

「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を定める条例について」

「法第34条第12号」及び「令第36条第1項第3号ハ」でいう「開発区域の周辺における市街化区域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」について、平塚市開発審査会提案基準包括承認基準のうち過去に適用される頻度の高いものを条例及び審査基準で定め、運用している。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された。

条例の概略

| 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に属する者の親族が専用住宅(敷地面積150㎡以上400㎡以下)を建設することを目的とした開発行為(建築行為) | 提案基準3 (農家の二・三男が分家する場合の住宅等) |
| 第3条(2) 〈第4条(1)〉 (次世代分家) | 第2条(2)で専用住宅を建設した子等が専用住宅(敷地面積150㎡以上400㎡以下)を建設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又は自己用外の住宅を建設することを目的とした開発行為(建築行為) | 提案基準6 (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建築物) |
| 第3条(4) 〈第4条(2)〉 (増築・改築) | 専用住宅、兼用住宅の増築又は改築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) |
| 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外の住宅(開発区域面積(敷地面積)1,000㎡未満)を建設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) |

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（各提案基準を適用）

条例

第3条 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（尊族を除く。）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号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前日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（尊族を除く。）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

- ・ 審査基準一条例第3条第1号（農家分家）は平塚市開発審査会提案基準3を適用する。

条例

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るって、当該を離れた者等の1親等内の直系血族（尊族を除く。）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

- ・ 審査基準一条例第3条第2号（次世代分家）は平塚市開発審査会提案基準3を適用する。

条例

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つて、市長が定める基準を満たすもの

- ・ 審査基準—条例3条3号（収用移転）は平塚市開発審査会提案基準6を適用する。

条例

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て替え（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つて、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者にあつては、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。

- ・ 審査基準—第2条第4号（増築・改築）平塚市開発審査会提案基準9を適用する。

条例

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、敷地相互間の間隔が50メートル以内で連たんする区域

- ・ 審査基準—条例第3条第5号（既存宅地）は平塚市開発審査会提案基準18を適用する。

条例

（政令第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）

第4条 政令第36条第1項第3号ハの規定により、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

条例

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号ロ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号ロの規定（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。