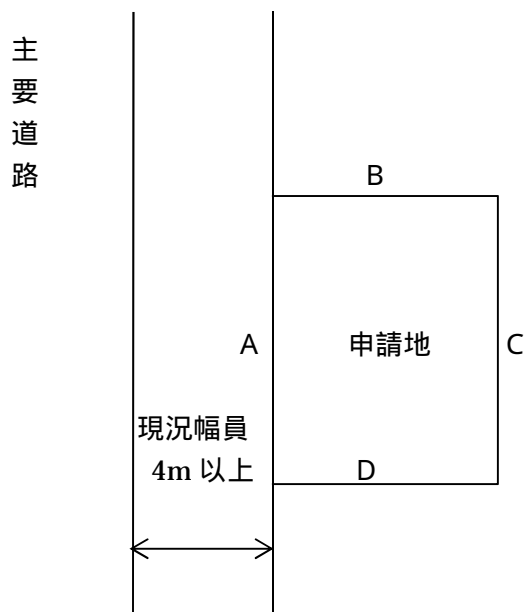
《面積の考え方》

- * 申請地を中心とした半径300メートルの区域内において
 すべて市街化調整区域であること。
 50戸以上の既存集落があること。



《接道方法》

- * 「主要道路に敷地外周の1/7以上が接していること。」は、次式によります。



$$A \geq \frac{A + B + C + D}{7}$$

2 「都市計画法第34条第7号」の運用基準

都市計画法第34条第7号に規定する市街化調整区域内の既存の工場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特別の必要があるものとして建築等をする場合は、次の要件を満たすものについて認めるものとする。

(適用対象)

- 1 密接な関連を有するとは、人的関連や資本的関連を含まず、次に掲げる各要件に適合すること。
 - (1) 市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の50パーセント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おおむね50パーセント以上を占めていること。又は、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して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しており、かつ、それが既存工場の生産物のおおむね50パーセント以上を占めていること。
 - (2) 上記(1)の関連が過去3年間以上継続しており、かつ、今後も取引の継続性が確保されていること。
 - (3) 事業相互の輸送等における効率化が図られるものであること。

(立地基準)

- 2 立地については、次に掲げる各要件に適合すること。
 - (1) 当該建築物等は、製品及び資材の搬入及び搬出並びに品質管理を効果的に行うため、既存工場からおおむね1キロメートル以内にあること。
 - (2) 申請地は、現況幅員6メートル以上(以下「主要道路」という。)の道路に接していること。
 - (3) 建築物等敷地は、主要道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
 - (4) 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

- 3 建築物等は、次に掲げる各要件に適合すること。
 - (1) 当該建築物等の敷地面積及び延べ面積は、既存工場の敷地面積及び延べ面積を上回るものでないこと。
 - (2) 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等により確保すること。

(その他)

- 4 当該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いること。

3 「都市計画法第34条第9号」の運用基準

都市計画法第34条第9号の規定により都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の7で定めるもののうち、道路の円滑な交通を確保するために設けられるドライブイン等の休憩所又は給油所等（以下「沿道施設」という。）は、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもので、次の要件を満たすものについて認めるものとする。

（適用対象）

- 1 当該申請にかかる建築物の用途は、次に掲げるもので、沿道サービス上必要と認められる沿道施設であること。
 - （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）水素スタンド
 - （5）自動車用充電設備施設
 - （6）食堂、ドライブイン、喫茶店及びこれに付帯する物産品売場
 - （7）コンビニエンスストア（日本標準産業分類表細分類5891（平成26年4月1日施行））

（立地基準）

- 2 申請地は、次に掲げる各要件に適合すること。
 - （1）沿道サービスの対象路線は、次に掲げる道路とする。
 - ア 国道
 - イ 県道
 - ウ 幹道12号古川線、幹道15号吉沢・土屋線、幹道22号真土・金目線、幹道27号八幡神社・土屋線及び幹道49号豊田・岡崎線
 - （2）当該申請にかかる建築物敷地は、上記2（1）に規定する道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
 - （3）敷地面積は、1,000平方メートル以上とすること。
 - （4）予定建築物と同一の機能を有する既存施設の敷地及び市街化区域（予定建築物が立地不可能な用途地域を除く。）からの路線距離が500メートル以上離れていること。
 - （5）前号に規定する「既存施設の敷地」及び「市街化区域」は、沿道サービス対象路線に接し、かつ、同一の車線であるものについて適用する。
 - （6）申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

（施設基準）

- 3 建築物等は、次に掲げる各要件に適合すること。
 - （1）上記1（1）から（5）までに規定する沿道施設の附属施設は、自動車等の軽微な修理及び点検を行う範囲内であること。
 - （2）上記1（6）及び（7）に規定する沿道施設は、収容人員4人に小型四輪自動車1台の割合で算出した台数以上の駐車場が、当該建築物の敷地内に有効に確保されていること。
なお、収容人員の算出が困難である場合は、当該建築物の敷地の過半の面積が駐車場であること。
 - （3）上記1（7）に規定するコンビニエンスストアにあっては、店内にテーブル及び椅子等が備え付けてある7平方メートル以上の飲食ができる場所があること。（次頁参照）
 - （4）建築物は、平屋建てとすること。
 - （5）建築物は、平面図及び立面図から判断して明らかに沿道施設と認められるものであること。

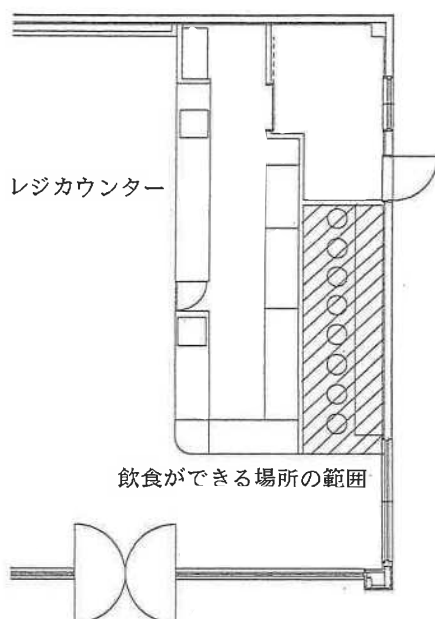
- (6) 建築物に沿道施設の管理目的で宿直室又は休憩室等を併設する場合には、当該宿直室又は休憩室等の部分は25平方メートル以下とすること。
- (7) 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

(その他)

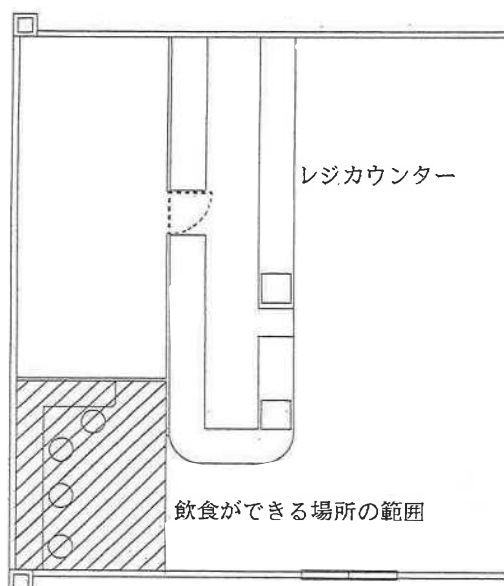
- 4 その他、次に掲げる各要件に適合すること。
 - (1) 沿道施設の開設にあたっての資金計画書、経営の収支計画書及びそれにかかる予定集客数調査書から判断して、明らかに経営の継続性があると認められるものであること。
 - (2) 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、相当期間の借地権が設定された借地であることが確実である場合は、この限りでない。

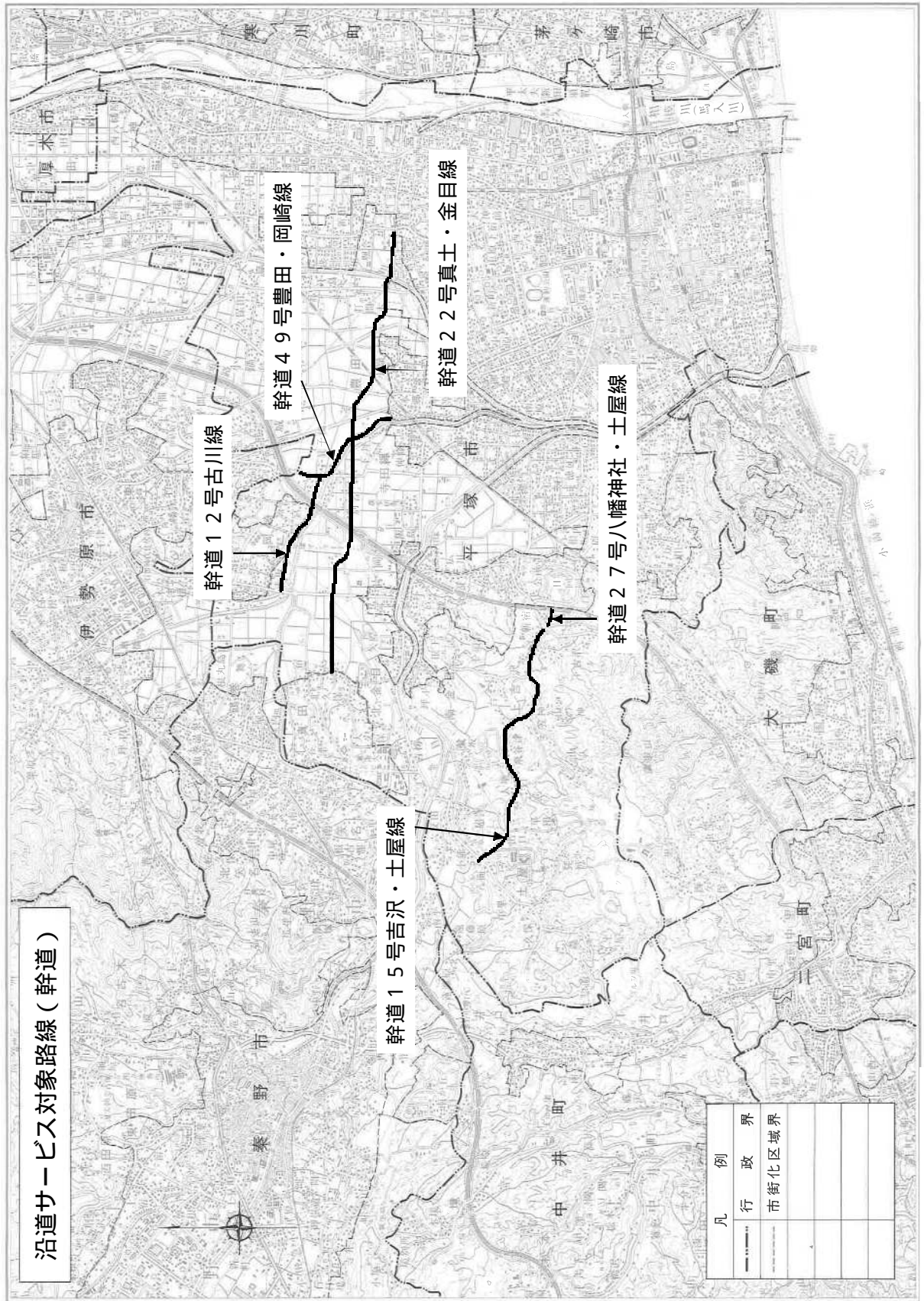
施設基準3(3)に規定する「店内にテーブル及び椅子等が備え付けてある7平方メートル以上の飲食ができる場所」の参考例

<<例1>>



<<例2>>





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。

5 農産物の直売所の建築行為に係る運用基準

都市計画法第29条第1項第11号の規定により都市計画法施行令第22条第6号で定める建築物及び都市計画法第43条第1項第5号に規定により都市計画法施行令第35条第3号で定める建築物のうち、次の要件を満たす市街化調整区域内に建築する建築物については、開発行為の許可及び建築等の許可を要しないものとして認めるものとする。

(適用対象)

- 1 当該建築物は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - (1) 対象となる建築物は、農産物の直売所(以下「直売所」という。)とする。
 - (2) 直売所の申請者は、市街化調整区域内に居住し、かつ、現に農業に従事している者(複数の農家を含む。)であること。
 - (3) 直売所で販売する農産物は、申請者が自ら生産したものに限らず、当該直売所の周辺において現に農業に従事している者が生産したのものも含むものとする。

(立地基準)

- 2 申請地は既存集落内又はその周辺にあり、次に掲げる各要件に適合するものであること。
 - (1) 申請地を中心とした半径500メートルの区域に50以上の世帯が存在すること。
 - (2) 申請地に主要な出入口が幅員4メートル以上の道路に面しており、かつ、当該道路に敷地外周の7分の1以上接していること。
 - (3) 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

- 3 直売所の規模等は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - (1) 直売所は、平屋建てとする。
 - (2) 直売所の敷地面積は、100平方メートル以内とすること。
 - (3) 直売所の延べ面積は、50平方メートル以内とすること。
 - (4) 農産物を直接販売に供する部分のほか、次のいずれかに供するもので、かつ、その規模が必要最小限であること。
 - ア 農産物を原料又は材料とした農産加工品の販売
 - イ 農産物の選別や包装等、収穫から販売までに必要な調製
 - ウ 便所、洗い場等直売所の管理上必要なもの

(その他)

- 4 申請地が農業振興地域の整備に関する法律(以下「農振法」という。)第8条第2項第1号に規定する農用地区域である場合、農振法の規定に適合すること。

(施行日)

- 5 この基準は、平成26年4月1日から施行する。

6 建築物の形態制限に関する共通基準

市街化調整区域における許可等をする際の予定建築物の形態及び用途については、次のとおりとする。

(1) 形態制限（法第41条）

建築物の最高の高さは、10メートル以下とする。

7 建築物の用途制限に関する取扱い

(1) 用途制限（法第42条）

開発許可を受けた区域内においては、用途地域等の指定があり、それに適合しているもの又は特に市長の許可を得たもの以外は、開発許可に係る予定建築物を建築することは制限されている。本市においては、次により取り扱う。

ア 予定建築物以外の建築物の建築には、使用目的の変更のほか、敷地の数の増減も含むものとする。

イ 法第42条第1項ただし書許可にあたり、法第34条第14号に該当するものとして許可をする場合は平塚市開発審査会の議を経た後許可するものとする。

8 平塚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、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとして、次のとおり提案基準を定める。

提案番号	提案基準項目	施行年月日	備考
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	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
2	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舎	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
3	農家等の分家住宅	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
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	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
6	土地収用対象事業による代替建築物	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
9	建築物の建替え等	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
10	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	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
11	研究施設	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
13	既得権を有するもの	平成13年5月8日	平成26年7月1日廃止
14	社寺仏閣及び納骨堂等	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
15	ゴルフ練習場	平成13年5月8日	平成26年7月1日廃止
17	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	平成13年5月8日	平成26年7月1日廃止
18	既存宅地	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
19	介護老人保健施設	平成13年5月8日	平成26年7月1日廃止
20	建築物の用途変更	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正
21	付属建築物として最低限必要な管理棟	平成13年5月8日	平成26年7月1日改正

包括承認基準（平成26年7月2日条例施行により廃止）

包括番号	項目	包括承認基準	承認年月日
1 -	農家等の分家住宅	提案基準3に適合するものうち、次に掲げるいずれにも該当するものであること。 （1）専用住宅であること （2）延べ面積は、200平方メートル以下であること。	平成26年2月20日 平成26年7月2日条例
2 -	土地収用対象事業による代替建築物	提案基準6に適合するものうち、自己の居住の用に供するため住宅であること。	平成26年2月20日 平成26年7月2日条例
3 -	建築物の建替え等	提案基準9に適合するものうち、建替え等を行う建築物の用途は、専用住宅又は兼用住宅とし、かつ、予定建築物の申請に係る部分の延べ面積が200平方メートル以下であること。	平成26年2月20日 平成26年7月2日条例
4 -	既得権を有するもの	提案基準13に適合し、かつ、当該基準の1第1号又は第2号に該当するものであること。	平成26年7月1日廃止
5 -	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	提案基準17に適合し、かつ、当該基準の2第1号に該当するものであること。	平成26年7月1日廃止
6 -	既存宅地	提案基準18に適合するものうち、次に掲げるいずれかに該当するものであること。 （1）当該基準の2第1号に該当するものであること。 （2）開発行為又は建築行為の目的が専用住宅であって、開発等の区域が1,000平方メートル未満であること。	平成26年2月20日 平成26年7月2日条例
9 -	建築物の用途変更	提案基準20に適合するものうち、次に掲げるいずれにも該当するものであること。ただし、建替え等を伴う場合は、この限りでない。 （1）当該基準の1第1号に該当する専用住宅又は兼用住宅であること。 （2）建築物の延べ床面積は、200平方メートル以下であること。	平成26年7月1日廃止

