

8 小田原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」の審査基準

(平成 12 年 11 月 1 日施行)
 (平成 14 年 10 月 1 日改正)
 (平成 16 年 4 月 1 日改正)
 (平成 19 年 3 月 1 日改正)
 (平成 19 年 11 月 30 日改正)
 (平成 21 年 10 月 1 日改正)
 (平成 24 年 4 月 1 日改正)
 (平成 25 年 4 月 1 日改正)
 (平成 27 年 11 月 30 日改正)
 (平成 30 年 11 月 30 日改正)
 (令和元年 7 月 1 日改正)
 (令和元年 9 月 13 日改正)
 (令和 3 年 6 月 1 日改正)
 (令和 5 年 5 月 26 日改正)

「法第 34 条第 14 号」及び「政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の審査にあたって、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、開発許可制度運用指針により例示されているもの等について、一定の基準を設けて特例措置として運用することとする。

小田原市開発審査会提案基準一覧表

提案基準	項目名	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舍	平成 12 年 11 月 1 日施行
②	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍	平成 12 年 11 月 1 日施行

③	農家等の親族の自己用住宅	平成 12 年 11 月 1 日施行 平成 14 年 10 月 1 日改正 平成 16 年 4 月 1 日改正 平成 30 年 11 月 30 日改正
④	法第 29 条第 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 12 年 11 月 1 日施行 平成 27 年 11 月 30 日改正
⑥	収用対象事業による代替建築物等	平成 12 年 11 月 1 日施行 平成 14 年 10 月 1 日改正 平成 24 年 4 月 1 日改正
⑨	建築物の建替え等	平成 12 年 11 月 1 日施行 平成 14 年 10 月 1 日改正 平成 24 年 4 月 1 日改正
⑩	第 2 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 12 年 11 月 1 日施行 平成 21 年 10 月 1 日改正
⑪	研究施設	平成 12 年 11 月 1 日施行
⑬	既得権を有するもの	平成 12 年 11 月 1 日施行 令和 5 年 5 月 26 日改正
⑭	「社寺仏閣及び納骨堂」等	平成 12 年 11 月 1 日施行
⑮	ゴルフ練習場	平成 12 年 11 月 1 日施行
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 12 年 11 月 1 日施行
⑲	介護老人保健施設及び特別養護老人ホーム	平成 12 年 11 月 1 日施行 平成 19 年 11 月 30 日改正
⑳	建築物の用途変更	平成 12 年 11 月 1 日施行 平成 30 年 11 月 30 日改正 令和 3 年 6 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 12 年 11 月 1 日施行
㉒	地産地消による農業の振興に資する施設	平成 19 年 3 月 1 日施行
㉓	小田原木工団地内における区画変更	平成 27 年 11 月 30 日施行 令和元年 9 月 13 日改正

②④	貸家の建替え等	平成 30 年 11 月 30 日施行
②⑤	既存宅地制度廃止後の変更許可申請等	平成 30 年 11 月 30 日施行
②⑥	高速道路のインターチェンジ周辺における既存工場	令和元年 7 月 1 日施行

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

市街化調整区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舍を市街化調整区域に建築す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とする。

基準の内容

- 1 当該事業所は、当該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もの、法第29条第2号若しくは第3号に該当するもの又は法第34条各号（第10号イを除く。）の規定により許可を受けたものであること。
- 2 当該従業員宿舍の土地は、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。
- 3 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、当該従業員宿舍が必要であると認められ、かつ、従業員宿舍の規模が適切であると認められるものであること。
- 4 当該従業員宿舍は、当該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。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 開発許可等の申請時に基準3の内容が判断できる資料の提出を求めること。
- (2) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舍に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。（別途、入居理由書の提出を求めて判断する。）
- (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舍については、これらの規程に適合していること。

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舍

市街化区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舍を市街化調整区域に建築す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とする。

基準の内容

- 1 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事業所のための従業員宿舍の土地として、当該事業所を営業者が同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 当該従業員宿舍は、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 当該従業員宿舍の土地は、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。
- 4 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、当該従業員宿舍が必要であると認められ、かつ、従業員宿舍の規模が適切であると認められるものであること。
- 5 当該従業員宿舍は、当該事業所を営業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。
- 6 当該土地が農地であるときは、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前に農地転用の許可を受けていること。

