

# 小田原市開発審査会提案基準の一部改正について

## 1 改正の背景

平成30年11月30日に市街化調整区域における新たな開発許可制度である既存集落持続型開発許可制度を施行することに伴い、既存宅地開発許可制度は、同年11月29日をもって廃止されます。しかし、これまで既存宅地開発許可制度は、市街化調整区域における建築物の建築を行う有効な手段として浸透され、土地の区画や用途の変更などに活用されてきており、その制度を既存集落持続型開発許可制度における既存タイプにおいて継承いたしますが、それだけでは、従前の運用から比して、隔たりがあると考えられます。

そこで、既存宅地開発許可制度の運用のうち、都市計画審議会からの答申である市街化調整区域の土地利用のあり方の趣旨に沿った中で、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為については、小田原市開発審査会提案基準を一部改正し、引き続き認めることとするものです。

また、併せて都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行規則の改正に伴い、所要な文言の整理を行うものです。

## 2 改正内容

### (1) 内容

#### ア 提案基準③農家等の親族の自己用住宅の改正

都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行規則の改正に伴い、最低敷地面積を変更するものです。

提案基準③農家等の親族の自己用住宅 新旧対照表

新	旧
基準の内容 7 当該敷地の面積は、原則として <u>165平方メートル以上</u> が確保されていること。また、特にやむを得ない場合を除き敷地面積は400平方メートル以下であること。	基準の内容 7 当該敷地の面積は、原則として <u>150平方メートル以上</u> が確保されていること。また、特にやむを得ない場合を除き敷地面積は400平方メートル以下であること。

#### イ 提案基準⑩建築物の用途変更の改正

建築物の用途変更については、既存宅地開発許可制度を活用し運用してまいりましたが、新たな開発許可制度においては、既存集落内における専用住宅及び兼用住宅への用途変更に限られ、その他の建築物の用途変更ができなくなることから、用途変更の提案基準に基準3の内容を追加するとともに、所要な文言の整理を行うものです。

提案基準⑩ 建築物の用途変更（案）（改正）

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前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物について法第42条及び第43条の規定に基づき用途変更を行う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
1 建築物の使用目的を変更する場合は、次の全てを満たすこと。

<p>(1) 申請者は当該建築物に現在居住又は利用している者であること。</p> <p>(2) 申請者は当該建築物に10年以上の居住又は利用実績があること。</p> <p>2 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、第42条及び第43条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築した自己居住用住宅等について、その者（相続人を含む。）が民法第887条から第890条までの規定による相続人以外の者に所有権を譲渡する場合は、次のいずれかの理由に該当する者であること。</p> <p>(1) 農林漁業従事者としての資格を喪失した者であること。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 転勤、転地療養、離婚等家庭的理由が明確であること。</p> <p>(4) その他、真にやむを得ない理由が明確であること。</p> <p>3 <u>市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から存する建築物の使用目的の変更を行う場合、当該建築物が、次のいずれかに該当するものであること。</u></p> <p>(1) <u>自己の居住の用に供するための住宅</u></p> <p>(2) <u>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</u></p> <p>(3) <u>その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物</u></p> <p>4 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、第42条及び第43条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築した自己居住用住宅等について、基準2以外の者で現在居住している者が、当該建築物の建替え等を行うために用途変更の手續を要する場合は、次のすべてを満たすこと。</p> <p>(1) 申請する建築物は平成11年4月1日以前に建築されていること。</p> <p>(2) 申請する建築物は建築後20年以上経過していること。</p> <p>(3) 申請者は当該建築物に5年前から現在に至るまで居住している者であること。</p> <p>(4) 現在居住している者の財産権・生活権の保護の観点から必要と認められること。</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**包括承認基準**

1	当初の建築主本人が他人への譲渡等を行う場合の建築物の用途変更	<p>提案基準⑳の基準の内容1又は2に該当するもののうち、次に該当するものであること。</p> <p>建築物の用途が専用住宅で当初の建築主本人が10年以上の居住又は利用実績があるもの</p>
---	--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

**審査上の留意点**

- (1) 本基準は、都市計画法に違反して建築された建築物は対象としない。
- (2) 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、第42条及び第43条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築した自己居住用住宅等は、次のいずれかに該当するものをいう。
  - ①農林漁業者用住宅
  - ②提案基準③に基づく農家等の親族の自己居住用住宅
  - ③都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第6条第1号及び第2号に基づく自己居住用の専用住宅
  - ④法第34条第13号に基づく届出及びその経過措置・特例措置としての提案基準⑧、同⑬、同⑰に基づき許可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。)

(3) 提案基準⑧とは「法第34条第13号届出のできなかつたものに係る開発行為」(神奈川県開発審査会提案基準・昭和46年12月9日廃止)、提案基準⑬とは「既得権を有するもの」、提案基準⑰とは「法第34条第13号に規定する届出の有効期間を経過するもの」をいう。