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ための従業員宿舎は、当該事業所の従業員のためのものであり、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもので、次の要件を満たすものについて認めるものとする。

(適用対象)

- 1 当該事業所は、次に掲げるいずれかに適合するものであること。
 - (1) 当該事業所は、市街化調整区域内に都市計画の決定の日前から存するもの
 - (2) 都市計画法第29条第2号又は第3号若しくは第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けたもの

(立地基準)

- 2 申請地は、次に掲げる要件のいずれにも適合するものであること。
 - (1) 当該従業員宿舎の土地は、当該事業所の敷地からおおむね2キロメートル以内であること。
 - (2) 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

- 3 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

(その他)

- 4 その他、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 申請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。

留意点

- (1) 開発許可等の申請時に、基準4第1号に規定する内容が判断できる資料の提出を求めるものとする。
- (2) 自宅を所有している者は、当該従業員宿舎に入居することはできないものとする。
- (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、これらの規定に適合しているものとする。
- (4) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

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ための従業員宿舎は、当該事業所の従業員のために利用されるものであり、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもので、次の要件を満たすものについて認めるものとする。

(適用対象)

- 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(以下「線引き日」という。)前から存するものであること。

(立地基準)

- 2 当該申請地は、次に掲げる要件のいずれにも適合するものであること。
 - (1) 申請地は、当該事業所の従業員宿舎のために利用する土地として、当該事業所を經營する者が線引き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) 申請地は、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) 申請地は、当該事業所の敷地からおおむね2キロメートル以内であること。
 - (4) 申請地が農地であるときは、線引き日前に農地転用の許可を受けていること。
 - (5) 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

- 3 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

(その他)

- 4 その他、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - (1) 事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、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。
 - (2) 従業員宿舎は、事業所を經營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。
 - (3) 申請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。

留意点

- (1) 基準2第1号については、土地の登記事項証明書、土地売買契約書及び農地転用許可の転用目的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4第1号に規定する内容が判断できる資料の提出を求めるものとする。
- (3) 自宅を所有している者は、従業員宿舎に入居することはできないものとする。
- (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、これらの規定に適合しているものとする。
- (5) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

提案基準 3 農家等の分家住宅

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市街化調整区域内に建築しようとする場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

(適用対象)

- 1 申請者は、分家をする必要があり、現に農家等世帯(以下「本家」という。)に同居している者又は結婚、就職、就学等の理由で従前、本家から転出した者(民法第725条に定める親族の範囲に該当する者(本家世帯主からみて、2親等内の血族(尊族を除く。))又は配偶者の子に限る。))であること。また、独立して生計を営むことができ、かつ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者で、次に掲げるいずれかに適合するものであること。
 - (1) 農家世帯の構成員が分家をする場合は、本家の世帯構成員の1名以上が農業を営む者であること。
 - (2) 非農家世帯の構成員が分家をする場合は、本家が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日(以下「線引き日」という。)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。

(立地基準)

- 2 申請地は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - (1) 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。
 - (2) 申請地は、線引き日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あっせんの交換農地又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地である場合は、その交換又はあっせんにより失った土地の所有権が、継続しているものとして取り扱うことができる。
 - (3) 敷地の面積は、150平方メートル以上、400平方メートル以下であること。
 - (4) 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

- 3 当該建築物の敷地内の緑地については、敷地面積の5パーセント以上、かつ、他法令等の規定により確保すること。

(その他)

- 4 その他、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - (1) 本家及び分家をする世帯の構成員が、区域区分を問わず、分家するに適切な土地を所有していないこと。
 - (2) 分家する世帯の構成員が、自己名義の住宅を有していないこと。また、本家の後継者世帯の構成員についても、自己名義の住宅を有していないこと。
 - (3) 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、第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅に該当するものであること。
 - (4) 申請地には、本家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。
 - (5) 本家に後継者が存在していること。なお、当該後継者は、将来にわたり本基準により農家等の分家住宅を建築することはできないものとする。
 - (6) 申請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。

留意点

- (1) 農業の範囲は、日本標準産業分類による中分類 0 1 農業の範囲とする。
- (2) 本基準の「農家等」は農家世帯及び非農家世帯を指すものとする。
- (3) 農家世帯とは農業を営む者が同居する世帯をいい、農業を営む者が否かについては本市の農地基本台帳に登載されていることを農業委員会発行の耕作証明書により判断するものとする。
- (4) 非農家世帯とは農業を営む者が不在の世帯を指すものとする。
- (5) 基準 1 の「現に農家等世帯（以下「本家」という。）に同居している者」及び「従前、本家から転出した者」に該当するかどうかは、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、住民票等により確認するものとする。
- (6) 申請者は結婚しているものとする。
- (7) 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 4 3 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、線引き日以後に本家が取得した土地であっても基準 2 第 2 号の規定に適合しているとみなすことができる。
なお、本家及び分家をする世帯が他に分家する適当な土地を有している場合は、当該土地に計画させるものとする。
- (8) 基準 2 第 2 号に規定する「本家が所有していた土地」とは、線引き日前から現在まで継続して本家が所有しているものをいい、売買等が行われ継続性が途切れたものは該当しないものとする。
- (9) 基準 2 第 2 号に規定する「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書の提出を求め、その記載事実により確認する。
- (1 0) 基準 2 第 2 号に規定する「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の写し及び分家をする者を除く推定相続人全員から承諾書の提出を求めるものとする。
- (1 1) 基準 2 第 3 号の規定について、専用通路による敷地設定の場合は専用通路部分を除いて 1 5 0 平方メートル以上を確保すること。また、建築基準法の建ぺい率及び容積率の算定にあつては専用通路部分の面積は含まないものとする。
- (1 2) 基準 4 第 1 号に規定する「区域区分を問わず、分家するに適当な土地」とは、所有する土地が既に建築物の敷地等に利用されている土地は含まれず、市街化区域内において主に家庭菜園、駐車場等に使用されている土地又は市街化調整区域内において宅地要件（提案基準 1 8 「既存宅地」の立地基準を満たす。）を有する等建築可能な土地が含まれるものとする。
- (1 3) 当該土地に抵当権、差押え、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないものとする。
- (1 4) 本家が分家住宅の建築のために農地を転用したことにより 1 0 アール未満の耕作面積になり、農家世帯としての要件に該当しなくなった場合は、非農家世帯の構成員が分家する場合の基準を適用する。
なお、小作地及び借入地も耕作面積に算入する。
- (1 5) 基準 4 第 2 号及び第 5 号に規定する「後継者」とは、原則として、養子縁組により後継者となったものは認めないものとする。
- (1 6) 分家を本家として行う分家（以下「次世代分家」という。）の場合は、次の事項を満たす場合にのみ認めるものとする。
 - ア 次世代分家ができる者は、基準 1 第 1 号の規定のうち「2 親等内の血族（尊族を除く。）又は配偶者の子」とあるものを、「1 親等内の血族（尊族を除く。）」と読み替えるものとする。

イ 非農家世帯の次世代分家については、基準 1 第 2 号のうち「本家が市街化調整区域に関する都市計画の決定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であること。」を「分家をした世帯が市街化調整区域に継続して居住していること。ただし、都市計画の変更により分家をした世帯の敷地が市街化区域に編入された場合は、この限りでない。」と読み替えるものとする。

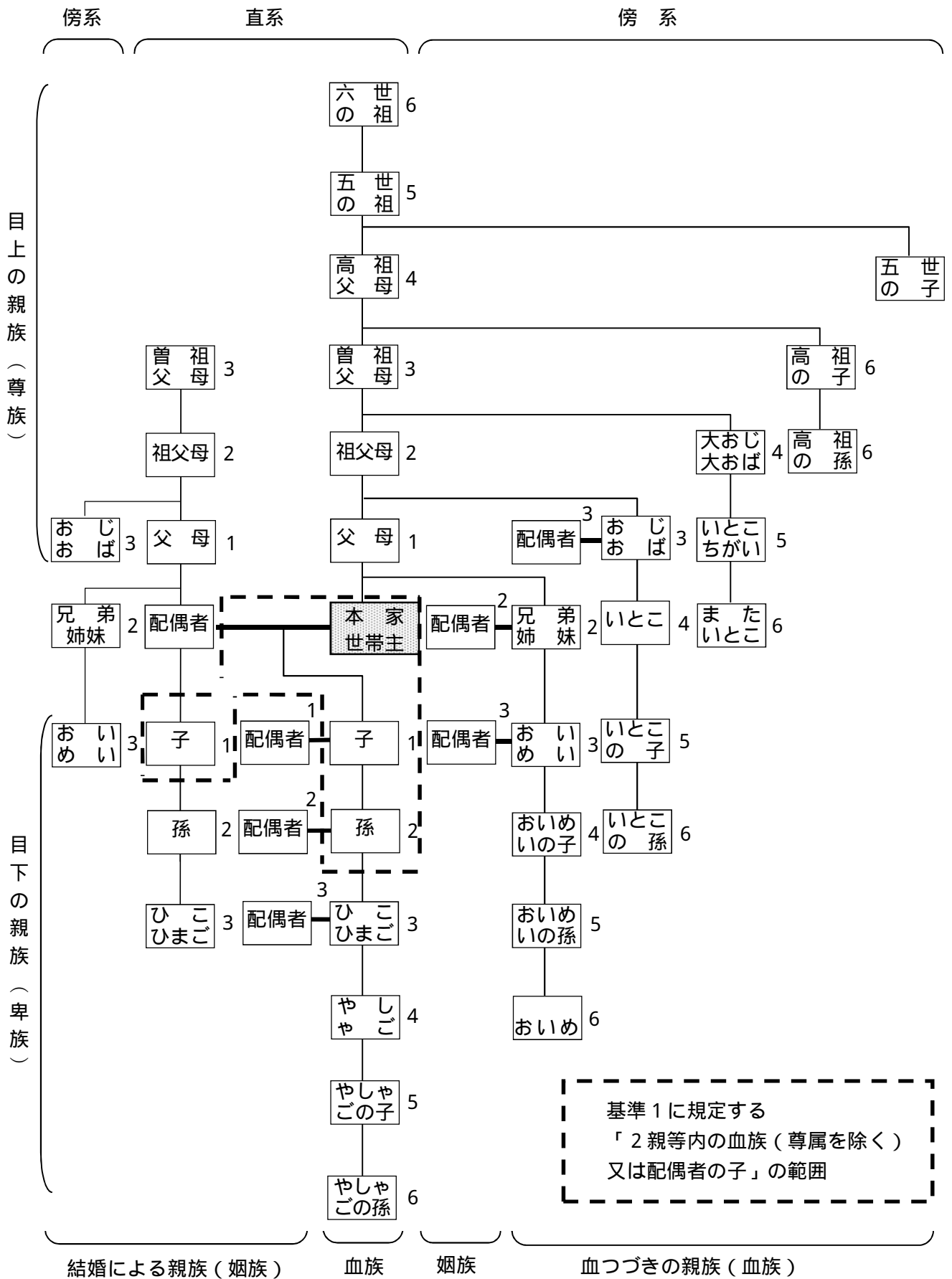
ウ 次世代分家に係る土地は、基準 2 第 2 号の規定のうち「申請地は、線引き日前から本家が所有していた土地で分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「申請地は、分家が相続した土地、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち分家をした者に所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。

(1 7) 本家及び分家をする世帯が所有する土地に違反建築物等が存在しないものとする。

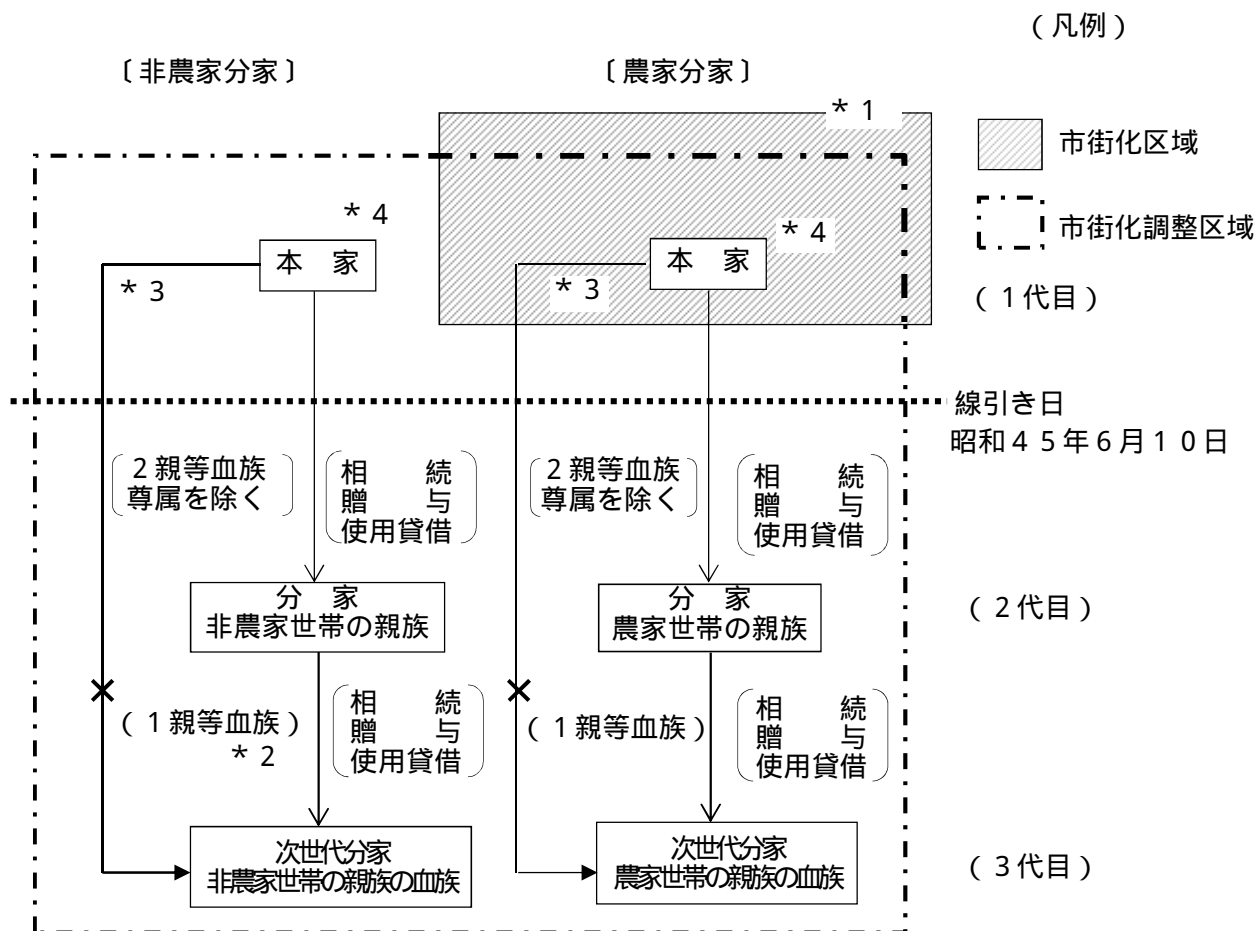
(1 8) 当該建築物（敷地含む。）は、一身専属性（その者であるがゆえにその適用がある。）を有する建築物である。

(1 9) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

「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。
 (数字は親等を示す。)



農家等分家取扱の概念図



- * 1 農家の分家住宅については、本家（線引き日前から土地を所有している者）が市街化区域内に存する場合も含む。
- * 2 非農家分家の次世代分家については、本家（本家となる非農家分家）が継続して市街化調整区域内に居住していること。ただし、本家となる非農家分家世帯の居住地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（分家を本家として行う分家）の申請地には、線引き日前より土地を所有している者から直接に相続した土地、贈与された土地及び使用貸借した土地は含まない。また、分家（本家）が相続、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち分家（本家）に所有権の移転がなされた土地であること。
- * 4 相続により本家を継いだ世帯は、それが線引き日以後になされた場合にあっても基準2第2号でいう本家（線引き日前から土地を所有している者の承継者）とみなす。