審査上の留意点

- (1) 基準1については、一般的に土地売買契約書及び農地転用許可の転用目的等により確認すること。
- (2) 開発許可等の申請時に基準4の内容が判断できる資料の提出を求めること。
- (3) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舍に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。(別途、入居理由書の提出を求めて判断する。)
- (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舍については、これらの規程に適合していること。

提案基準③ 農家等の親族の自己用住宅

市街化調整区域内に継続して生活の本拠を有する者の親族が、新たに必要とする自己居住用住宅を建築す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とする。

基準の内容

- 1 農家世帯又は農家以外の世帯の構成員である者が、新たに自己の住宅を必要とする理由があること。
- 2 農家世帯の構成員が新たに住宅を建築しようとする場合は、当該農家世帯が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号に規定する農家であること。
- 3 農家以外の世帯の構成員が新たに住宅を建築しようとする場合は、当該農家以外の世帯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。（基準2又は3に該当する世帯について以下「農家等世帯」という。）
- 4 新たに自己の住宅を必要とする者は、現に農家等世帯に同居している者、又は結婚、就職、就学等の理由で従前、農家等世帯から転出した者（民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（農家等世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る。）。以下「農家等世帯の親族」という。）であること。また、独立して生計を営むことができ、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あること。
- 5 当該住宅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。
- 6 当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から農家等世帯が所有していた土地で、新たに住宅を必要とする当該農家等世帯の親族（以下、「申請者」という。）が相続した土地、その者へ贈与された土地又は当該農家等世帯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。
- 7 当該敷地の面積は、原則として165平方メートル以上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。
- 8 農家等世帯及び申請者が、市街化区域に他の適当な土地を所有していないこと。
- 9 申請者が自ら生活の本拠とする住宅であり、他に自己名義の住宅を所有していないこと。
- 10 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申請者自らが直接使用するもので、原則として法第34条第1号の用途のものであること。
- 11 当該土地には、原則として農家等世帯及び申請者以外の者の権利が設定されていないこと。
- 12 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