(4) 相続による一般承継は、属性が継続しているとみなす。

(5) 用途変更にあたり、当初法第29条に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあつては、法第42条第1項ただし書の許可を受けなければならない。なお、許可に当たつては、本提案基準に適合するものであること。

#### ウ 提案基準⑳ 貸家の建替え等の策定

貸家の建替え等については、既存宅地開発許可制度を活用し運用してまいりましたが、新たな開発許可制度においては、既存集落内における専用住宅及び兼用住宅への区画変更が伴う建替え等に限られ、その他の区画変更が伴う建替え等ができなくなることから、新たに基準を策定するものです。

#### 提案基準㉔ 貸家の建替え等(案) (新設)

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前から存する一戸建賃貸住宅等(以下「貸家」という。)で、かつ、現在も適法に使用されている貸家の建築物を建替える場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

##### 基準の内容

- 1 線引きの日前から存する貸家の使用目的を変更して建替えをする場合は、次の全てを満たすこと。
  - (1) 線引きの日前から存する戸建ての建築物で賃貸住宅として使用されていた建築物であること。
  - (2) 申請地に係る土地については、従前の敷地と同一敷地であること。
  - (3) 使用目的を変更できる範囲は、戸建ての分譲住宅、長屋住宅及び共同住宅の集合型賃貸住宅であること。なお、戸数は従前の建築物の戸数以下であること。
  - (4) 長屋住宅及び共同住宅に建替える場合は、基準2に適合すること。
  - (5) 戸建ての分譲住宅にする場合は、基準3に適合すること。
- 2 長屋住宅及び共同住宅に建替える場合は、次の全てを満たすこと。
  - (1) 当該敷地から車両が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる4メートル以上の道路に至るまでの区間が幅員4メートル以上の道路に接続していること。
  - (2) 戸数は建替え前の戸数以下であること。
  - (3) 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。
  - (4) 区域内には、敷地面積の10パーセント以上の植栽地を確保すること。
  - (5) 駐車場及び自転車等駐車場は、1戸当たり各1台以上を区域内に確保すること。
- 3 戸建ての分譲住宅に建替える場合は、次の全てを満たすこと。
  - (1) 当該敷地から車両が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる4メートル以上の道路に至るまでの区間が幅員4メートル以上の道路に接続していること。
  - (2) 戸数は建替え前の戸数以下であること。
  - (3) 敷地を分割又は統合する場合は、一宅地150平方メートル以上確保すること。

### 審査上の留意点

(1) 「建替え等」には、建替えのほか、増築及び建築許可不要の改築も含む。

線引きの日前から存する建築物については、建築基準法に基づく建築確認通知書等により建築年次を確認すること。

(2) 本基準における「貸家」とは、1戸建賃貸住宅、長屋、共同住宅をいう。

### エ 提案基準②⑤ 既存宅地制度廃止後の変更許可申請等の策定

既存宅地制度廃止後の変更許可申請については、新たな開発許可制度の施行により、変更ができなくなることから、新たに基準を策定するものです。

#### 提案基準②⑤ 既存宅地制度廃止後の変更許可申請等（案） （新設）

市街化調整区域において、提案基準⑱既存宅地及び都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第6条第5号に基づき、法第29条第1項又は法第43条第1項の許可を受け、制度廃止後に変更を行う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。	
基準の内容	
1	開発許可を受けた内容の変更をする場合は、次の全てを満たすこと。 (1) 従前の開発区域内であること。 (2) 予定建築物の用途に変更がないこと。 (3) 区画の変更が生じる場合は、区画数の増加及び1区画150平方メートルを下回る敷地の減少がないこと。
2	建築許可を受けた建築物のプランを変更する場合は、次の全てを満たすこと。 (1) 建築物の用途の変更がないこと。 (2) 請負業者等の倒産等により建築許可を受けた建築物と同一の建築物の建築ができないことが明確であること。
3	建築許可を受けた申請者の変更をする場合は、次の各号のいずれかに該当すること。 (1) 申請者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由が明確であること。 (2) 転勤、転地療養、離婚等家庭的理由が明確であること。 (3) その他、真にやむを得ない事情が明確であること。

#### 包括承認基準

2	既存宅地制度廃止後の変更許可申請等	提案基準②⑤に該当するもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。 (1) 当該基準の1に該当するもの (2) 当該基準の2に該当するもの (3) 当該基準の3に該当するもの
---	-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

### (2) 改正箇所

「都市計画法に基づく許認可等審査基準」第3章 都市計画法第34条各号の審査基準

8 小田原市開発審査会提案基準

### 3 施行年月日

平成30年11月30日