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

都市計画法第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。）を建築する場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

（適用対象）

- 1 「類する建築物」とは、自治会館、学童保育施設等（以下「自治会館等」という。）公益上必要な建築物とする。

（立地基準）

- 2 申請地は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - （1）提案基準18の基準1第1号を満たすものであること。
 - （2）本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

（施設基準）

- 3 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

（その他）

- 4 当該基準1に規定する「自治会館等」は次に掲げる要件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、市の施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるものについては、この限りでない。
 - （2）当該建築物の設置は、市又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）当該建築物は、町内会、自治会等による適正な管理運営が行われるものであること。
 - （4）申請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。

留意点

- （1）基準1に規定する「類する建築物」の判断は、当該建築物の建築または施設の運営について公的機関の助成金等を受けられることをその目安とする。
- （2）申請者は、自治会等の団体とし、個人名の申請は認めないものとする。また、個人が建築し自治会等に貸与するものも認めないものとする。
- （3）上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

提案基準 6 土地収用対象事業による代替建築物

収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物（以下「収用対象建築物」という。）を市街化調整区域に代替建築する場合は、次に掲げる要件を満たすものについて認めるものとする。

（適用対象）

- 1 土地収用法第3条各号に規定する事業であり、次に掲げる要件に適合すること。
 - （1）当該事業の事業主体からの要請に基づくものであること。
 - （2）収用対象建築物は、原則として市街化調整区域に存するものであること。
 - （3）収用対象建築物の敷地及び建築物の一部が収用対象となる場合においては、残った敷地又は建築物の範囲内で対応できないことが明確であること。

（立地基準）

- 2 代替地は、当該事業の事業主体が、本市と協議及び調整の上あつせんした土地であり、次に掲げる要件に適合すること。
 - （1）立地共通基準
代替地の敷地面積は150平方メートル以上とし、次に掲げるいずれかに該当する区域に存すること。
 - ア 収用対象建築物の敷地が存する本市内の区域または収用対象建築物の敷地を中心としたおおむね半径5キロメートル以内の区域であること。
 - イ 収用対象建築物の敷地は、本市に隣接する市町の区域内にあり、本市に移転する理由があること。
 - （2）専用住宅又は兼用住宅の立地基準
代替地は提案基準18の基準1第1号を満たすものであること。
 - （3）店舗系の立地基準
建築物の延べ面積が200平方メートル以下の場合、「都市計画法第34条第1号」の運用基準」中の立地基準とし、建築物の延べ面積が200平方メートルを超える場合は、「都市計画法第34条第9号」の運用基準」中の立地基準を満たすものであること。
 - （4）工場系の立地基準
 - ア 代替地は、現況幅員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）の道路（以下「主要道路」という。）に接していること。
 - イ 建築物の敷地は、主要道路に当該敷地の外周の7分の1以上が接していること。
 - ウ 代替地は、工業専用地域、工業地域又は準工業地域に近接していること。
 - （5）共同住宅又は長屋の立地基準
代替建築物の住戸の戸数が従前の戸数以下であること。

（施設基準）

- 3 建築物等は、次に掲げる要件に適合すること。
 - （1）代替建築物の用途は、収用対象建築物と同一であること。
 - （2）当該建築物等の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

（その他）

- 4 代替地の敷地面積は、既存の1.5倍以内であること。ただし、専用住宅又は兼用住宅であつて、既存の1.5倍においても敷地の面積が300平方メートルに満たない場合においては、敷地の面積について300平方メートルを上限とすることができる。

5 申請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。

留意点

- (1) 「収用に係る敷地」には収用対象建築物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むが、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) 事前相談は当該事業主体から受けるものとし、その際に収用対象建築物が存在すること。
- (3) 敷地のみの収用は認めない。
- (4) 申請者は収用対象建築物の所有者と同一であること。ただし、所有者が複数存在し、所有者間で申請者について調整された場合は一部の所有者が申請者となることができる。
なお、当該申請者以外の者は本基準により別に代替建築物を建築することはできない。
- (5) 基準第1第3号の「残った敷地又は建築物等の範囲内で対応できないことが明確であること」とは、次に掲げるものとする。
 - ア 借地であって地主に返還する場合
 - イ 当該事業の事業主体が一括取得する場合
 - ウ 残った敷地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - エ その他、残った敷地の形状等によりやむを得ないと判断される場合
- (6) 基準4の「代替地の敷地面積は、既存の1.5倍以内であること」の具体的取扱いは、次による。
 - ア(5)のア及びイの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
 - イ(5)のウ及びエの場合は、収用される敷地面積の1.5倍と残った敷地の面積を合算した面積以内とする。
- (7) 代替建築物(敷地含む。)は、一身専属性(その者であるがゆえにその適用がある。)を有する建築物である。ただし、都市計画法第36条第3項に規定する当該工事が完了した旨を公告した日、建築基準法第7条第5項に規定する検査済証を交付した日、又は建築基準法第7条の2第5項に規定する検査済証を交付した日以後については、一身専属性を問わないものとする。
- (8) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

提案基準 9 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（以下「線引き日」という。）前から存する建築物又は線引き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替える場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

（立地基準）

- 1 申請地は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - （1）従前と同一の敷地で、既に存在する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）建替え等の際し従前の敷地に新たな敷地増を伴う場合は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - ア 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若しくは兼用住宅又は平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設（都市計画法施行令第21条第26号イからホに掲げる施設。以下「特定の公共公益施設」という。）であること。
 - イ 増加後の敷地面積は、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅については300平方メートル以下であること。ただし、農家等の分家住宅（提案基準3「農家等の分家住宅」に基づき許可を得た建築物）の場合は、400平方メートル以下とし、提案基準3の基準2第2号を満たす土地であること。
 - ウ 特定の公共公益施設については、おおむね従前の建築物の延べ面積を超えない範囲内で建築できる規模であること。

（施設基準）

- 2 建築物等は、次に掲げる要件のいずれにも適合するものであること。
 - （1）建築する建築物の最高高さは10メートル以下とする。ただし、特定の公共公益施設であって、従前から存する建築物の最高高さ以下、かつ、建築基準法第56条の2の制限に適合する建築物を建築する場合はこの限りでない。
 - （2）当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

（その他）

- 3 敷地増に係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。

留意点

- （1）建替え等には、増築及び改築も含むものとする。
- （2）従前の敷地が、建築基準法に規定する敷地と道路の関係を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合は、基準1第1号に規定する「従前と同一の敷地」に当該専用通路を含めて取扱うことができるものとする。
- （3）基準1第2号（ア）に規定する「兼用住宅」については、従前から存する建築物が提案基準3「農家等の分家住宅」に基づき許可を受けた兼用住宅は含まないものとする。
- （4）基準1第2号（ア）に規定する「特定の公共公益施設」については、各施設の許認可等担当部局において、事業の実施が確実である旨の意見書等が出されるものであること。
- （5）基準1第2号（ウ）に規定する「従前の建築物の延べ面積を超えない範囲内で建築できる規模」については、建築基準法に基づく容積率の範囲内では従前の建築物の延べ面積が確保できない場合に、その不足分を補うために必要となる最小限の敷地面積とする。
- （6）申請地及びその周辺で申請者が所有する土地に違反建築物が存在しないものとする。

(7) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

提案基準 10 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

市街化調整区域に既に存在し、又は新たに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及び墓園（以下「施設」という。）に必要不可欠な建築物を建築する場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

（適用対象）

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、当該施設の管理上又は利用上直接的に付随し、かつ、必要最小限で不可欠と認められるものであること。

（立地基準）

2 申請地は、次に掲げる要件のいずれにも適合するものであること。

（1）当該建築物は、当該施設の区域内にあること。

（2）当該建築物の敷地面積（開発区域）は、当該施設面積の4パーセント以内であること。ただし、専用通路を必要とする場合は、当該専用部分の面積を含まないものとする。

（3）申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

（施設基準）

3 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

（その他）

4 申請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。

留意点

（1）本基準の「第二種特定工作物以外」とは、法第4条第11項及び政令第1条第2項に規定する第二種特定工作物で敷地の規模が1ヘクタール未満のものを言う。

（2）基準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）基準2第2号の規定について、建築基準法の建ぺい率及び容積率の算定にあたっては専用通路部分の面積は含まないものとする。

（4）墓園には、ペット霊園も含むものとする。（ペット霊園に建築可能なものは管理棟のみとする。）

（5）上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

提案基準 1 1 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内に研究施設を建築することがやむを得ないと認められるもので、次の要件を満たすものについて認めるものとする。

(適用対象)

- 1 研究対象は、次に掲げるいずれかに適合するものであること。
 - (1) 研究対象が、市街化調整区域内に存在し、かつ、申請地において研究する必要性があると認められること。
 - (2) 研究対象が、自然上又は環境上特別の条件を必要とするもので、申請地が、当該特別の条件を満たすものであること。

(立地基準)

- 2 申請地は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - (1) 研究施設の目的、研究内容等を勘案して立地上、申請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。
 - (2) 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

- 3 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

(その他)

- 4 申請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。

留意点

- (1) 申請者は当該研究施設の運営者であること。
- (2) 基準 1 に該当するか否かは、当該研究施設の研究内容及び研究実績などにより判断すること。
- (3) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

提案基準 1 4 社寺仏閣及び納骨堂等

市街化調整区域内に社寺仏閣及び納骨堂を建築する場合は、申請の内容が次に掲げる要件を満たすものについて認めるものとする。

(適用対象)

- 1 当該申請に係る建築物の建築は、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、基準 3 第 2 号に定める建築物については、集落、町内会等地域的な自治組織を含む。

(立地基準)

- 2 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

- 3 建築物等は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - (1) 当該建築物は、本殿、拝殿、本堂、会堂等(以下「本殿等」という。)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、含まないものとする。
 - (2) 前号に定めるほか、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の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鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等の建築物であること。
 - (3) 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

(その他)

- 4 申請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。

留意点

- (1) 信者については、当該市街化調整区域内に居住していることを原則とする。
- (2) 当該建築物には、庫裏、社務所、法事等を行うための休憩施設及び宗教上必要な施設を含むものとする。
- (3) 基準 3 第 1 号に規定する本殿等において、当該地域での宗教活動の実績があるものとし、新たな拠点としての宗教活動を行うものは含まないものとする。
- (4) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

提案基準 18 既存宅地

既存宅地に建築物を建築する場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

(立地基準)

1 申請地は、次に掲げる要件に適合するものであること。

(1) 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、次のいずれかに該当するものであること。

ア 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートル以内の距離にあって、申請地を含む半径100メートルの区域内に、おおむね50以上の建築物が存すること。

イ 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートル以内の距離にあって、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たんして集落を形成していること。なお、この場合において、自動車専用道路、鉄道、河川等によって分断されていないこと。

ウ 申請地を含む半径100メートルの区域内に、おおむね100以上の建築物が存すること。

エ 申請地がおおむね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たんして集落を形成していること。なお、この場合において、自動車専用道路、鉄道、河川等によって分断されていないこと。

(2) 市街化調整区域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その区域が拡張された日(以下「線引き日」という。)前に次に掲げる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適合していること。

ア 土地の登記事項証明書における地目が宅地の土地

イ 固定資産土地課税台帳において宅地として評価されている土地

ウ 建築基準法に基づく道路の位置の指定を受けて、建築物を建築した土地

エ 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地

オ 建築基準法に基づく建築確認通知書の交付を受けて、建築物を建築した土地

カ その他、建築物の敷地であった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。

(施設基準)

2 当該建築物は、次に掲げるいずれかに適合するものであり、当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

(1) 自己の居住の用に供するための専用住宅

(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

(共同住宅又は長屋の建築)

3 共同住宅又は長屋を建築する場合においては、次の要件のいずれにも適合するものであること。

なお、開発区域には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。また、当該開発区域に環境保全や災害防止の必要な区域が含まれる場合においては、その保全又は防止の措置が優先する計画であること。

(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、この限りでない。

- (2) 1戸当たりの住居専用面積(バルコニーを除く。)は50平方メートル以上とすること。
- (3) 駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。

留意点

- (1) 基準1第2号に規定する継続して当該要件に適合していることについては、申請地の土地の登記事項証明書における地目が田又は畑以外の地目から田又は畑に地目変更がされていない土地は宅地とみなす。
- (2) 基準1第2号アに規定する土地の登記事項証明書における地目が宅地の土地については、線引き日前に、既に宅地として登記がなされているものに限るものとする。
- (3) 基準1第2号イ、ウ、エ、オにより申請地を宅地と判断する要件は、次に掲げるものとする。

ア 固定資産土地課税台帳による場合(基準1第2号イ)

昭和46年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された年の翌年1月1日に宅地と評価されたもの、かつ、現年の固定資産土地課税台帳においても宅地と評価されているかどうか確認する。

なお、昭和46年度又は市街化調整区域に編入された翌年度の固定資産土地課税台帳に記載されている地積と土地の登記事項証明書に記載されている地積が異なる場合は土地閉鎖登記簿謄本等により分合筆の経緯を確認し、基準1第2号イの範囲を決定する。

イ 建築基準法に基づく道路の位置の指定による場合(基準1第2号ウ)

現在の固定資産土地課税台帳において宅地として評価されているかどうか確認する。また、「建築物を建築した土地」とは、線引き日以降に、建築に関する法律等に適合して建築された土地も含むものとする。

ウ 農地転用許可による場合(基準1第2号エ)

線引き日前に、建築物の敷地とすることを目的として当該許可を受けたものであり、現地調査等を行い、農地転用許可の転用目的と同じ用途の建築物が存している土地又は建築物を建築した土地で現在の固定資産土地課税台帳において宅地として評価されているかどうか確認する。また、「建築物を建築した土地」とは、線引き日以降に、建築に関する法律等に適合して建築された土地も含むものとする。

エ 建築基準法に基づく建築確認による場合(基準1第2号オ)

現在の固定資産土地課税台帳において宅地として評価されているかどうか確認する。また、「建築物を建築した土地」とは、線引き日以降に建築物の建築に着手した土地、又は、建築が完了した土地を含むものとする。

- (4) 基準1第2号カに規定する「その他、建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地」の範囲については、公図上の筆に関わらず、次に掲げる資料等を総合的に勘案した上で、基準1第2号カに該当するか判断するものとする。

なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。

ア 申請地が線引き日前において、建築物の敷地であったことが判別できる航空写真

この場合、昭和44年撮影の航空写真により建築物の有無を確認する。また、周辺の建築物形状との十分な比較検討を行うとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せ慎重に審査する。敷地の範囲は、田、畑、山林と判断される部分にあっ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範囲の明確な区画の有無などを確認の上判断する。

イ 申請地において、農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類

ウ 公的機関等の諸証明

エ 申請地における線引き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

- (5) 基準 2 第 1 号に規定する「自己の居住の用に供するための専用住宅」については、申請者の住民票、借家建物謄本、土地賃貸借契約書等によって判断するものとする。
- (6) 基準 3 第 1 号に規定する「所定の道路」とは、車両が 2 方向以上に分散できる 4 メートル以上の道路をいう。
- (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 1 第 2 号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域が 3 , 0 0 0 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) 申請地及びその周辺で申請者が所有する土地に違反建築物が存在しないものとする。
- (9) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

提案基準 20 建築物の用途変更

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（以下「線引き日」という。）前から存する建築物又は線引き日以後に都市計画法（以下「法」という。）に適合して建築され、かつ、現在も適法に利用されている建築物について用途変更を行う場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