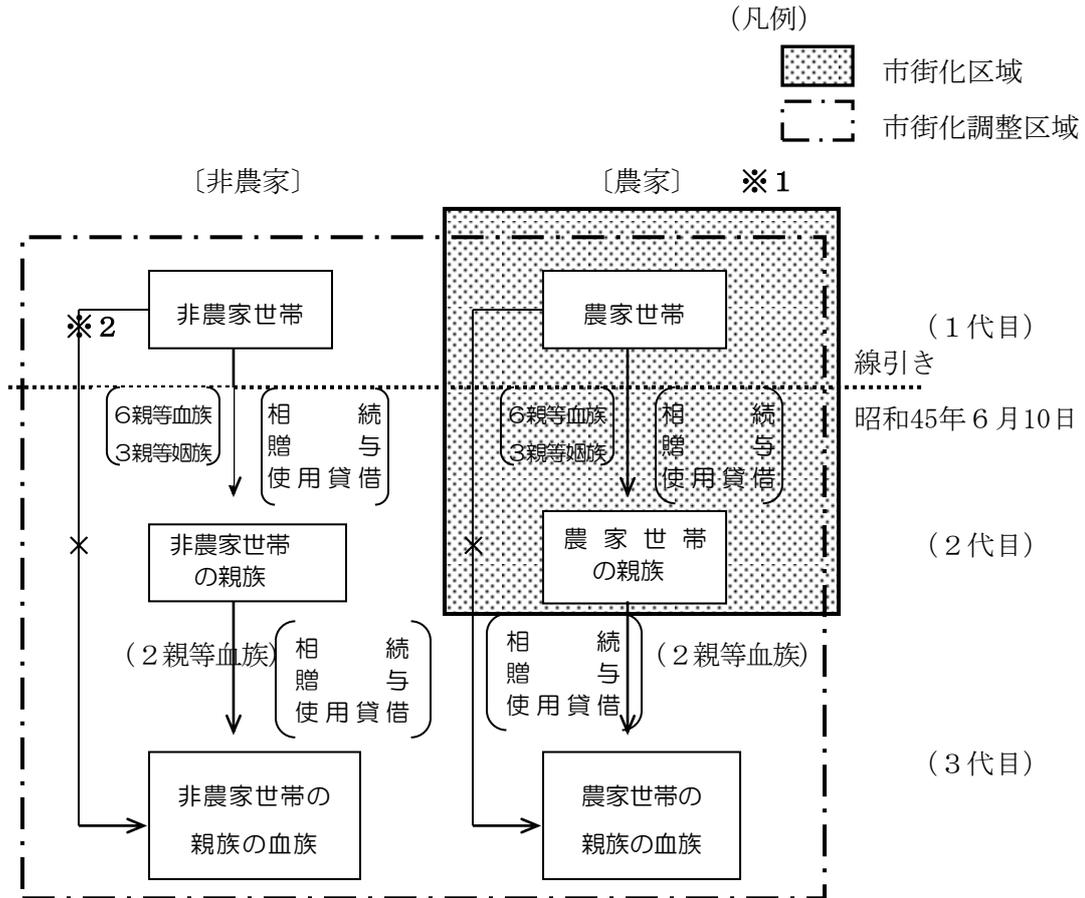
- (1) 農家世帯が申請者の住宅建築のために耕地を贈与又は使用貸借すると10アール未満の耕地面積になる場合には、基準2の農家の要件に該当しない。なお、耕地の範囲は、他人から耕作を目的に借り入れている耕地を含み、他人に貸し付けている自己所有耕地を含まない。
- (2) 基準4の「現に農家等世帯に同居している者」、「従前、農家等世帯から転出した者」に該当するかどうかは、除籍者を含めた戸籍謄本・附票及び住民票（除票を含む。）等により確認すること。
- (3) 申請者は原則として結婚しているものとし、独身者の場合には、その者が経済的に自立しており、農家等世帯と同居することが困難であることの具体的理由が明確であること。
- (4) 基準6の「贈与された土地」については、本申請時に贈与契約書【参考様式1参照】（収入印紙及び実印のあるもの）の提示を求め（原本と写しを確認し、写しを申請書（正、副）に添付）、法第36条第2項の検査済証の交付前に当該贈与に係る所有権移転登記が完了している土地登記事項証明書の提出を求め、その記載事実により確認すること。
- (5) 基準6の「使用貸借した土地」が適用されるのは民法892条の推定相続人に限り、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2参照】（実印のあるもの）の写し及び申請者を除く推定相続人全員から承諾書【参考様式3参照】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。
- (6) 基準6の「交換農地の取扱い」とは、次のいずれかに該当するものは、その交換により失った従前の所有農地の所有権が継続しているものとみなして取り扱うことができるというものである。
 - ① 農業振興地域の整備に関する法律の規定に基づく交換分合により得た農地
 - ② 土地改良法の規定に基づく交換分合により得た農地
 - ③ 農地の有効利用上特に必要のあるものについて、農業委員会が神奈川県環境農政部農地課長との協議の成立を経てあっせんした交換により得た農地
- (7) 申請地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。
- (8) 建築物を建築しようとする土地が建築基準法第43条の規定に基づく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、当該専用通路部分の土地に関しては基準6に適合しているとみなすことができる。

なお、農家等世帯及び申請者が他に適当な土地を有している場合は、当該適地に計画するよう指導すること。
- (9) 基準8の「市街化区域に他の適当な土地を有していない」とは、所有する土地が次の事項を満たす場合をいう。

- ① 当該土地に現に建築物が存在すること。
 - ② 当該土地が狭小又は著しく不整形であること。
 - ③ 当該土地が建築基準法その他の法令の規定により建築物の建築ができないこと。
 - ④ 当該土地が書面により借地契約をした土地で、借地権者の日常生活、経済活動等の遂行上必要不可欠で、かつ、今後とも継続して使用されると認められるものであること。（主に家庭菜園、駐車場などの土地は原則として含まない。）
- (10) 基準9の「他に自己名義の住宅を所有していないこと」の「自己名義」には、申請者の世帯構成員のものも含む。
- (11) 基準10の「主たる用途が住宅である」とは住居部分の面積が当該建築物の延べ面積の1/2以上であることをいう。
- (12) 「農家等世帯の親族の血族」が新たに自己の住宅を必要とする場合の立地は、次の事項及び次の事項に係る「基準の内容」以外の「基準の内容」及び他の「審査上の留意点」を満たす場合のみ認めるものとする。
- 当該立地を認めることができる者は、基準4のうち「農家等世帯」とあるものを「農家等世帯の親族」と、「6親等内の血族、3親等内の姻族」とあるものを「2親等内の血族」と読み替えるものとする。
- ① 当該立地に係る土地は、基準6のうち、「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から農家等世帯が所有していた土地で、新たに住宅を必要とする当該農家等世帯の親族が相続した土地、その者へ贈与された土地又は当該農家等世帯と使用貸借した土地であること。」を「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から農家等世帯が所有していた土地のうち、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、当該農家等世帯の親族が相続した土地、贈与を受けた土地、又は当該農家等世帯と使用貸借した土地のうち所有権の移転がなされた土地で、農家等世帯の親族の血族が相続した土地又はその者へ贈与された土地、又は当該農家等世帯の親族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。
 - ② 農家等世帯のうち、農家以外の世帯の親族の血族が新たに住宅を建築しようとする場合は、基準3を「農家以外の世帯の親族（現に農家以外の世帯に同居している者、又は結婚、就職、就学等の理由で従前、農家以外の世帯から転出した者（民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（当該世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る。）））」の血族が新たに住宅を建築しようとする場合は、当該農家以外の世帯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お

り、かつ、当該農家以外の世帯の親族が市街化調整区域に継続して居住している者であること。ただし、都市計画の変更により当該農家以外の世帯の親族の居住地が市街化区域に存することとなった場合はこの限りでない。」と読み替えるものとする。

※提案基準③取扱いの概念図



○ 非農家世帯とは基準3でいう農家以外の世帯のことをいう。

※1 農家世帯及び農家世帯の親族については、市街化区域に居住している場合も含む。

※2 「農家世帯及び非農家世帯の親族の血族」が住宅を建築する土地には、当該農家世帯及び非農家世帯から直接に相続した土地、贈与した土地、使用貸借した土地は含まない。

※3 相続により農家世帯又は非農家世帯を継いだ世帯は、それが線引き後になされた場合にあっても基準3にいう農家等世帯とみなす。

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

法第29条第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 「類する建築物」とは、開発許可制度運用指針で示す「地区集会所、集落青年館、公民館等」をいう。
- 2 「地区集会所等」は次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、市長から要望がある場合はこの限りでない。
 - (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 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 「地区集会所等」は、町内会、自治会等自治組織による適正な管理運営が行われるものであること。

提案基準⑥ 収用対象事業による代替建築物等

収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物又は第一種特定工作物（以下「建築物等」という。）を市街化調整区域に移さなければならない場合の提案基準は、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 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、建築物等を除去し、代替地に移す場合であり、当該事業の事業主体から要請があること。
- 2 代替地は、原則として当該事業の事業主体が開発許可処分庁と調整の上あつせんした土地であり、かつ、次のいずれかに該当する区域内に存すること。
 - (1) 当該収用に係る敷地の存する市町の区域または当該収用に係る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。
 - (2) 当該収用に係る敷地の存する市町の区域に隣接する市町の区域であること。
 - (3) 収用に係る敷地の存する市町が含まれる地域生活圏であること。
- 3 代替地の面積は、原則として既存の1.5倍を超えないこととする。なお、専用住宅又は兼用住宅（第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの）で特に既存の敷地面積が過小なものについては、敷地面積300平方メートル以下とする。
- 4 代替地に移す建築物等は、原則として従前の用途と同じものであること。なお、代替地に移す建築物が長屋又は共同住宅の場合、その戸数は当該収用に係るものの戸数以下であること。
- 5 当該収用に係る敷地が市街化区域にあるものについては、市街化区域内の他の土地に移すことができない理由が明確であること。
- 6 敷地及び建物の一部が収用対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 「収用に係る敷地」には収用対象建築物等の敷地のほか2項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み、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) 基準2にいう「地域生活圏」とは、次表の「該当地区」をいう。

圏 域 名	該 当 地 区
緑住快適交流都市圏	足柄上地区、西湘地区 (小田原市、南足柄市、箱根町、湯河原町、真鶴町、中井町、大井町、開成町、松田町、山北町)

- (3) 基準3の「原則として既存の1.5倍を超えないこと」の土地面積についての具体的取扱いは次による。

- ① (8)の①及び②の場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
- ② (8)の③及び④の場合は、収用される土地の1.5倍と残地と同面積を合算した面積以内とする。

- (4) 事前相談は当該事業主体から受けること。
- (5) 敷地のみの収用は原則として認めない。
- (6) 申請者は原則として収用に係る建築物等の所有者とする。