（適用対象）

- 1 当該申請は、次に掲げるいずれかに該当するものであること。
 - （1）線引き日以後に建築された建築物のうち、次のいずれかに該当するものについて、一身専属性を有する当初の建築主本人が第三者へ譲渡等を行う目的で用途の変更ができるものは、基準 2 第 1 号アに規定する居住実績及び第 2 号に規定するやむを得ない理由に適合するものであること。ただし、次のウに該当し、一身専属性を有する建築主本人が 10 年以上居住したのものについては、一身専属性を問わないものとする。
 - ア 農業を営む者の住宅
 - イ 農家等の分家住宅
 - ウ 法第 34 条第 13 号に基づく届出を受けて建築された自己居住用住宅又は自己業務用建物（以下「法第 34 条第 13 号届出住宅等」という。）
 - （2）線引き日前から存する建築物について、現在居住又は利用している者が使用目的の変更を行う場合、都市計画法施行令（以下「政令」という。）第 36 条第 1 項第 3 号イ又はロに規定する建築物以外の用途に変更することができるものは、基準 2 第 1 号イに規定する居住又は利用実績及び基準 3 に規定する建築物の使用用途の変更の範囲に適合するものであること。
 - （3）線引き日以後に法に適合して建築された一身専属性のない建築物について、現在居住又は利用している者が使用目的の変更を行う場合、政令第 36 条第 1 項第 3 号イ又はロに規定する建築物以外の用途に変更することができるものは、基準 2 第 1 号イに規定する居住又は利用実績及び第 2 号（アは除く。）に規定するやむを得ない理由及び基準 3 に規定する建築物の使用用途の変更の範囲に適合するものであること。
 - （4）現在、専用住宅として使用されている建築物で現在居住している善意の第三者の財産権及び生活権保護の観点から必要と認められる場合に、従前の用途にかかわらず現在の用途に変更できるものは、基準 2 第 3 号に規定する現在の用途に変更できる要件に適合するものであること。

（適合要件）

- 2 当該基準 1 に規定する用途変更を行う場合の要件は、次に掲げるものとする。
 - （1）基準 1 第 1 号、第 2 号及び第 3 号に規定する居住又は利用実績は、次を満たすものであること。
 - ア 基準 1 第 1 号に規定する農業を営む者の住宅及び農家等の分家住宅にあっては、一身専属性を有する本人が 10 年以上の居住実績があること。
 - イ 基準 1 第 2 号及び第 3 号に規定する建築物の使用目的の変更に係るものにあつては、当該用途変更を行う者が 10 年以上の居住又は利用実績があること。
 - （2）基準 1 第 1 号及び第 3 号に規定するやむを得ない理由とは、一身専属性を有する当初の建築主本人又は使用目的の変更を行う者が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
 - ア 農業を営む者としての資格を喪失したものの。
 - イ 生計維持者の死亡、破産宣告、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) 基準1第4号に規定する現在居住している善意の第三者の財産権及び生活権保護の観点から現在の用途に変更できる要件は、次のいずれにも適合すること。
 - ア 建築後20年以上経過していること。
 - イ 現在の居住者が5年以上継続して当該専用住宅に居住していること。

(用途変更区分)

3 建築物の使用用途の変更の範囲は、下表の用途の系列項用途の項内の変更であること。

用 途	例
兼用住宅	事務所兼用、店舗兼用、塾兼用、教室兼用、作業所兼用、アトリ工兼用、工房兼用
集合住宅	長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿
事務所	事務所、自動車販売店
倉庫	一般倉庫、農業用倉庫

留意点

- (1) 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。
- (2) 基準1第1号の規定により用途の変更を申請する者は、当該建築物に対して従前都市計画法許可又は建築確認を受けた者とする。
- (3) 基準1第2号及び第3号の規定により用途の変更を申請する者は、現在居住又は利用している者とする。
- (4) 基準1第4号の規定により用途の変更を申請する者は、現在居住している善意の第三者とする。
- (5) 法第29条に規定する開発許可を受けて建築された建築物の用途変更は、法第42条第1項ただし書きに規定する許可が必要であるが、許可に当たっては本提案基準に適合するものとする。
- (6) 本基準は、都市計画法に違反している建築物については対象としない。
- (7) 本基準は、許可を申請する際に現存する建築物を対象とする。
- (8) 兼用住宅から専用住宅へ用途を変更する場合は、本基準に基づく許可は不要とする。

提案基準 2 1 付属建築物として最低限必要な管理棟

市街化調整区域に既に存在し、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維持管理上最低限必要な管理棟を建築する場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

(適用対象)

- 1 管理棟の用途は、当該施設を維持管理する上で最低限必要なものであること。

(立地基準)

- 2 申請地は、次に掲げる要件に適合すること。
 - (1) 管理棟の敷地の規模等は、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - ア 駐車場又は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おおむね30平方メートル以下であること。
 - イ 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おおむね60平方メートル以下とし、5,000平方メートル以上の場合はおおむね80平方メートル以下であること。
 - (2) 管理棟の位置等は次に掲げる要件のいずれにも適合すること。
 - ア 管理棟の位置は、当該施設内に建築するものであること。
 - イ 管理棟の敷地は、9メートル以上(周辺の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。
 - ウ 専用通路を必要とする場合は、当該専用通路部分の面積を含まないものとする。
 - エ 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

- 3 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

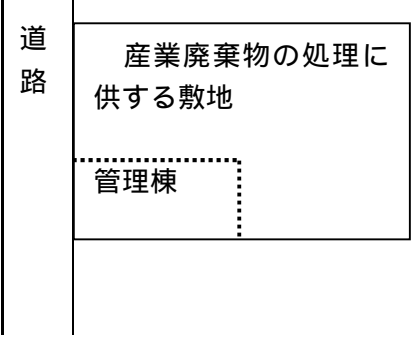
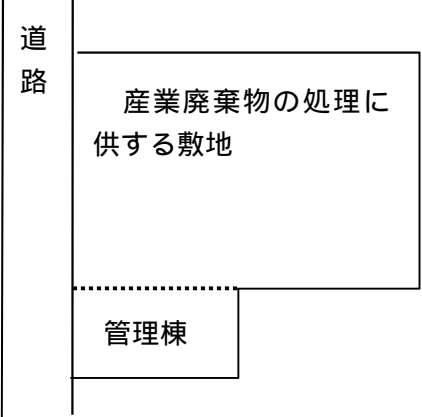
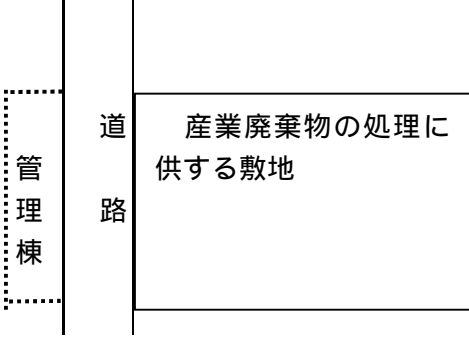
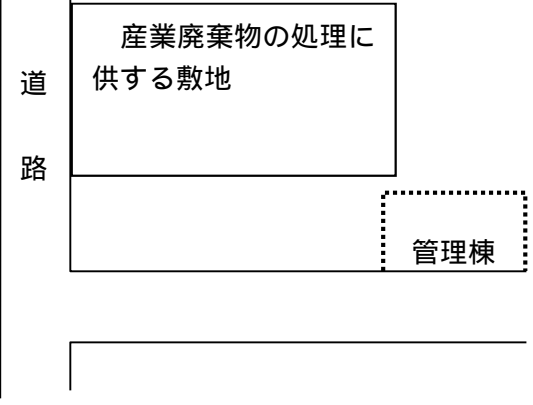
(その他)

- 4 その他、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - (1) 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」(神奈川県策定)に適合するものであること。
 - (2) 申請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。

留意点

- (1) 「産業廃棄物の処理施設等」とは、中間処理施設及び積替・保管施設に限定するものとする。
- (2) 基準1に規定する「管理棟の用途」は、維持管理上最低限必要な事務スペース、作業員の使用する便所等に限るものとする。
- (3) 基準2第1号アに規定する駐車場又は資材置場の管理棟において、営業活動及び事業活動を行わないものとする。
- (4) 基準2第1号アに規定する駐車場又は資材置場において、その面積が2,000平方メートル未満のものについては管理棟を建築することはできない。
- (5) 基準2第2号ウの規定について、建築基準法の建ぺい率及び容積率の算定にあたっては専用通路部分の面積は含まないものとする。
- (6) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

管理棟の位置について

<p>施設敷地内.....可</p>  <p>道路</p> <p>産業廃棄物の処理に 供する敷地</p> <p>管理棟</p>	<p>隣接地.....産廃処理に供する敷地とすれば 可</p>  <p>道路</p> <p>産業廃棄物の処理に 供する敷地</p> <p>管理棟</p>
<p>道路向かい.....管理棟の機能が果たせず不 可</p>  <p>管理棟</p> <p>道 路</p> <p>産業廃棄物の処理に 供する敷地</p>	<p>近接地.....同左</p>  <p>道 路</p> <p>産業廃棄物の処理に 供する敷地</p> <p>管理棟</p>

第4章 開発許可の基準

1 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

平成26年7月2日

条例第15号

(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号ハの規定による法第43条第1項の許可の基準を定めるものとする。

(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 一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう。
- (3) 兼用住宅 一戸建ての住宅であって、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(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。

(法第34条第12号の規定による開発許可の基準)

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相当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (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
- (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

- (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つせんしたものに、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

- (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。

- (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

(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

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。

2 平塚市開発行為等取扱規則

平成13年3月30日

規則第33号

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)及び都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)に基づく開発行為等の取扱いについて別に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

第2条 削除

(開発行為の許可申請)

第3条 法第29条に規定する開発行為の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、法第30条第1項に規定する申請書に次に掲げる図書(主として自己の居住の用に供する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第5号及び第6号に掲げるもの、主として住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)にあつては第3号、第5号及び第6号に掲げるもの、その他の開発行為にあつては第3号に掲げるものを除く。)を添えて市長に申請しなければならない。

(1) 開発区域の土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの

(2) 開発区域が明示されている土地の公図の写し

(3) 設計概要書(第2号様式)

(4) 実測図に基づく開発区域内の公共施設の新旧対照図

(5) 申請者の資力及び信用に関する申告書(第3号様式)

(6) 工事施行者の能力に関する申告書(第4号様式)

(7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(設計説明書の様式)

第4条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、設計説明書(第5号様式)従前の公共施設一覧表(第6号様式)新設する公共施設一覧表(第7号様式)及び付替えに係る公共施設一覧表(第8号様式)によるもの及び実測図に基づく開発区域内の公共施設の新旧対照図とする。

(開発行為の施行等の同意書の様式)

第5条 省令第17条第1項第3号に規定する同意を得たことを証する書類は、開発行為の施行等の同意書(第9号様式)及び開発区域内権利者一覧表(第10号様式)とする。

(設計者の資格に関する申告書の様式)

第6条 省令第17条第1項第4号に規定する資格を有する者であることを証する書類は、設計者の資格に関する申告書(第11号様式)とする。

(既存の権利者の届出)

第7条 法第34条第13号の規定による既存の権利者の届出は、都市計画法第34条第13号の規定による届出書(第12号様式)を市長に提出して行うものとする。

第8条 削除

(変更許可申請書の様式)

第9条 法第35条の2第2項に規定する申請書は、開発行為変更許可申請書(第13号様式)とする。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 第3条各号に掲げる図書のうち、その内容が変更となるもの

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(軽微な変更の届出)

第10条 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出は、開発行為変更届出書(第1

4号様式)に次に掲げる図書を添えて市長に提出して行うものとする。

(1) 省令第28条の4第1号に規定する予定建築物等の敷地の形状の変更にあつては、その内容が明示された設計図

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

第11条 省令第28条の4に規定するもの以外の開発行為に係る軽微な変更が生じた場合は、開発行為の軽微な修正届(第15号様式)に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

(1) 修正の前後が対照できる図書

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(工事完了の届出の添付図書)

第12条 省令第29条に規定する工事完了届出書及び公共施設工事完了届出書には、次に掲げる図書(主として自己の居住の用に供する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、第4号及び第5号に掲げるものを除く。)を添付しなければならない。

(1) 開発区域の区域図

(2) 工事完了(竣工)図

(3) 公共施設工事完了図

(4) 開発区域が明示されている土地の公図の写し

(5) 開発区域内の土地の地番目録

(6) 工事の施工状況の報告(工事の記録は、おおむね次の表に準じて作成する。)

工事の種類	報告事項(写真その他の資料によるものとする。)
表土の保全工事	保全の状況
擁壁工事	1 鉄筋コンクリート造の擁壁の基礎杭の耐力並びに基礎及び壁体の配筋の状況 2 練積み造の擁壁の壁体の厚さ又は組積材裏込めコンクリートの厚さ 3 擁壁の水抜き穴及びその周辺の状況
盛土工事	1 急斜面に盛土をする場合における盛土前の段切りその他の措置 2 暗渠排水管の施設状況
道路工事	道路を舗装する場合における舗装工事開始前の当該道路の状況
貯水施設工事	1 根切りを完了したときの状況 2 底版又は床版の配筋の状況
市長が指定する工事	市長が必要と認め、指定する工事の状況

(7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 前項の工事完了(竣工)図及び公共施設工事完了図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺
工事完了(竣工)図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状並びに予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	500分の1以上
公共施設工事完了図	当該開発許可に係る公共施設の位置及び形状	500分の1以上

(建築制限解除の承認申請)

- 第13条 法第37条第1号の規定により承認を受けようとする者は、建築制限解除承認申請書（第16号様式）に次に掲げる図書を添えて市長に申請しなければならない。
- (1) 概要説明書（第17号様式）
 - (2) 申請に係る建築物等の位置を明示した土地利用計画図
 - (3) 開発区域の区域図
 - (4) 建築物等平面図
 - (5) 工程表
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書
- 2 市長は、前項の規定による申請を受けたときは、その内容を審査の上、適否を決定し、建築制限解除承認決定通知書（第18号様式）により通知するものとする。
- （開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付図書）
- 第14条 省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次に掲げる図書を添付するものとする。
- (1) 開発行為に関する工事の廃止の理由及び廃止に伴う事後の措置
 - (2) 廃止時における当該開発区域の土地の現況図
 - (3) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書
- （予定建築物等以外の建築等の許可申請等）
- 第15条 法第42条第1項ただし書の規定により許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（第19号様式）に次に掲げる図書を添えて市長に申請しなければならない。
- (1) 建築物（等）概要書（第20号様式）
 - (2) 付近見取図
 - (3) 敷地現況図
 - (4) 土地利用計画図
 - (5) 建築物平面図
 - (6) 建築物立面図
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書
- 2 市長は、前項の規定による申請を受けたときは、その内容を審査の上、適否を決定し、予定建築物等以外の建築等許可決定通知書（第21号様式）により通知するものとする。
- （市街化調整区域内における建築物の特例許可申請等）
- 第16条 法第41条第2項ただし書（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定により許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書（第22号様式）に前条第1項各号に掲げる図書を添えて市長に申請しなければならない。
- 2 市長は、前項の規定による申請を受けたときは、その内容を審査の上、適否を決定し、建築物特例許可決定通知書（第23号様式）により通知するものとする。
- （建築物の新築等の許可申請書の添付図書）
- 第17条 省令第34条第1項に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、第15条第1項第1号及び第4号から第6号までに掲げる図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。
- (1) 敷地に係る土地の登記事項証明書
 - (2) 敷地に係る土地の公図の写し
 - (3) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書
- （許可に基づく地位の承継の届出）
- 第18条 法第44条の規定により被承継人が有していた地位を承継した者は、遅滞なく地位承継届（第24号様式）に当該許可に基づく地位を承継したことを証するものを添えて市長に提出しなければならない。

(許可に基づく地位の承継の承認申請等)

第19条 法第45条の規定により承認を受けようとする者は、開発許可承継承認申請書(第25号様式)に次に掲げる図書を添えて市長に申請しなければならない。

- (1) 開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証するもの
- (2) 申請者の資力及び信用に関する申告書
- (3) 工事の施行状況に関する図書
- (4) 開発区域の区域図
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 市長は、前項の規定による申請を受けたときは、その内容を審査の上、適否を決定し、開発許可承継承認決定通知書(第26号様式)により通知するものとする。

(開発登録簿の調書)

第20条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿の調書は、(第27号様式)とする。

(身分証明書の様式)

第21条 法第82条第2項に規定する身分を示す証明書は、身分証明書(第28号様式)とする。

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請等)

第22条 省令第60条の規定により法第29条第1項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求めようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書(第29号様式)に次に掲げる図書を添えて市長に申請しなければならない。

- (1) 建築確認申請書の写し
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 市長は、前項の規定による申請を受けたときは、その内容を審査し、適当と認めるものにあつては開発行為又は建築等に関する証明書(第30号様式)を交付し、適当でないとして認めるものにあつては理由を付してその旨を通知するものとする。

(取下げ)

第23条 法第29条、法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項に規定する許可申請を取り下げる場合には、取下げ届(第31号様式)を市長に提出しなければならない。