- (7) 基準5の「他の土地に移すことができない理由が明確であること」の確認については、選定結果報告書【参考様式4参照】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。
- (8) 基準6の「残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確である」とは、次の場合をいう。
- ① 借地であって地主に返還する場合
 - ② 当該事業の事業主体が一括取得する場合
 - ③ 残地で従前規模の建築物等が建築できない場合
 - ④ その他残地の形状等により止むを得ないと判断される場合
- (9) 工場、作業所、事業所、第一種特定工作物等のうち周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建築物等の代替地については、次による。
- ① 原則として、当該建築物等が立地できる用途地域に近接していること。
 - ② 当該敷地の前面道路の幅員は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）とする。
 - ③ 汚水については、公共下水道への接続または合併処理槽設置（原則として放流先に接続すること。）等により適切になされること。また、雨水についても、放流先への接続又は敷地内処理により適切になされること。

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、かつ現在も適法に使用されている建築物を建て直す場合の提案基準は、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 原則、従前と同一の敷地での建築物の建替え等に伴い、次のいずれかに該当する建築物であること。
 - (1) 従前と用途の異なる建築物（共同住宅、長屋又は寄宿舎の場合は従前の戸数以下であること）
 - (2) 従前から存する建築物の用途で、兼用住宅を専用住宅にするもの。（一身専属性があるものは一身専属性が継続するものとする）
- 2 建替え等に際し従前の敷地に新たに敷地増を伴う場合は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 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（第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの）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であること。なお、ここでいう「特定の公共公益施設」とは、都市計画法施行令第21条第26号イからホに掲げる施設であること。
 - (2) 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平方メートル未満であること。特定の公共公益施設については従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積であること。
- 3 敷地増に係る土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 基準1の「建築物の建替え等」には、建替えのほか、増築及び建築許可不要の改築も含む。また、従前の建築物が災害によって滅失した場合を含む。
- (2) 基準1の建築物には災害や防犯上等やむをえない理由により取り壊して3年以内に建築するもの、または、法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物を既に取り壊したのも含む。建築物を取り壊して3年以内であることの判断は、建物登記事項証明書又は家屋課税証明書により行うものとする。
- (3) 法第43条第1項の建築許可の場合における増築とは、既存の建築物の床面積を増加させる用途上不可分の建築物の建築で、かつ、新たな敷地増等、既存の建築物の敷地に変更を伴うものをいう。
- (4) 増築又は改築に係る建築物については、都市計画法に基づく許可書又は都市計画法施行規則第60条に基づく証明書等により適法な建築物であることを確認すること。ただし、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建築物については、建築基準法に基づく建築確認済証等により建築年次を確認すること。
- (5) 従前の敷地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43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、基準1の「従前と同一の敷地」には当該専用通路部分の土地も含めて取扱うことができる。

- (6) 基準2(1)の「第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの」の規定は、従前から存する建築物が提案基準③「農家等の親族の自己用住宅」に基づき許可を受けた兼用住宅の場合は適用しない。
- (7) 基準2(1)の「平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設」については、平成19年11月30日前に建築行為に着手していた特定の公共公益施設を含むものとする。
- (8) 基準2(1)の「特定の公共公益施設」については、各施設の県又は市町村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。また、基準1において、特定の公共公益施設を建築する場合もこれと同様とする。
- (9) 基準2(2)の「従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積」とは、建築基準法による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をいう。

提案基準⑩ 第2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な建築物

市街化調整区域に存し、又は建設する第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物又は墓園（以下「施設」という。）に必要な建築物を建築す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とする。

基準の内容

- 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、当該施設の利用上直接的に付随し、必要不可欠と認められること。
- 2 当該建築物は、原則として当該施設の区域内にあること。ただし、当該施設の利用方法及び当該土地の状況を勘案して、やむを得ないと認められる場合は、これに隣接する土地を含む。
- 3 当該建築物の敷地面積は、原則として当該施設面積の4パーセント以内であること。
- 4 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 5 当該建築物を含む施設全体が、市街化調整区域における自然的土地利用と調和するよう努めること。

審査上の留意点

- (1) 開発区域は、当該建築物の敷地及び公共施設用地（道路等）とする。
- (2) 墓園には、ペット霊園も含むものとする。
- (3) 基準の内容5は、当該施設自体が次に掲げる事項について配慮されていることをいう。
 - ① 樹林地又は緑地等が当該施設の区域内に含まれる場合にあっては、できる限りこれらが保全されたものであること。
 - ② 当該施設の外周等へ植栽を施すなど自然環境等と調和する措置ができる限り講じられていること。

提案基準① 研究施設

研究対象が、市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に研究施設を建築す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とする。

基準の内容

- 1 研究対象は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 研究対象が、当該市街化調整区域に存在し、かつ当該土地において研究する必要性があること。
 - (2) 研究対象が、自然的又は環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地が、当該特別の条件を満たすところであること。
- 2 研究施設の目的、研究内容等を勘案して立地上、当該土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。
- 3 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