(標識の掲示)

第24条 開発許可を受けた者は、開発区域が接する主要な道路付近その他開発区域の見やすい場所に、開発許可済の標識(第32号様式)を市長が指定する期間掲示しておかなければならない。

2 法第43条第1項に規定する許可(以下「建築等許可」という。)を受けた者は、当該建築等許可に係る敷地が接する主要な道路付近その他見やすい場所に、建築等許可済の標識(第33号様式)を当該工事が完了するまでの間掲示しておかなければならない。

(開発許可申請書等の提出部数)

第25条 法、政令及び省令並びにこの規則に規定する申請に係る書類の提出部数は、正本及び副本それぞれ1部とする。

(その他)

第26条 この規則に定めるもののほか、法、政令及び省令に基づく開発行為等の取扱いについて必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成17年3月7日から施行する。ただし、第18号様式、第21号様式、第23号様式及び第26号様式の改正規定は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この規則は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成20年7月1日から施行する。

設 計 概 要 書

設計の方針									
工区計画		工区名称	工区面積		着手予定年月日		完了予定年月日		
			m ²		年 月 日		年 月 日		
開発 区土 域内 の現 況	区域 区分	市街化区域 市街化調整区域 その他の区域		地域	用途地域			その他の地域地区	
				地区					
	地目別概要		宅地	農地	山林	公共施設用地	その他	合計	
		面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
比率		%	%	%	%	%	100%		
土地 利用 計 画		宅地等用地	公共施設用地				その他の 用地	合計	
			道路用地	排水施設用地	その他の用地	小計			
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	比率	%	%	%	%	%	100%		
公 共 施 設 一 覧 表									
従前 新設 の別	公共施設の 名称	新設照 図に付し た番号	廃止、付 替え幅 等の別	概 要			管理者の 名称	所有者の 名称	摘 要
				幅員 (管径)	延長	面積			
				m	m	m ²			

- 備考 1 設計の方針の欄には、当該開発行為の目的、開発計画の設計に関して特に留意したこと等を記入してください。
- 2 公共施設の所有者と管理者が異なる場合は、摘要の欄に所有者の名称を記入してください。
- 3 概要の欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については道路敷の面積を記入してください。

申請者の資力及び信用に関する申告書

年 月 日

（提出先）

平塚市長

申請者 住 所

氏 名

電話番号

都市計画法第33条第1項第12号に規定する必要な資力及び信用について、次のとおり申告します。

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	千円			
法令による登録等						
従 業 員 数	人（うち土木建築関係技術者 人）					
前 年 度 事 業 量	千円	資 産 総 額	千円			
前年度又は前年の納税額	法人税又は所得税	千円	法人市民税	千円		
主たる取引金融機関						
工事監理者の住所及び氏名						
役 員 略 歴	職 名	氏 名	年 齡	在 社 年 数	資 格、免 許、学 歴 そ の 他	
			歳	年		
宅 地 造 成 経 歴	工事の名称	工事施行者	工事施行場所	面積	許可の年月日及び番号	着工及び完了の年月
				m ²	年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
				m ²	年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
				m ²	年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
				m ²	年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
				m ²	年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了

備考 1 法令による登録等の欄には、宅地建物取引業法による宅地建物取引業者の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建築業法による建設業者の登録等について記入してください。

2 次に掲げる書類を添えてください。

(1) 申請者が法人である場合

ア 前年度に係る法人税及び法人市町村民税等の納税証明書

イ 法人の登記事項証明書等

ウ 財務諸表（直前の事業年度のもの）

(2) 申請者が個人である場合

ア 前年に係る所得税の納税証明書

イ 住民票

3 証明書等については、申請日の3ヶ月前までのものを添付してください。

工事施行者の能力に関する申告書

年 月 日

(提出先)

平塚市長

申請者住所

氏名

電話番号

工事施行者住所

氏名

電話番号

都市計画法第33条第1項第13号に規定する必要な能力について、次のとおり申告します。

設立年月日	年 月 日	資本金	千円			
法令による登録等						
従業員数	事務	技術	労務	計		
	人	人	人	人		
前年度又は前年の納税額	法人税又は所得税 千円		法人市民税 千円			
主たる取引金融機関						
建設業法第26条による主任技術者の住所及び氏名						
技術者略歴	職名	氏名	年齢	在社年数	資格、免許、学歴その他	
			歳	年		
宅地造成工事等施行経歴	注文主の氏名	元請、下請の別	工事施行場所	面積	許可の年月日	完了年月日
				m ²	年 月 日	年 月
				m ²	年 月 日	年 月
				m ²	年 月 日	年 月
				m ²	年 月 日	年 月

- 備考 1 法令による登録等の欄には、建設業法による建設業者の登録、建築士法による建築士事務所の登録等について記入してください。
- 2 次に掲げる書類を添えてください。
- (1) 申請者が法人である場合
- ア 前年度に係る法人税及び法人市町村民税等の納税証明書
- イ 法人の登記事項証明書等
- ウ 事業経歴書
- (2) 申請者が個人である場合
- ア 前年に係る所得税の納税証明書
- イ 住民票
- 3 証明書等については、申請日の3ヶ月前までのものを添付してください。

設 計 説 明 書

設計の方針											
工 区 計 画	工 区 の 名 称			工 区 面 積		着 工 予 定 年 月 日		完 了 予 定 年 月 日			
				m ²							
開 発 区 土 地 内 の 現 況	区 域 区 分	市街化区域 市街化調整区域 その他の区域		地 域 地 区		用 途 地 域			そ の 他 の 地 域 地 区		
	地 目 別 概 要	宅 地		農 地		山 林		公共施設用地		そ の 他	計
		面 積		m ²		m ²		m ²		m ²	m ²
比 率		%		%		%		%	100%		
土 地 利 用 計	宅 地 等 用 地		公 共 施 設 用 地		公 益 的 施 設 用 地		そ の 他 の 用 地		計		
	面 積		m ²		m ²		m ²		m ²		
	比 率		%		%		%		100%		
街 区 の 設 定 計 画	街 区 数		街 区		最 大 街 区 面 積		m ²		街 区 最 長 辺 長		m
	最 大 区 画 面 積		m ²		最 小 区 画 面 積		m ²		平 均 区 画 面 積		m ²
	予 定 建 築 物 等 の 用 途								そ の 他		計
	区 画 数 (戸数)										
公 共 施 設 用 地 の 内 訳	道 路 用 地		公 園 用 地		排 水 施 設 用 地		そ の 他 の 用 地		計		
	面 積		m ²		m ²		m ²		m ²		m ²
	開 発 区 域 の 面 積 に 対 す る 比 率		%		%		%		%		%
公 益 的 施 設 用 地 の 内 訳	名 称						そ の 他 の 用 地		計		
	面 積		m ²		m ²		m ²		m ²		m ²
	開 発 区 域 の 面 積 に 対 す る 比 率		%		%		%		%		%

備考 1 設計の方針の欄には、当該開発行為の目的、開発計画の設計に関して特に留意したこと等を記入してください。

2 区画数欄には、予定建築物の用途が住宅の場合は、住宅の戸数を括弧書きで記入してください。

3 公益的施設用地の内訳の欄には、小学校、保育所、診療所、日用品の店舗等を記入してください。

4 次に掲げる図書を添えてください。

(1) 従前の公共施設一覧表（第6号様式）

(3) 付替えに係る公共施設一覧表（第8号様式）

(2) 新設する公共施設一覧表（第7号様式）

(4) 実測図に基づく開発区域内の公共施設の新旧対照図

従前の公共施設一覧表

従前の公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	廃止、付替え、拡幅等の別	概要			管理者の名称	所有者の名称	従前の公共施設の有無	
			幅員(管径)	延長	面積			有	無
			m	m	m ²				

- 備考 1 従前の公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入してください。
 2 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記入してください。

新設する公共施設一覧表

					新設する公共施設の有無	有 無	
新設する公共 施設の名称	新旧対 照に付 した番 号	概 要			管理 者とな るべき 者の名 称	所有 者とな るべき 者の名 称	摘 要
		幅 員 (管 径)	延 長	面 積			
		m	m	m ²			

- 備考
- 1 新設する公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入してください。
 - 2 概要の欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については、道路敷の面積を記入してください。
 - 3 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記入してください。
 - 4 拡幅の場合は、従前の公共施設の番号、幅員等を摘要の欄に記入してください。

付 替 え に 係 る 公 共 施 設 一 覧 表

従 前 の 公 共 施 設			付 替 え に 係 る 公 共 施 設		付 替 え 後 に お け る 従 前 の 公 共 施 設 用 地 の 帰 属	有 無
名 称	新旧対照 図に付し た番号	土地所有者の名称	名 称	新旧対照 図に付し た番号		摘 要

- 備考 1 都市計画法第40条第1項の規定により公共施設の付替えをする場合に記入してください。
 2 付替えに係る公共施設の欄には従前の公共施設に対応する新設の公共施設の名称及び番号を記入してください。

開発行為の施行等の同意書

年 月 日

開発者 住 所

氏 名 様

権利者 住 所

氏 名 印

電話番号

私が権利を有する次の物件について、開発行為の施行及び開発行為に関する工事を行うことを同意します。
 なお、当該物件が公共施設の用に供する土地となる場合があっても異議ありません。

物件の種類	所在及び地番	面積	権利の種類別	摘 要
	平塚市	m ²		

- 備考 1 印は実印（法人にあつては登記所に提出した印鑑）を押印してください。
 2 申請日の3ヶ月前までの印鑑登録証明書（法人にあつては印鑑証明書）を添付してください。

開発区域内権利者一覧表

物件の種類	所在及び地番	地目	面積	権利の種類別	権利者の氏名	同意の有無	摘要
	平塚市		m ²				

- 備考
- 1 物件の種類欄には、土地、建物等の種別を記入してください。
 - 2 権利の種類別欄には、所有権、抵当権等の別を記入してください。
 - 3 同意の有無欄には、その旨を記入し、協議中の場合はその経過を示す説明書を添えてください。
 - 4 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、摘要欄にその旨を記入してください。

設計者の資格に関する申告書

年 月 日

(提出先)

平塚市長

設計者 住 所

氏 名

年 月 日生

電話番号

次のとおり都市計画法第31条に規定する国土交通省令で定める資格を有する者であることについて申告します。

建 築 よ る 法 資 格	資 格 内 容		取 得 年 月 日	登 録 又 は 合 格 の 番 号		
	1級建築士 技 術 士() そ の 他()	部 門	年 月 日			
学 歴	学 校 の 名 称	学 部 及 び 学 科	所 在 地		修 業 年 限	
実 務 経 歴	勤 務 先	所 在 地		職 名	在職期間(合計 年 月)	
					年 月から 年 月まで	
					年 月から 年 月まで	
					年 月から 年 月まで	
設 計 経 歴	事 業 主 体	工 事 施 行 者	工 事 施 行 場 所	面 積	許 認 可 の 番 号	許 認 可 の 年 月 日
				m ²	第 号	年 月 日
				m ²	第 号	年 月 日
				m ²	第 号	年 月 日
				m ²	第 号	年 月 日
都市計画法施行規則第19条の該当資格			第1号 第2号	イ ロ ハ ニ ホ ヘ ト チ		

- 備考 1 学歴の欄には、設計者の資格に関係のある学歴を記入してください。
 2 実務経歴及び設計経歴の欄には、宅地開発に関する経歴のみを記入してください。
 3 都市計画法施行規則第19条に規定する資格を有することを証する書類を添えてください。

都市計画法第34条第13号の規定による届出書

年 月 日

（提出先）

平塚市長

届出者 住 所

氏 名

電話番号

都市計画法第34条第13号の規定により、次のとおり土地（土地の利用に関する所有権以外）の権利について届け出ます。

職 業 (法人の場合は、業務内容)		
土 地	所在及び地番	平塚市
	地 目	農地転用の許可(届出) 年 月 日 第 号 の年月日及び番号
	地 積	m ²
権利を有していた目的		
権利の種類及び内容		所有権 所有権以外の権利 ()
その他必要事項		

備考

開発行為変更許可申請書

年 月 日

（提出先）

平塚市長

申請者 住 所

氏 名

電話番号

都市計画法第35条の2第2項の規定により、次のとおり開発行為の変更の許可を申請します。

開発行為の変更の概要	開発区域に含まれる地域の名称	平塚市
	開発区域の面積	m ²
	予定建築物等の用途	
	工事施行者の住所及び氏名	
	自己の居住の用に供するもの 自己の業務の用に供するもの 及びその他のものの別	
	法第35条の2第4項において 準用する法第34条の該当号 及び該当する理由	
	その他必要な事項	
開発許可の許可年月日及び番号	年 月 日 平塚市指令(開)第 号	
変更の理由		
手数料欄		

- 備考
- 1 印の欄には、記入しないでください。
 - 2 法第35条の2第4項において準用する法第34条の該当号及び該当する理由の欄には、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。
 - 3 その他必要な事項の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を必要とする場合には、その手続の状況を記入してください。
 - 4 開発行為の変更の概要（その他必要な事項を除く。）の欄については、変更前及び変更後の内容がわかるように対照させて記入してください。
 - 5 第3条各号に掲げる次の図書のうち、その内容が変更となるものを添付してください。
 - (1) 開発区域の土地の登記事項証明書等
 - (2) 開発区域が明示されている土地の公図の写し
 - (3) 設計概要書（第2号様式）
 - (4) 実測図に基づく開発区域内の公共施設の新旧対照図
 - (5) 申請者の資力及び信用に関する申告書（第3号様式）
 - (6) 工事施行者の能力に関する申告書（第4号様式）
 - (7) その他、市長が必要と認める書類

開発行為変更届出書

年 月 日

(提出先)

平塚市長

届出者 住 所

氏 名

電話番号

都市計画法第35条の2第3項の規定により、次のとおり開発行為の許可事項の軽微な変更をしたので届け出ます。

1 変更に係る事項

2 変更の理由

3 開発許可の許可年月日及び番号

年 月 日 平塚市指令(開)第 号

- 備考
- 1 変更に係る事項については、変更前及び変更後の内容がわかるように対照させて記入してください。
 - 2 次の図書を添付してください。
 - (1) 省令第28条の4第1号に規定する予定建築物等の敷地の形状の変更にあっては、その内容が明示された設計図
 - (2) その他、市長が必要と認める図書

開発行為の軽微な修正届

年 月 日

(提出先)

平塚市長

届出者 住 所

氏 名

開発区域に含まれる 地域の名称	平塚市
許可年月日・番号	年 月 日 平塚市指令(開) 第 号
修正理由	
修正内容	

備考 1 次の図書を添付してください。

- (1) 修正の前後が対照できる図書
- (2) その他、市長が必要と認める図書

建築制限解除承認申請書

都市計画法第37条第1号の規定に基づく建築制限解除の承認を申請します。

年 月 日

(提出先)

平塚市長

申請者住所

氏名

開発許可番号	年 月 日	平塚市指令(開)第	号
開発許可を受けた者の住所氏名			
開発区域に含まれる地域の名称	平塚市		
開発区域面積	平方メートル		
工事完了予定年月日	年 月 日		
申請する理由			
公共施設等の工事の現況			
申請区域の名称			
申請区域面積	平方メートル	建築物の棟数・戸数	棟 戸

備考 1 次の図書を添付してください。

- (1) 概要説明書(第17号様式)
- (2) 申請にかかる建築物等の位置を明示した土地利用計画図
- (3) 開発区域区域図
- (4) 建築物平面図
- (5) 工程表
- (6) その他、市長が必要と認める図書

概 要 説 明 書

建築主 住 所

氏 名

開発行為に関する工事が完了する以前に、建築行為を行う理由					
使用開始予定年月日	年 月 日				
敷地の地名地番	平塚市				
主 要 用 途		構 造			
敷 地 面 積	平方メートル	敷地面積に対する建築面積の割合	パーセント		
建 築 面 積	平方メートル				
延 べ 面 積	平方メートル	最高の高さ	メートル		
建築物棟別概要 (一つの敷地に2棟以上建築する場合のみ記入してください。)					
棟 番 号	用 途	構 造	建 築 面 積	延 べ 面 積	最高の高さ
			平方メートル	平方メートル	メートル