提案基準⑬ 既得権を有するもの

自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から有していた土地について、特にやむを得ないと認められる事由のため、所定の期間内に法34条第13号の規定に基づく届出ができなかったものに係る提案基準は、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 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で当該土地を有していた者で、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 国外に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者
 - (2) 国外の区域に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者のうち、転勤、立退き、過密狭小、疾病等の理由により現在居住している住宅を退去するため、新たに住宅を必要とする者
 - (3) その他特にやむを得ないと認められる事情があるもので、次のいずれかに該当するもの
 - ① 旧宅地造成等規制法に基づく許可を受けた土地であること。
 - ② 建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置の指定を受けた道路に接する土地であること。
 - ③ 建築基準法第6条に基づく建築確認を受けた土地であること。
 - ④ すでに建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあるものと認められる土地であること。
- 2 当該申請地が、既存の集落内又は、その周辺にある等市街化の動向からみて支障ないと認められる地域にあること。

審査上の留意点

- (1) 基準1については、法34条第13号の規定が既得権の救済であり、この制度を知り得ない状態又は知り得た状態であるが誤った解釈をするもやむを得ないと思われる者で、自己の所有する住宅を持たない者又は、立ち退かざるを得ない者であること。

提案基準⑭ 「社寺仏閣及び納骨堂」等

市街化調整区域に社寺仏閣及び納骨堂を建築す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とする。

基準の内容

- 1 当該申請に係る建築物の建築は、原則として宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。なお、第3項に定める建築物については、集落、町内会等地域的な公共団体を含む。
- 2 当該建築物は、本殿、拝殿、本堂、会堂等宗教的教義を広め、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。
- 3 前項に定めるほか、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社・庚申堂、地藏堂等の建築物であること。

審査上の留意点

- (1) 基準2、3の信者については、当該市街化調整区域内に居住することを原則とするが、その区域境界より市街化区域へおおむね1キロメートル程度までは考慮することができる。
- (2) 基準において、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、その他宗教上必要な附属施設を含むものとする。
- (3) 基準2の「…儀式行事を行い及び信者を教化育成する…」及び基準3の「…当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから…信者を教化育成するため建築される…」の扱いは次による。
 - ① 宗教活動の実績について
当該地域社会の宗教活動の実績に基づき設置される宗教活動上の施設を対象としたものであり、新たな拠点としてこれから宗教活動を行うものは対象としない。
 - ② 当該地域社会とのつながりについて
社寺仏閣のすべてを認めるということではなく、当該市街化調整区域を中心とした地域社会の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とする。

提案基準⑮ ゴルフ練習場

市街化調整区域内に打放しのゴルフ練習場を建設す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とする。

基準の内容

- 1 開発区域の位置、規模等が、自然環境の保全及び本市の土地利用等の観点から支障とならないものであること。
- 2 開発区域の規模は、おおむね面積1ヘクタール以上、長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められるものについてはこの限りでない。
- 3 開発区域は住宅等の密集している地域内になく、かつ、これらの地域に影響のないよう適当な距離が確保されており、当該施設について危険防止の措置を講じたものであること。
- 4 周辺道路等の施設に支障がないよう適当な駐車場を設置することとし、全打席の1.1倍以上の駐車台数を開発区域内に確保すること。
- 5 開発区域内の予定建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。
- 6 クラブハウスの延べ面積は1,500平方メートル以下とし、かつ、1打席当たり5平方メートル以下とすること。
- 7 クラブハウス及び打席の高さは、10メートル以下とすること。
- 8 打席の幅は2.6メートル以上、奥行きは3.5メートル以上、高さは有効3.5メートル以上及び通路幅は3メートル以上とすること。
- 9 クラブハウス内に練習の効果を上げるため、機器等を利用したコーナーを設ける場合は、その利用形態が独立したのではなく自己診断、矯正及び技術習得のため打放し練習場を補完する機能として位置づけられるものであること。
- 10 開発区域においては、植栽等緑化計画が適切になされているものであり、開発区域内に山林等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。
- 11 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) クラブハウスとは、当該施設の利用増進上及び管理上必要とする室を有する建築物をいう。
- (2) 基準2の「長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする」とは、各打席から直角方向への飛距離が150メートル以上確保されていること。
- (3) 当該敷地への取付け道路については、施設の規模、交通事情等を勘案し車両等の通行上支障ないものであること。

提案基準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

法第34条第13号に規定する届出を行った者が、その届出の有効期間内に建築行為等が完了できなかった土地に建築物を建築す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とする。

基準の内容

- 1 法第34条第13号の規定に適合する届出がされていること。
- 2 自己の所有する住宅を持たない者又は立ち退かざるを得ない者等で、法第34条第13号の届出をした者が経済事情等相当の理由により、期間内に建築できなかったものであること。
- 3 当該建築物の用途が、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 自己の居住の用に供するための住宅
 - (2) 建築基準法に規定する第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
 - (3) 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

提案基準⑩ 介護老人保健施設及び特別養護老人ホーム

介護老人保健施設及び特別養護老人ホームを新築す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とする。

基準の内容

- 1 申請に係る建築物が次のいずれかに該当すること。
 - (1) 介護保険法に基づく介護老人保健施設で神奈川県知事の開設許可が確実に受けられるものであること。
 - (2) 老人福祉法に基づく特別養護老人ホームで神奈川県知事の指定が確実に受けられるものであること。
 - (3) 前記の介護老人保健施設又は特別養護老人ホームに、次に掲げる事業の用に供する施設を併設する建築物
 - ① 介護保険法に基づく居宅介護支援事業、通所リハビリテーション又は短期入所療養介護
 - ② 老人福祉法に基づく老人デイサービス事業又は老人短期入所事業
- 2 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要があること。
- 3 当該施設は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化区域に隣接し、又は近接して計画されるものであること。
 - (2) 既存集落内又は既存集落に隣接し、又は近接しているものであること。
- 4 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 本市の介護老人保健施設及び特別養護老人ホームの主管課は、福祉健康部高齢介護課。
- (2) 基準1(2)の「神奈川県知事の指定」とは、介護保険法第86条第1項に基づく介護老人福祉施設の指定をいう。
- (3) 基準1(3)の併設する施設については、介護老人保健施設及び特別養護老人ホームの規模を上回らない範囲で同一棟に建築されるものであること。
- (4) 基準2については、本市の福祉施策の観点から支障がないことについて介護保険課と調整がとれたものであること。

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、次のすべてを満たすこと。
 - (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。
 - (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。
 - (3) 申請者は以下のアからエまでのいずれかの理由に該当すること。
 - ア 農林漁業従事者としての資格を喪失した者であること。
 - 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。
- 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、基準1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続を要する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請する建築物は建築後20年以上経過していること。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
- 3 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、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請者は当該建築物に現在居住、利用、又は所有している者であること。
 - (2) 建築物の使用目的の変更は以下のアからウまでのいずれかに該当すること。
 - ア 自己の居住の用に供するための住宅
 - イ 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
 - ウ 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

包括承認基準（平成26年5月9日第63回小田原市開発審査会承認）

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	提案基準⑳の基準の内容1に該当するもののうち、次に該当するものであること。 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。
---	--------------------------------	---

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。ただし、④に該当するもののうち、建築後10年以上経過したものは、一身専属性を問わないものとする。

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、許可に当たっては、本提案基準に適合するものであること。

提案基準② 付属建築物として最低限必要な管理棟

市街化調整区域に存する、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最低限必要な管理棟を建築す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とする。

基準の内容

- 1 管理棟の用途は、当該施設で作業する労働者のための最低限必要なものであること。
- 2 管理棟の位置は、当該施設内に建築するものであること。
- 3 管理棟の敷地の規模は、次によるものであること。
 - (1) 駐車場・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。
 - (2) 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、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。
 - (3) 専用通路を必要とする場合は、当該専用通路部分の面積は含まないものとする。
- 4 管理棟の最高の高さは、10メートルを限度とすること。
- 5 管理棟の敷地は、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）の幅員を有する道路に接していること。
- 6 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」（神奈川県環境部環境整備課・平成11年5月1日施行）に適合するものであること。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 駐車場・資材置場の管理棟においては、営業活動、事業活動を行わないものであること。
- (2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に基づく許可を平成11年4月30日以前に受けた既存の処理施設等の敷地に接続する道路は、小区間で通行上支障のない場合は基準5中（周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）とあるのは（周辺の・・・は4メートル以上）と読み替えるものとする。
- (3) 産業廃棄物の処理施設等の主管課は、神奈川県環境農政局環境部資源循環推進課。

提案基準② 地産地消による農業の振興に資する施設

市街化調整区域に地産地消による農業の振興に資する施設を建築す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とする。