備考 1 この用紙は区画ごとに別紙としてください。

建築制限解除承認決定通知書

平塚市指令(開)第 号
年 月 日

住所 _____

氏名 _____

平塚市長

年 月 日付けで申請のあった開発行為に係る建築制限解除について、
次のとおり決定する。

都市計画法(昭和43年法律第100号)第37条第1号の規定により、次の条件
を付けて承認する。

(条件)

次の理由により承認しない。

(理由)

(行政不服審査法及び行政事件訴訟法の規定に基づく教示事項)

第19号様式(第15条関係)

予定建築物等以外の建築等許可申請書

(提出先)
平塚市長

申請者 住 所

氏 名

電話番号

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により、次のとおり予定建築物等以外の建築等(新築、新設、改築、用途の変更)の許可を申請します。

開発許可の年月日 及び番号	年 月 日 平塚市指令(開) 第 号
予定建築物の用途	
土地の所在及び地番	平塚市
新築(新設)、改築又は用途の変更後の建築物等の用途	
都市計画法第34条の該当する号及び理由	
新築(新設)、改築又は用途の変更の理由	
手数料欄	

- 備考 1 印の欄には、記入しないでください。
2 次の図書を添付してください。
(1) 建築物(等)概要書(第20号様式)
(2) 付近見取図
(3) 敷地現況図
(4) 土地利用計画図
(5) 建築物平面図
(6) 建築物立面図
(7) その他、市長が必要と認める図書

建築物(等)概要書

主要用途		敷地面積 との比	建ぺい率 % 容積率 %
申請部分	建築面積 (築造面積) m ²	延べ面積 m ²	区域面積 (敷地面積)
申請以外の部分			
合計			m ²

建築物(等)の棟別の概要

棟 番号	用 途	工事 種別	構 造	階数	建 築 面 積 m ²	延 べ 面 積 m ²	最高の高さ m

備考

予定建築物等以外の建築等許可決定通知書

平塚市指令(開)第 号
年 月 日

住所 _____

氏名 _____

平塚市長

年 月 日付けで申請のあった建築物について、次のとおり決定する。

都市計画法(昭和43年法律第100号)第42条第1項ただし書の規定により、次の条件を付けて許可する。

(条件)

次の理由により許可しない。

(理由)

第22号様式(第16条関係)

建築物特例許可申請書

(提出先)

平塚市長

申請者住所

氏名

電話番号

都市計画法第41条第2項ただし書の規定により、次のとおり建築物の許可を申請します。

開発許可の年月日 及び番号	年 月 日 平塚市指令(開)第 号
定められた制限の内容	
建築物の用途	
建築物を建築しよう とする土地の所在 及び地番	平塚市
許可を受ける具体的内容	
申請の内容	
手数料欄	

- 備考 1 印の欄には、記入しないでください。
2 次の図書を添付してください。
(1) 建築物(等)概要書(第20号様式)
(2) 付近見取図
(3) 敷地現況図
(4) 土地利用計画図
(5) 建築物平面図
(6) 建築物立面図
(7) その他、市長が必要と認める図書

建築物特例許可決定通知書

平塚市指令(開)第 号
年 月 日

住所 _____

氏名 _____

平塚市長

平成 年 月 日付けで申請のあった建築物について、次のとおり決定する。

都市計画法(昭和43年法律第100号)第41条第2項ただし書の規定により、次の条件を付けて許可する。

(条件)

次の理由により許可しない。

(理由)

(行政不服審査法及び行政事件訴訟法の規定に基づく教示事項)

地 位 承 継 届

年 月 日

(提出先)

平 塚 市 長

承継人 住 所

氏 名

電話番号

都市計画法第44条の規定により、次のとおり開発(建築)許可に基づく地位を承継したので届け
出ます。

許可の年月日及び番号	年 月 日 平塚市指令(開) 第 号
被承継人の住所及び氏名	
承 継 の 原 因	
承 継 年 月 日	年 月 日

備考 1 承継の原因が相続の場合は承継者の戸籍謄本等を、合併の場合は合併後の法人の登記事項証
明書等を添えてください。

開 発 許 可 承 継 承 認 申 請 書

<p style="text-align: center;">都市計画法第45条の規定により開発許可に基づく地位の承継の承認を申請します。</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">年 月 日</p> <p>（提出先） 平 塚 市 長</p> <p style="text-align: center; margin-left: 150px;">申請者 住 所</p> <p style="text-align: center; margin-left: 150px;">氏 名</p> <p style="text-align: center; margin-left: 150px;">電 話</p>	
開 発 許 可 番 号	年 月 日 平塚市指令(開) 第 号
開発区域に含まれる地域の名称	平 塚 市
被承継人住所氏名	
自己の居住又は自己の業務の用に供するものその他のものの別	
工事を施行する権原の取得年月日	年 月 日
工事着手予定年月日	年 月 日
工事完了予定年月日	年 月 日
工 事 の 現 況	
手 数 料 欄	

- 備考 1 印の欄には記入しないでください。
- 2 次の図書を添付してください。
- (1) 開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証するもの
 - (2) 申請者の資力及び信用に関する申告書（第3号様式）
 - (3) 工事の施行状況に関する図書
 - (4) 開発区域区域図
 - (5) その他、市長が必要と認める図書

開発許可承継承認決定通知書

平塚市指令(開)第 号
年 月 日

住所 _____

氏名 _____

平塚市長

年 月 日付けで申請のあった開発許可に基づく地位の承継について、次のとおり決定する。

都市計画法第45条の規定により承認する。

次の理由により承認しない。
(理由)

(行政不服審査法及び行政事件訴訟法の規定に基づく教示事項)

開 発 登 録 簿

(調書)

平塚市	受付番号	-
-----	------	---

開 発 許 可	許可番号	平塚市指令(開)第 号	許可を受けた者	住所			
	許可年月日	年 月 日		氏名			
承 継	承認番号	平塚市指令(開)第 号	承継人	住所			
	承認年月日	年 月 日		氏名			
当 初 許 可	開発区域に含まれる地域の名称	平塚市					
	開発区域の総面積	m ²	工 区 積				
	工区数	工区					
	予定建築物の用途				都市計画区域 用途地域等		
	都市計画法第41条の規定による制限の内容						
	工事施行者	住所				氏名	
変 更 の 許 可	変更許可の番号	変更許可の年月日	変 更 の 内 容				
	平塚市指令(開)第 号	年 月 日					
変 更 の 届 出	変更の届出年月日	変更届受理年月日	届 出 の 内 容				
	年 月 日	年 月 日					
工 事 完 了 検 査	工 区 名	検査済証番号	検査済証交付 年 月 日	工事完了公告 年 月 日	摘 要 (公共施設 のみの場合は、その 名称)		
		平開審 (開許) 第 号 年 月 日	年 月 日	平塚市告示 第 号 年 月 日			
備 考							
	公共施設の管理						
	管 理 者		市		事 業 主		
道 路							
公 園 ・ 緑 地 等							
そ の 他							

都市計画法第41条第2項ただし書(第35条の2第4項において準用する場合を含む。)若しくは、第42条第1項ただし書の規定による許可又は同条第2項の規定による協議を行った場合には、許可年月日、許可番号等を備考欄に記入してください。

(表)

第	号	身	分	証	明	書		
				所	属			
				職	名			
				氏	名			
					年	月	日生	
上記の者は、都市計画法第82条第2項に規定する立入検査をすることができる者であることを証明する。								
					年	月	日	
				平塚市長	氏		名	印

(裏)

都市計画法 (抜粋)	
第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。	
2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。	
3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。	
4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。	

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

年 月 日

(提出先)

平塚市長

申請者 住 所

氏 名

電話番号

次のことについて都市計画法の規定に適合している旨の証明書の交付を申請します。

建築物等に関する事項	敷地の所在及び地番	平塚市				
	区域区分	市街化区域 市街化調整区域 その他の区域	用途地域			
	開発許可等の年月日及び番号	年 月 日 平塚市指令(開) 第 号				
	都市計画法第41条による制限の内容					
	建築(建設)計画の概要	開発行為	有 無	開発区域の面積	m ²	
		用途		敷地面積	m ²	
工事の種別			建築面積 (築造面積)	m ²		
その他必要事項						

備考 1 次の図書を添付してください。

- (1) 建築確認申請書の写し
- (2) その他、市長が必要と認める図書

開発行為又は建築等に関する証明書

年 月 日

住所

氏名 様

平塚市長

次のとおり都市計画法の規定に適合していることを証明します。

建築物等に 関する 事項	敷地の所在及び地番	平塚市			
	区域区分	市街化区域 市街化調整区域 その他の区域	用途地域		
	開発許可等の年月日 及び番号	年 月 日平塚市指令（開）第 号			
	都市計画法第41条 による制限の内容				
	建築（建設）計画 の概要	開発行為	有 無	開発区域の面積	m ²
		用途		敷地面積	m ²
工事の種別			建築面積 （築造面積）	m ²	
その他必要事項					

備考

取 下 げ 届

都市計画法

に係る許可申請書について取り下げます。

年 月 日

(提出先)

平 塚 市 長

届出者 住 所 _____

氏 名 _____

電話番号 () _____

許可を受けようとした土地の所在、地番及び面積	所在及び地番	平 塚 市
	面 積	_____ m ²
申 請 年 月 日	_____ 年 月 日	

(取下げ理由)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

60 cm 以上

45 cm 以上

都市計画法による開発許可済の標識	
許可の年月日及び番号	平成 年 月 日 平塚市指令(開)第 号
許可した者	
許可を受けた者の住所及び氏名	電話()
工事施行者の住所及び氏名	電話()
開発区域に含まれる地域の名称	平塚市
予定建築物の用途	
工事監理者の氏名	
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで
検査済証交付年月日及び検査済証番号	
備考 この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、平塚市まちづくり政策部 開発指導課に備えてある開発登録簿を御覧ください。	

60 cm 以上

45 cm 以上

都市計画法による建築等許可済の標識	
許可の年月日及び番号	平成 年 月 日 平塚市指令(開)第 号
許可した者	
許可を受けた者の住所及び氏名	電話()
工事施行者の住所及び氏名	電話()
建築(建設)に係る土地の所在	平塚市
建築物等の用途	

3 平塚市開発許可等事務処理要項

(趣旨)

第1条 この要項は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)及び平塚市開発行為等取扱規則(以下「規則」という。)で定めるもののほか、法の運用について必要な事項を定めるものとする。

(事前相談)

第2条 法第29条、第42条及び第43条の規定による開発行為等をしようとする者(以下「申請予定者」という。)から事前の相談を受けたときは、当該開発行為等に係る許可の手続きの適正かつ迅速な処理を図るため、事業の施行及び許可申請手続き等について指導を行うものとする。この場合において、必要に応じて関係機関等と適宜連絡を図るものとする。

(1) 事前相談は、申請予定者から別に定める図書を添えた次に掲げる事前相談書の提出をもつて行うものとする。

ア 市街化区域に係るものについては事前相談書(市街化区域用)(第1号様式)

イ 市街化調整区域に係るものについては事前相談書(市街化調整区域用)(第2号様式)

(2) 事前相談の概要のうち、主として公共施設に関する設計及び予定建築物の敷地の配置等について、指導し、及び助言するものとする。

(3) 事前相談の決裁から2年を経過した場合、又は、その内容に重要な変更が生じた場合は、新たに事前相談を行うものとする。

(建築目的の判断)

第3条 法第4条第12項に規定する目的の判断に当たり、山林現況分譲又は有姿分譲等にあつては、区画割、区画街路等の状況及び宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があつても、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断しうるものであれば、開発行為に当たると解する。

なお、留意点として(1)及び(2)に加えて、(3)から(8)までの内の2項目以上に該当する場合には、当該土地分譲に建築目的があると判断するものとする。

(1) 土地の区画割

ア 戸建て住宅等の建築に適した区画割の判断は、1の区画の形状が四辺形で面積がおおむね100平方メートル以上のもの

イ 分譲地の現地で、区画割が縄張り等で表示されているもの及び公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆があらかじめ行われているもの

(2) 区画街路

ア 人車の通行に有効となるおおむね4メートル以上の幅員の道(建築基準法(昭和25年法律第201号)42条第2項に規定する道路を含む。)に当該土地の各区画が接しているもの

イ 分譲地の現地で、道路位置が縄張り等で表示されているもの、チラシ等の宣伝物のイラスト等で道路が描かれているもの及び公図上で道路相当部分が明示されている等整備が予定されているもの

(3) 擁壁

ア 擁壁が設置済又は擁壁工事が行われているもの

イ チラシ等の宣伝物のイラスト等で擁壁が描かれている等整備が予定されているもの

(4) 販売価格

ア 周辺宅地の売買実例価格のおおむね3分の1を超えるもの

イ 適当な売買実例がない場合は、近傍宅地の固定資産課税台帳の登録価格を著しく超えるもの

(5) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくはチラシ等の宣伝物で近い将来整備されるような説明がなされ、又は付近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされているもの

(6) 交通関係

前号と同様に、交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされているもの

(7) 付近の状況

第5号及び前号と同様に、付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされているもの

(8) 名称

「ランド」、「台」、「ヒル」又は「苑」等住宅団地と誤認するような名称が付されているもの

(定期借地権を活用した開発行為により設置された道路の取扱)

第4条 定期借地権(借地借家法(平成3年法律第90号)第22条の規定による。)を活用して開発許可を受けた開発行為により設置される当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる各号に適合している場合には、平塚市が移管を受けずに私道として取り扱うことができるものとする。

(1) 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扱うよう要望されているとともに適切かつ円滑な維持管理が可能なこと。

(2) 当該道路が、P型及びU型道路並びに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及び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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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メートル以内及び当該開発区域の面積は3,000平方メートル未満であること。

(7) 大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。

(8) 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、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おそれがないこと。

(変更許可等の取扱い)

第5条 法第35条の2の規定による変更許可等の取扱いは、次のとおりとする。

(1) 変更許可

項 目	取 り 扱 い 内 容
1. 位置、区域及び規模 (法第30条第1項第1号) (法第30条第1項第3号)	開発区域の拡大、縮小、又は等面積交換などにより区域を変更する場合 開発区域内で新たに工区を設置する場合、工区数を変更する場合、工区の位置を変更する場合 区画数が変わる場合
2. 予定建築物の用途 (法第30条第1項第2号)	予定建築物の用途を変更する場合 ・変更後の技術審査項目が変更前と同一または減少する場合 ・変更により、33条の技術審査項目が追加される場合及び34条の許可基準に適合できない場合は、新たな許可とする (当初許可が開発審査会への付議によるものは、再度審査会への付議を要する)
3. 開発行為に関する設計 (法第30条第1項第3号)	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、協議の変更 道路 ・道路の位置、形状、及び幅員の変更 公園、広場等 ・公園等の位置、形状、及び規模の変更 排水施設等 ・排水路の位置、構造及び能力を変更する場合 ・人孔及び公共ます等の新設、増減設及び廃止 ・排水の流末処理方法に変更が生じる場合 消防水利施設 ・軽微な修正に該当しない大幅な位置等の変更 法第32条の協議対象かつ、帰属される施設 ・当該施設の位置、形状及び規模の変更

	(2) 設計	<p>(1) 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</p> <p>給水施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水施設の構造及び能力の変更 <p>樹木の保存、表土の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保存、保全する位置、形状及び規模の変更 <p>緩衝帯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緩衝帯の位置、形状及び規模の変更 <p>(2) 敷地の形状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・造成計画地盤高の変更(0.3mを超える切盛土) <p>(3) 擁壁(擁壁の新設以外は高さ2.0mを超えるものに限る)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の新設(その高さが盛土部1.0m、切土部2.0mを超える場合) ・高さの変更 ・構造の変更(底盤、配筋、材料等の変更) ・軟弱地盤の改良で工法を変更する場合(杭基礎を含む) ・長さの変更 <p>(4) 法面</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法面処理方法の変更(垂直高が2.0mを超える場合) ・法面勾配の変更 <p>(5) 地盤改良</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工法の変更
	4. 工事施行者 (法第30条第1項第4号)	自己の業務の用に供する建築で開発区域の面積が1.0ha以上の場合及び自己用以外の開発行為の場合で、「軽微な変更」で扱えないもの
	5. 開発行為の区別 (法第30条第1項第5号)	自己居住用、自己業務用、自己用外の区別を変更する場合。ただし、変更により法第33条の技術審査項目が追加される場合及び第34条の許可基準に適合できない場合は、新たな許可とする
	6. 法第34条の該当号の別 (法第30条第1項第5号)	法第34条の各号及びその理由を変更する場合。ただし、変更により法第33条及び第34条の許可基準に適合できない場合は、新たな許可とする

7. 資金計画 (法第30条第1項第5号)	資金計画に変更のある場合
--------------------------	--------------

(2) 軽微な変更届(法第35条の2第1項ただし書、第3項)

項 目	取 扱 内 容
1. 予定建築物等の敷地の形状 (省令第28条の4第2号)	<p>全体の区域、宅地の区画数は変更しないが、敷地の規模、形状を変更する場合で、下記の範囲内におさまる場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の敷地の規模の増減が、10分の1未満の場合 ・住宅以外の建築物等の敷地の規模の増加を伴うもので、敷地の規模が1000㎡未満の場合
2. 工事施行者 (省令第28条の4第2号)	<p>自己の居住用の開発行為、又は自己の業務用の開発行為で1.0ha未満の場合</p> <p>工事施行者の住所、又は氏名・名称、若しくは代表者が変わった場合</p> <p>法人の合併、吸収等により社名、及び代表者を変更した場合</p>
3. 工事着手又は完了日 (省令第28条の4第3号)	工事着手予定年月日、又は工事完了予定年月日を変更する場合

第6条 規則第11条の規定による軽微な修正届の取扱いは、次のとおりとする。

項 目	取 扱 内 容
1. 予定建築物の計画	間取りや面積等が変わった場合で、許可基準に適合している場合
2. 申請者の住所等	申請者の住所、又は法人の代表者を変更した場合
3. 設計者の変更	設計者を変更する場合
4. 工事施行者	下請負業者を変更する場合

5 . 設計	
(1) 道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路の表層処理を変更する場合 ・ 道路勾配を変更する場合で、造成計画に変更許可の対象とならない場合
(2) 排水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 排水管及び柵等の種類、材料、寸法の変更、又は排水経路、吐口の位置の変更（宅内排水設備に伴うもの）
(3) 給水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水経路、引込み径の変更
(4) 造成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 変更許可対象の範囲に満たない変更の場合 ・ 境界明示の工作物を変更する場合 ・ 隣接地の現況が変わった場合
(5) 公共施設等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地に含まれる防火水槽の位置・構造の変更及び敷地に含まれる消火栓の位置の変更で、公共施設管理者の許容範囲内の場合 ・ 敷地に含まれる公益的施設の位置を変更する場合 ・ 敷地に含まれる緑地の位置及び面積を変える場合等

（単なる形式的な区画の分割又は統合）

第7条 再開発型開発行為については、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や並びにへい、かき、さく等の除却及び設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものは、開発行為に該当しないものとし、判断基準及び取扱いは次によるものとする。

(1) 従来の敷地

- ア 現に建築物（仮設建築物及び違反建築物の敷地は、除く。）が存する土地
- イ 土地登記簿の地目が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- ウ 固定資産課税台帳の現況課税地目が、「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- エ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- オ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地(緑地、未利用地等は、除く。)

で、次のいずれかに該当する土地

(ア) 法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がされた土地

(イ) 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がされた土地

(ウ) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づく認可を受け、換地処分公告がされた土地

(エ) 法第29条第4号、第6号、第7号、第8号又は第9号に該当する開発行為が終了した土地

(オ) 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されている土地

(カ) 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際に、道路と一体に造成された土地

(2) 前号に規定する従来の敷地のうち前号オ(ア)から(オ)までを以下「整備済団地」という。

(3) 公共施設の整備の必要がないと認められるものとは、政令第1条の2に規定する公共の用に供する施設について、新設、拡幅整備、用途廃止及び付替えの必要がないものをいう。

(4) 前号で規定するもののほか、公共施設管理者との十分な調整を踏まえ、法第33条の規定を準用して行うものとするが、原則としてそれぞれ次の基準を満たしているものをいう。

ア 公園等

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地の面積が3,000平方メートル以上のものについては、当該敷地が整備済団地に存し、かつ、当該団地内に面積の合計が当該団地面積の3パーセント以上の公園等が設けられていること。あるいは、当該敷地の周辺に相当規模の公園等が存するなど当該敷地の周辺の状況(開発区域から250メートル以内に面積が2,500平方メートル以上の既設の公園が設置されている場合。ただし、既設の公園との間に国道、県道(中央帯等により人を横断させないように整備していると市長が認めた道路に限る。) 鉄道又は河川が横断する場合は、この限りでない。)並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められるもの

イ 道路

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地が接する道路の幅員が6メートル以上(敷地面積が1,000平方メートル以上で住宅以外の建築物を建築する場合は、9メートル以上)であること。ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物の建築により交通量の著しい増加がない場合又は当該敷地が整備済団地以外に存し、現況幅員4メートル以上の道路(小区間のものに限る。)に接し、当該建築物が専用住宅若しくは集合住宅で当該道路の交通量が少ない場合は、この限りでない。

ウ 汚水処理

当該敷地が下水道法(昭和33年法律第79号)による公共下水道の使用開始の公示がなされている処理区域内に存していること。ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物から排出される汚水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合、又は整備済団地以外に存し、当該建築物から排出される汚水に対して合併浄化槽で対応し既存下水道の改善の必要がないと認められる場合は、この限りでない。

エ 雨水処理

当該敷地が下水道法による公共下水道の使用開始の公示がなされている処理区域内に存

していること。ただし、当該敷地が整備済団地に存し、排出される雨水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合又は整備済団地以外に存し、排出される雨水に対して敷地内浸透設備（建築物の躯体に一体に組み込んで設置する貯留槽を含む。）で対応し、既存下水道の改善の必要がない場合は、この限りでない。

（５）単なる形式的な区画の分割又は統合に関する注意点

- ア 小区間とは、当該敷地が幅員 6（9）メートル以上の道路からおおむね 120メートル以下の距離にあるものをいう。
- イ 2以上の道路に面する場合は、1の道路の幅員が4メートル以上あれば要件を満たすものとし、その他の道路は4メートル未満であっても既に当該敷地側に拡幅整備済であればこの対象とする。
- ウ 汚水とは、生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、又は付随する廃水をいう。
- エ 既存下水道とは、排水管及び汚水処理場等（道路側溝を含む。）をいい、敷地内の排水管及び浄化槽等は含まない。ただし、道路側溝については、接続にあたって管理者の同意が得られないときは既存下水道の改善が必要とみなす。
- オ 既存下水道が、当該団地が整備されたときの想定人口を超える等の理由で、排水能力に不足が生じ改善の必要性があるか否かを判断する。

（工事施行者の能力）

第8条 法第33条第1項第13号に規定する工事施行者の能力の有無は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案し、審査する書類については、法人の登記簿謄本、事業経歴書及び建設業の許可証明書を求めるものとする。ただし、市長が必要と認めるときは、平塚市契約規則（昭和39年規則第32号）を例とし、別に必要書類の提出を求めるものとする。

（関係権利者の同意）

第9条 法第33条第1項第14号に規定する開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意のうち、財務省所管の普通財産（以下「国有畦畔」という。）については、国有畦畔の払下申請を行ったことを証するものを法第30条の申請に添付することをもって同意書に代えるものとする。

（道路の設計基準）

第10条 開発区域内に設置する道路は、当該区域の規模、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に応じて第1表による道路幅員を標準とし、おおむね10ヘクタール以上の住宅団地については、第1図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ってもこれに準じて行うものとする。

第1表 (標準道路幅員)

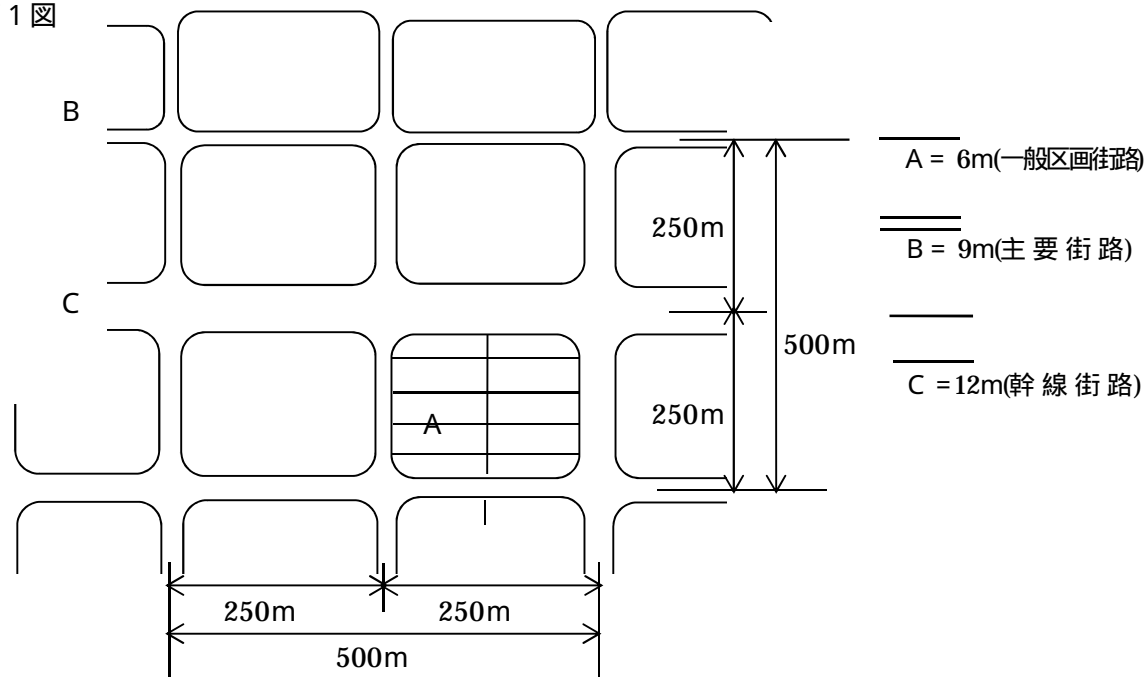
種類	道路幅員			備考
	合計幅員	車道	歩道	
A 一般区画街路	6 m	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 住宅敷地の道路 住宅敷地以外で1,000平方メートル未満の敷地に接する道路
B 主要街路	9 m	6 m	1.5 m × 2	<ul style="list-style-type: none"> 住宅敷地以外で1,000平方メートル以上の敷地に接する道路 交通量が多いと予想される用途の予定建築物が面する道路 おおむね5ヘクタール以上の開発区域に設ける主要な道路 その他、歩車道分離が望ましい道路
C 幹線街路	12 m	9 m	1.5 m × 2	<ul style="list-style-type: none"> 交通量が著しく多いと予想される道路 おおむね20ヘクタール以上の開発区域に設ける主要な道路又は当該開発区域及び周辺地域の幹線道路と予想される道路

(注) 1 歩道に並木を設ける場合の歩道幅員は、2.5メートル以上とする。

(注) 2 歩道は、道路の片側のみに設けることもできる。

(注) 3 開発区域内の主要な道路を、区域外の道路に接続させるため設ける主要な取付け道路の幅員は、開発区域内の主要な道路の幅員以上とする。

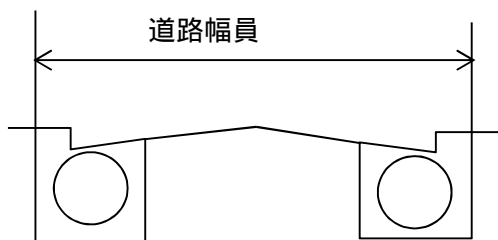
第1図



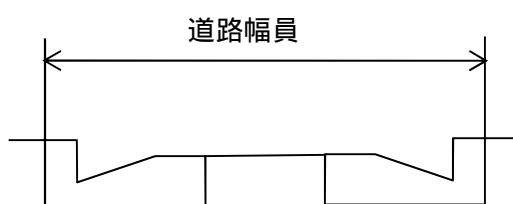
2 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定め、住宅地における街区の長辺は、120メートル以内とする。

3 道路の幅員は、排水施設等の構造に応じて第2図、第3図及び第4図のいずれかによるものとする。

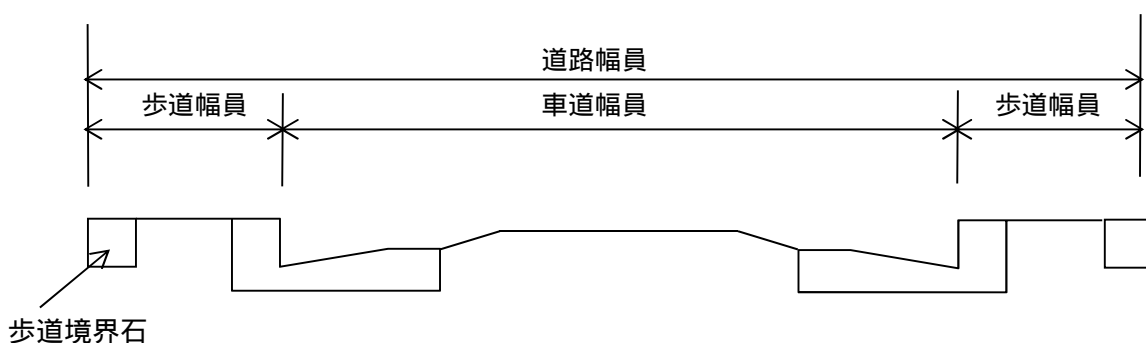
第2図



第3図



第4図



(敷地の安全に関する基準)

第11条 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、ボーリング等による地質調査の結果報告書を求め、著しく軟弱な地盤に盛土を行うことによる地盤沈下又は隆起等により被害の生じないように考慮するものとする。

(擁壁の設計基準)

第12条 擁壁の構造は、宅地造成等規制法施行令(昭和37年政令第16号)第5条から第10条までに定める基準に適合するものとする。

(公共施設等の配分)

第13条 法第33条第1項第6号に規定する公共施設等の配分にあつては、近隣住区を標準に第2表を参考とするものとする。

第2表

住区数	(隣保区)	(分 区)	1 (近隣住区)	2 (地区)	4 (地区)
戸数	50 ~ 150	500 ~ 1,000	2,000 ~ 2,500	4,000 ~ 5,000	8,000 ~ 10,000
人口	200 ~ 600	2,000 ~ 4,000	7,000 ~ 10,000	14,000 ~ 20,000	28,000 ~ 40,000
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所託児所			社会福祉施設
保 健		診療所	診療所(各科)		病院・保健所

保安	消火栓 防火水槽	警察駐在所	警察交番		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会場			公民館
文化施設				図書館	
管理施設				市役所出張所等	
通信施設		ポスト	郵便局		
商業施設		日用品店舗		専門店・スーパーマーケット	
サービス施設			新聞集配所	銀行	娯楽施設

(建築制限解除基準)

第14条 建築制限の解除は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときに承認するものとする。

(1) 自己の居住又は自己の業務の用に供する目的の開発許可である場合は、次の各号のいずれにも適合していること。

- ア 公共団体に帰属する公共施設が完了していること。ただし、完了前に建築行為を行わないと公共施設が著しく破損するおそれがある場合は、この限りでない。
- イ 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
- ウ 当該建築物の敷地が、政令第28条で定める基準に適合しているもの
- エ 当該建築行為により、開発区域及びその周辺の地域に災害が生じないもの

(2) 前項の目的以外での開発許可である場合は、次に掲げるいずれかに該当し、前項各号に適合していること。

- ア 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
- イ 収用対象事業の施行により、建築物の移転又は除却のため、必要やむを得ないもの
- ウ その他、特に必要と認められるやむを得ない理由があるもの

(法第41条の制限の撤回)

第15条 法第41条の規定に基づく制限が定められた開発区域内の土地が、その後において市街化区域に編入された場合は、遅滞なく、当該制限を撤回するものとする。

2 前項の規定による撤回は、開発登録簿中の「都市計画法第41条の規定による制限の内容」欄に撤回の日及び同条の制限を撤回した旨の記載をもって行うものとする。

3 前項の規定による撤回の日は、当該都市計画決定の告示日とする。

附 則

この要項は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この要項は、平成20年7月1日から施行する。

附 則

この要項は、平成26年7月1日から施行する。

合 議	担当長	担当者

部長	課長	担当長	担当者

事前相談書(市街化区域用)