基準の内容

- 1 神奈川県都市農業推進条例第8条に基づく「都市農業の持続的な発展に関する指針」に適合するものであること。
- 2 神奈川県又は本市の農政部局において農業政策上必要な施設であるものと判断されるものであること。
- 3 当該申請に係る建築物の建築は、当該建築物における事業を行うにあたり十分な能力がある者であること。
- 4 公益性が高い施設であること。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 基準2については、原則、神奈川県又は本市からの補助金を受けられることが
確実であることとする。

提案基準② 小田原木工団地内における区画変更

市街化調整区域に存する小田原木工団地内の産業発展を図るために区画の変更（分割・統合）を伴い建築す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とする。

基準の内容

- 1 当該申請に係る建築物の建築は、開発許可を必要とせず（旧法第29条第4号）に造成した土地のうち、別表に記載されている区域内におけるものであること。
- 2 当該申請に係る建築物の用途は、従前に開発等許可又は建築確認を受けた建築物の用途と同一の用途であること。
- 3 小田原木工団地内において区画の変更を行う場合は、変更後の敷地面積が150平方メートル以上であること。

別表

開発区域	申請者	面積	用途
小田原木工団地	公害防止事業団	1.2ha	工場、倉庫

審査上の留意点

- (1) 開発許可を必要とせず（旧法第29条第4号）に造成した土地は、小田原市都市部開発審査課に備え付けられた図面で確認すること。
- (2) 区画の変更を行う場合の、基準の内容3に定める変更後の敷地面積は、残地部分にも適用される。

提案基準⑭ 貸家の建替え等

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。

提案基準⑳ 既存宅地制度廃止後の変更許可申請等

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（平成30年8月14日第79回小田原市開発審査会承認）

2	既存宅地制度廃止後の変更許可申請等	提案基準⑳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
---	-------------------	---

提案基準②⑥ 高速道路のインターチェンジ周辺における既存工場

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工場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、かつ現在も適法に使用されている工場を再投資による事業拡大等のために区画の変更を伴い建築す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とする。

基準の内容

- 1 小田原市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月策定）に掲げる産業施策に合致するものであること。（市長が小田原市まち・ひと・しごと創生総合戦略の遂行の上特に必要と認めたものに限る。）
- 2 開発区域は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 高速道路のインターチェンジの出入口を中心とした半径 1 キロメートルの円で囲まれる区域内にあること。
 - (2) 敷地の主要な出入口から当該インターチェンジに至るまでの主要な道路が、幅員 6 メートル以上の道路であること。
 - (3) 幅員 6 メートル以上の道路に敷地外周の 7 分の 1 以上が接していること。
- 3 開発区域の面積は、1 ヘクタール未満であること。
- 4 開発区域内の汚水・雑排水は、周辺環境に影響を及ぼすことのないよう排水処理施設を設置し、環境法令に適合するよう適正に処理すること。また、水路等への接続にあたり水利等に関係する者と協議を行うものとする。なお、公共下水道への接続が可能である場合においては、できる限りこれにより処理するものとする。
- 5 開発区域の周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界（出入口部分を除く。）に沿って適切に緩衝緑地が設けられているとともに、開発区域の面積の 20 パーセント以上の緑化がなされていること。
- 6 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 「市長が小田原市まち・ひと・しごと創生総合戦略の遂行の上特に必要と認めたもの」とは、「市街化調整区域における拡大再投資による工場の認定事務取扱要領」（経済部産業政策課）において、認定されたものをいう。
- (2) 「高速道路」とは、小田原厚木道路、西湘バイパスをいう。なお、対象となるインターチェンジは、二宮インターチェンジ（小田原厚木道路）、小田原東インターチェンジ（小田原厚木道路）、荻窪インターチェンジ（小田原厚木道路）小田原西インターチェンジ（小田原厚木道路）、橘インターチェンジ（西湘バイパス）、国府津インターチェンジ（西湘バイパス）、早川インターチェンジ（西湘バイパス）、箱根口インターチェンジ（西湘バイパス）、石橋インターチェンジ（西湘バイパス）をいう。
- (3) 「インターチェンジの出入口」とは、高速道路と一般道の区域界をいう。
- (4) 「半径 1 キロメートルの円」の中心は、高速道路の道路中心線と高速道路と一般道の区域界の交点で、開発区域に直近のものとする。
- (5) 開発区域全体が「半径 1 キロメートルの円で囲まれる区域内」にあること。