整理番号	地図ページ		平成 年度版東・西P						
申請予定者 住所 氏名 電話 ()	代理人 住所 氏名	電話 担当者・連絡先							
	設計者								
	工事施行者								
開発区域の 地名・地番	平塚市								
予定建築物	用途() 棟数(棟) 戸・区画数(戸・区画)								
設計の方針 (開発目的・造成計 画排水計画〔雨水・ 汚水道路など〕の公 共施設の配置計画 等を記入)									
開 発 区 域 の 状 況	用途地域	その他の地或地区		河川区域・河川保全区域・風致地区・都市計画道路・都市計画河川・区画整理促進区域					
	主 接 続 道 路	道路の名称		排水 放 流 先	放流先の 種類(名称)				
		管 理 者			管 理 者				
道路の幅員			整備状況	整備済・新設・改良・その他					
土 共 地 施 利 設 用 整 及 備 計 公 画	土地利用	宅 地	道路用地	公園用地	排水施設用地	そ の 他 ()	合 計		
	面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		
	比 率	%	%	%	%	%	100 %		
処理経過	年・月・日	相談概要・処理方針							
相談書受付	・ ・	<table border="1"> <tr><td>自己住</td></tr> <tr><td>自己業</td></tr> <tr><td>自己外</td></tr> </table> <p>なお、決裁の上は本書、相談概要・処理方針及び指示事項写しを関係課及び申請予定者へ送付いたしたい。</p>					自己住	自己業	自己外
自己住									
自己業									
自己外									
現地調査	・ ・								
決 裁	・ ・								
代理人等への連絡	・ ・	指示事項							
関係課通知	・ ・								
プロット	・ ・								
代理人等確認欄	・ ・								

事前相談書には裏面の図面を添付してください。
太枠内のみ記入してください。

添付図書：この事前相談書には次の図書を添付してください。

- (1) 区域図 <案内図的なもので開発区域が分かるようにしてください。>
- (2) 現況図 <開発区域内の既存建築物及び擁壁(建築基準法上、工作物の確認申請が必要なものは、確認及び検査済の番号及び日付を記入してください。)等の既存工作物や隣地境界構造物等を明示し、開発区域周辺の道路、公園、河川その他公共施設の位置、形状、幅員、名称、種別等を記入し、開発区域及び周辺の現況地盤高を記入してください。>
- (3) 公図写 <開発地及び隣接する土地の所有者氏名、地目、地積を記入し、複写場所、複写年月日、複製者氏名を記入してください。なお、隣接する土地の隣地が同一所有者である場合は同様に各情報を記入してください。>
- (4) 土地利用計画図 <前面道路等計画、給・排水計画、駐車場、駐輪場、緑化計画、開発地及び隣地境界構造物等を明示してください。>
- (5) 求積図 <面積算定式を明示してください。なお、道路後退、隅切り及びごみステーション等が発生する場合は、それぞれの求積図(算定式を含む。)も添付してください。>
- (6) 造成計画平・断面図
<建物も含んで作成し、切土部分は「黄」、盛土部分は「赤」で着色してください。また、30cmを超える切土・盛土等の範囲を明示し、その面積を表示してください。なお、切土・盛土が発生しない場合は、土地利用計画図に「切土盛土なし」等の記載に変えることも可能です。>
- (7) 給・排水計画平面図
<開発区域が小規模の場合は、土地利用計画図に兼ねることも可能です。>
- (8) その他 <予定建築物平面図・立面図・断面図等>

第 2 号様式 (第 2 条関係)

合 議	担当長	担当者

事 前 相 談 書 (市街化調整区域用)

部長	課長	担当長	担当者

整理番号			
用 件	1 開発許可	2 建築許可	3 その他 ()
処理方針	1 提案基準 第 号 2 市条例 第 条第 号		
相談者住所 氏名			
建築主住所 (開発者)氏名			
位 置	平塚市		
予定建築物	用 途 () 構造 (造) 階数 (階) 棟・戸数 (棟 戸) 敷地面積 (m ²) 延べ面積 (m ²)		

相談概要・処理方針

指示事項

相談書受付	現 地 調 査	決 裁	相談者等への連絡	関係課通知	プ ロ ッ ト	地 図
.	
太枠内のみ御記入ください。			相談者等確認欄	. .		

1 平塚市開発審査会条例

平成12年12月19日

条例第26号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第78条第8項の規定に基づき、平塚市開発審査会(以下「審査会」という。)の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 審査会は、法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他法によりその権限に属させられた事務を行う。

(組織)

第3条 審査会は、委員5人をもって組織する。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。

2 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 審査会に会長を置き、委員の互選による。

2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

3 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審査会は、会長がこれを招集する。

2 審査会は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者)のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見等の聴取)

第7条 会長は、会議の運営上必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、平成13年4月1日から施行する。

2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年条例23号)の一部を次のように改正する。

(次のよう)略

2 平塚市開発審査会条例施行規則

平成13年3月27日

規則第30号

(趣旨)

第1条 この規則は、平塚市開発審査会条例(平成12年条例第26号。以下「条例」という。)

第8条の規定に基づき、平塚市開発審査会(以下「審査会」という。)の運営等について必要な事項を定めるものとする。

(会議の招集)

第2条 会長は、条例第6条の規定に基づき、審査会の会議を招集しようとするときは、会議開催の日前3日までに会議の日時、場所及び付議すべき事項を委員に通知しなければならない。

ただし、緊急やむを得ない場合は、この限りでない。

(会議録)

第3条 会長は、審査会の会議が終了したときは、会議の経過、出席委員の氏名等必要な事項を記載した会議録を作成しなければならない。

2 前項に規定する会議録には、会長及び会議において定めた委員1人が署名しなければならない。

(庶務)

第4条 審査会の庶務は、まちづくり政策部まちづくり政策課で処理する。

(会長印)

第5条 会長の印は、別表のとおりとする。

2 前項の規定による会長の印の取扱い等については、平塚市公印規則(昭和48年規則第35号)の規定を準用する。

(委任)

第6条 この規則に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成23年4月1日から施行する。

別表(第5条関係)

名称	書体	形式	寸法 ミリメートル	個数	保管者	用途
平塚市開発 審査会会長 印	てん書		方21	1	まちづくり政策 部まちづくり政 策課長	開発審査会会長 名をもってする 文書

3 平塚市開発審査会の所掌事務一覧表

区 分	項 目
<p>開発行為に関する審査請求に対する裁決</p>	<p>次の処分又はこれに係る不作為についての審査請求に対して裁決を行うこと。（法第50条第1項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 開発行為の許可（法第29条） 2 変更の許可法第（法第35条の2第1項） 3 市街化調整区域内における建築物の特例許可 （法第41条第2項ただし書） 4 予定建築物以外の建築物等の許可 （法第42条第1項ただし書） 5 市街化調整区域内における建築物の新築等の許可 （法第43条第1項） 6 これらの規定に違反した者に対する監督処分 （法第81条第1項）
<p>その他都市計画法によりその権限に属せられた事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 市街化調整区域内で行われる開発行為のうち、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとして市長が許可しようとする場合に審議を行うこと。（法第34条第14号） 2 市街化調整区域内で行われる開発行為の伴わない建築等のうち、当該建築物又は第一種特定工作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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物として市長が許可しようとする場合に審議を行うこと。（令第36条第3号ホ） 3 土地区画整理法第9条第2項（施行認可の基準）及び同法第21条第2項（設立の認可の基準等及び組合の成立）の規定により、市街化調整区域内において行われる土地区画整理事業の認可に際して、当該土地区画整理事業が、法第34条第14号に該当する場合に審議を行うこと。

4 平塚市開発審査会の会議・会議録の公開指針

平成15年7月23日制定第16回平塚市開発審査会承認
 平成1年3月23日一部改正第34回平塚市開発審査会承認
 平成26年4月24日一部改正第74回平塚市開発審査会承認

表中における考察欄の「情報の具体例」は、公開又は非公開に該当すると考えられるものを例示したものであり、そのすべてを掲げたものでない。また、例示した情報が常に非公開情報に該当することとはならないので、請求のあった情報が非公開情報に該当するか否かは、個々の情報の内容を十分に検討して個別具体的に判断する必要がある。

1 会議録の公開

項目	対応	考察
一般案件に係るもの	<p>要点筆記の会議録を公開とする。</p> <p>(この会議録の作成にあたって、要点筆記とし、申請案件を議案名で処理する。また、発言委員等の氏名は伏せ、単に委員、事務局と記載する。)</p>	<p>附属機関の会議録の作成については、法及び条例等に特段の規定がないため機関毎の裁量となるが、情報公開の見地から、どのような議論がなされたかが分かる程度とする。</p>
審査請求に係るもの	<p>口頭審理、発言全部の筆記とし、他の審議については、要点筆記として公開する。</p>	<p>口頭審理は、都市計画法の規定で公開で行うこととなっている。</p> <p>また、書面審理と違い、一言一言の言葉のニュアンスが重要視されるため、非公開情報以外は発言全部を公開とする。</p>
その他	<p>提案基準等の策定、改廃などに係るものは、要点筆記とし、非公開とする。</p>	<p>未成熟な情報であり、混乱を生じさせかねない。</p> <p>情報公開条例第5条第3号「審議等に関する情報」</p>

2 会議の公開

項 目	対 応	考 察
審査請求に係るもの	法規定のある口頭審理以外は、非公開とする。	公開することにより、率直な意見の交換、意思決定の中立性が損なわれる。 情報公開条例第5条第3号「審議等に関する情報」

項 目	対 応	考 察
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舍	会議を公開とする。 ただし、新規事業の拡大に係らないもの若しくは従業員の個人情報に係らないものとする。	新規事業の拡大により従業員宿舍が必要となる場合は、正当な利益を害すると考えられるが、それ以外は周知のものと考えられる。
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舍	会議を公開とする。 (提案基準1に同じ)	(提案基準1に同じ)
提案基準3 農家等の分家住宅	会議を非公開とする。	家族の状況や経済的理由が審議にでるため、個人に関する情報に抵触する。
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	会議を公開とする。	自治会館等是不特定多数が利用するものであり非公開情報には該当しないと考えられる。

<p>提案基準 6 土地収用対象事業による代替建築物</p>	<p>会議を非公開とする。 ただし、法人や自己業務のものにあっては、案件毎の判断とする。</p>	<p>自己居住の住宅は、住所、氏名、住宅規模等個人に関する情報に抵触する。 法人や自己業務のものにあっては、立地場所による販売活動や土地の保有状況など信用関係に触れることもあり、法人に関する情報に抵触するおそれがあるため、案件毎に公開、非公開とする。</p>
<p>提案基準 9 建築物の建替え等</p>	<p>会議を非公開とする。 ただし、法人や自己業務のものにあっては、案件毎の判断とする。</p>	<p>自己居住の住宅及び兼用住宅は、規模の拡大、延べ床面積、家族構成等の個人に関する情報に抵触する。 他の建築物にあっては、同一の規模と用途であれば周知のものと考えられるが、案件毎に公開、非公開とする。</p>
<p>提案基準 10 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</p>	<p>会議を公開とする。</p>	<p>必要不可欠な建築物は、個人又は法人に関する情報といえるが、運動、レジャー施設及び墓園は多数の者が利用されることが予想されること、また、許可後において直ちに着工されることが一般的であるため、営業活動等に不利益が生じないと考えられる。</p>
<p>提案基準 11 研究施設</p>	<p>会議を非公開とする。</p>	<p>研究目的及び研究内容が当該市街化調整区域内に立地する理由として成り立つかを審議するため、将来に向けての生産活動、営業活動に不利益を与えることが予想される。</p>

<p>提案基準 1 4 社寺仏閣及び納骨堂等</p>	<p>会議を公開とする。 ただし、庫裏のみの建築に係るものを除く。</p>	<p>本提案は、信者の教化育成や教義を広めるものであり、多数人に解放されているもので非公開情報に該当しないと考えられる。 ただし、庫裏にあっては、専ら住居として利用するものであり、規模等が個人に関する情報に抵触すると考えられる。</p>
<p>提案基準 1 8 既存宅地</p>	<p>会議を公開とする。 ただし、自己の居住の用に供する部分を有する住宅に係るものを除く。</p>	<p>宅地要件の判断については、個人に関する情報に抵触するおそれは少ないと考えられる。 ただし、自己の居住の用に供する部分を有する住宅に係るものは、住宅を必要とする事由説明が経済的、家庭的などの個人に関する情報に抵触するおそれがある。</p>
<p>提案基準 2 0 建築物の用途変更</p>	<p>会議を非公開とする。</p>	<p>建物用途の変更若しくは一身専属性の解除を行うにあたっては、農業従事者の資格喪失、経済状況の事実説明、居住実績及び家庭的事情の事実説明が主なものとなり、個人に関する情報に抵触すると考えられる。</p>

提案基準 2 1 付属建築物として最低限必要な 管理棟	会議を公開とする。	本基準は、駐車場、資材 置場若しくは産業廃棄物 処理施設の適正な管理を 目的とした管理棟を建築 するもので、当該施設規模 に応じて管理棟の規模も 定まっていることから、正 当な利益を害するものに あたらないと考えられる。
その他	ケース毎の判断とする。	
公 開	7	
非 公 開	5	

『参考』

開発登録簿は、利害関係人、善意の第三者の権利利益の保護、情報開示及び違反防止などの充実を図ることを目的として調製されている。(法第47条)

この開発登録簿は、法第29条の開発許可の時点で調製(住所、氏名、開発区域及び図面で構成)され、法第41条第2項ただし書又は法第42条第1項ただし書の許可があった場合は追記される。

法第43条の建築許可については、開発登録簿等の備え付けについての法規定はなく、事務処理上で台帳及び住宅地図への表示のみとなっている。

この情報については、慣行として地図の閲覧及び許可日、許可番号などは口頭により開示している。

5 平塚市開発審査会傍聴要領

(趣旨)

第1条 この要領は、平塚市附属機関の会議の公開に関する要綱第4条第3項の規定に基づき、平塚市開発審査会の会議の傍聴に関し必要な事項を定める。

(傍聴席の区分)

第2条 傍聴席は、一般席及び報道関係者席に分ける。

(傍聴人の制限等)

第3条 会長は、会議の都度、会議を行う場所の収容人員等を考慮して、一般席の傍聴人の数を定めることができる。

2 傍聴を希望する者が前項の数を超えるときは、抽選により傍聴人を決定するものとする。

3 会議の一部を非公開とするとき、又は全部を非公開とするときは、平塚市開発審査会条例施行規則(以下「規則」という。)第6条の規定に基づき決定する。

(傍聴の禁止)

第4条 次の各号のいずれかに該当する者は、傍聴することができない。

(1) 酒気を帯びていると認められる者

(2) 他人に危害を及ぼすおそれのある物を携帯している者

(3) ゼッケン、たすき、のぼり、プラカード、笛、拡声器、その他示威的なおそれのある物を携帯している者

(4) その他会議の秩序を乱し、会議に支障を及ぼすおそれのある物を携帯している者

(傍聴人の遵守事項)

第5条 傍聴人は、会場において静穏を保持し、次の各号の事項を守らなければならない。

(1) 会議における発言に対して、拍手その他の方法により可否を表明しないこと。

(2) 飲食又は喫煙をしないこと。

(3) みだりに席を離れないこと。

(4) 携帯電話その他音を発する情報通信機器等の電源を切っておくこと。

(5) 会議の秩序を乱し、会議の妨害となるような行為をしないこと。

(6) その他係員の指示する事項

(写真、録音等の許可)

第6条 傍聴人は、会場において写真等を撮影し、又は録音等をしようとする場合には、あらかじめ会長の許可を受けなければならない。

2 会長は、前項の許可を行うにあつては、規則第6条の規定に基づき決定する。

(秩序の保持)

第7条 会長は、会議の円滑な運営を図るため、傍聴人に指示し、又は事務局の職員をもって指示させることができる。

2 会長は、傍聴人がこの要領に違反したときは、これを制止し、その指示に従わないときは傍聴人を退場させることができる。

附 則

この要領は、平成15年7月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成26年4月1日から施行する。



平塚市まちづくり政策部開発指導課

直通電話 0463 - 21 - 8789 (開発審査担当)
21 - 8782 (調査指導担当・開発調整担当)
F A X 0463 - 21 - 9769
ホームページ : <http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/kai chou/>
E メール : kaihatsu@city.hiratsuka.kanagawa.jp

表紙・背表紙は、平塚市で栽培した非木材紙（ケナフ）です。