第３章　都市計画法第34条各号の審査基準

１　都市計画法第34条第１号の審査基準

（平成12年11月１日施行）
（平成24年４月１日改正）
（平成26年７月１日改正）
（平成27年５月15日改正）
（令和３年４月１日改正）

「都市計画法第34条第１号」に規定する、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物（以下「公益上必要な建築物」という。）又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（以下「店舗等」という。）とは、次の各項に該当するものとする。

１　予定建築物の用途は次のとおりとする。

（１）公益上必要な建築物の用途は、以下のとおりとする。

①　学校教育法（昭和22年法律第26号）第１条に規定する公立の小学校及び中学校で校区設定しているもの及び公立の幼稚園

②　社会福祉法（昭和26年法律第45号）第２条に規定する社会福祉事業のうち、次に掲げるもの。

ア　児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する保育所

イ　老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業及び複合型サービス福祉事業の用に供する施設

③　医療法（昭和23年法律第205号）第１条の５第２項に規定する診療所（歯科診療所は除く。）

（２）店舗等の業種は、別表第１の小分類に掲げるものとする。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該小売業及び飲食店における主要な販売品目により行うものとする。

２　公益上必要な建築物については、以下の各号に該当するものとする。

（１）申請地が、市街化調整区域内においておおむね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、連続して存する地域内にあること。

（２）各施設が立地について小田原市の政策上支障が無く、開設について、許認可等がある場合は、その見込みがあること。

（３）当該建築物には施設の機能以外の居住部分を含まないこと。宿直室等当該公益上必要な建築物を管理するための施設を併設する場合には、その部分の床面積は25平方メートル未満とすること。

３　店舗等の申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心とした半径500メートルの円の内側（以下「区域内」という。）において次の各要件に適合すること。

（１）店舗等の業種に応じ、区域内におおむね（別表第１）に掲げる対象顧客戸数を有すること。その場合に、必要な対象顧客戸数の１／２以上を市街化調整区域内に有すること。

なお、対象顧客戸数とは、区域内に存する住宅戸数（市街化調整区域外に存する住宅戸数は、その８割を対象顧客戸数として換算するものとする。）をいい、区域内の対象顧客戸数の算定は、（別表第２）に揚げる対象顧客戸数算定式により行うものとする。

（２）区域内に学校、病院、工場等がある場合には、当該施設利用者の当該店舗等を利用する度合が特に高いと認められるものについては、その度合に応じて対象顧客戸数として取り扱うことができるものとする。

なお、対象顧客戸数として取り扱うことのできる範囲は、当該施設利用者の１割以下とし、かつ区域内にこれらの施設が複数ある場合でも（別表第１）に掲げる対象顧客戸数の１割を上限とする。

４　店舗等の申請地は、原則として既存集落の現況道路幅員４メートル以上の主要道路に敷地外周の１／７以上が接していること。

５　店舗等の建築物の規模等は、次の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）建築物の敷地面積は150平方メートル以上かつ400平方メートル以下とし、申請地と隣地との境界については、道路以外の部分を柵又は塀等で物理的に区画すること。

（３）店舗等の建築物は２階建以下とすること。

６　店舗等に住宅を併設する場合には、店舗等の部分が原則として建築物全体の50パーセント以上あり、当該建築物の建築が次のいずれかに該当すること。また、店舗等に住宅を併設しないで宿直室等当該店舗を管理するための施設を併設する場合には、その部分の床面積は25平方メートル未満とすること。

（１）既存住宅の増築、改築等と併せて行われるもの

（２）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、２号及び提案基準③の基準に適合するもの

７　店舗等の経営等については、次の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。また、店舗等の開業に際し、法令による資格免許等を必要とする場合には、申請者がその資格免許等を取得しているか又は取得する見込みのあること。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等有資格者が経営上継続的に店舗の運営に参加することが確実である場合は、この限りでない。

（２）申請地は、申請者の所有地とする。ただし、借地借家法第２条第１号の借地権であって、同法第３条又は第23条第２項（存続期間20年に限る）に定める契約を行っている場合は、この限りでない。

８　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。

別表第１　日常生活上必要な店舗等の業種等

日常生活上必要な店舗等の業種			対象顧客戸数	資格免許等	備考
大分類	中分類	小分類			
小売業	飲食料品小売業	各種食料品小売業	150		(581)
		野菜・果実小売業		県知事の営業許可	(582)
		食肉小売業		県知事の営業許可	(583)
		鮮魚小売業			(584)
		酒小売業		税務署長の販売業免許	(585)
		菓子・パン小売業			(586)
		コンビニエンスストア			(5891)
		豆腐・かまぼこ等加工食品小売業			(5897)
	機械器具小売業	二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む。）	500		(5914)
		自転車小売業			(592)
		機械器具小売業（自動車、自転車を除く。）			(593)
	その他の小売業	医薬品・化粧品小売業	200	県知事の開業許可	(603)
		農耕用品小売業			(604)
		燃料小売業		経済産業大臣の登録	(605)
		書籍・文房具小売業			(606)
金融業、保険業	銀行業	普通銀行（中央銀行を除く。）	300		(6221)
		郵便貯金銀行			(6222)
	協同組織金融業	信用金庫・同連合会	300		(6311)
		労働金庫・同連合会			(6314)
		農業協同組合	300		(6324)
宿泊業、飲食サービス業	飲食店	食堂・レストラン	300	県知事の営業許可 必要に応じ調理師免許	(761)
		日本料理店			(7621)
		中華料理店			(7623)
		ラーメン店			(7624)
		焼肉店			(7625)
		その他の専門料理店			(7629)
		そば・うどん店			(763)
		すし店			(764)
		喫茶店			(767)
生活関連サービス業、娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業	普通洗濯業	300	県知事への届出	(7811)
		理容業		県知事への届出	(782)
		美容業		県知事への届出	(783)
教育、学習支援業	その他の教育、学習支援業	学習塾	500		(823)
		教養・技能教授業			(824)
サービス業	自動車整備業	自動車整備業	500	地方運輸局長の認証 検査主任者の同意書	(891)
	修理業	かじ業（農業用器具修理業等）	500		(9094)
医療	医療業	あん摩マッサージ指圧師等の施術所	300	あん摩ﾏｯｻｰｼﾞ指圧師免許、はり師免許、きゅう師免許、柔道整復師免許	(8351)

備考欄に掲げる（　）内の数字は、日本標準産業分類（平成25年10月改定 総務省）による分類番号である。

別表第２　対象顧客戸数算定式

対象顧客戸数算定式：Ｔ＝Ａ－Ｂ－Ｃ

Ｔ＝区域内の対象顧客戸数

Ａ＝区域内の住宅戸数

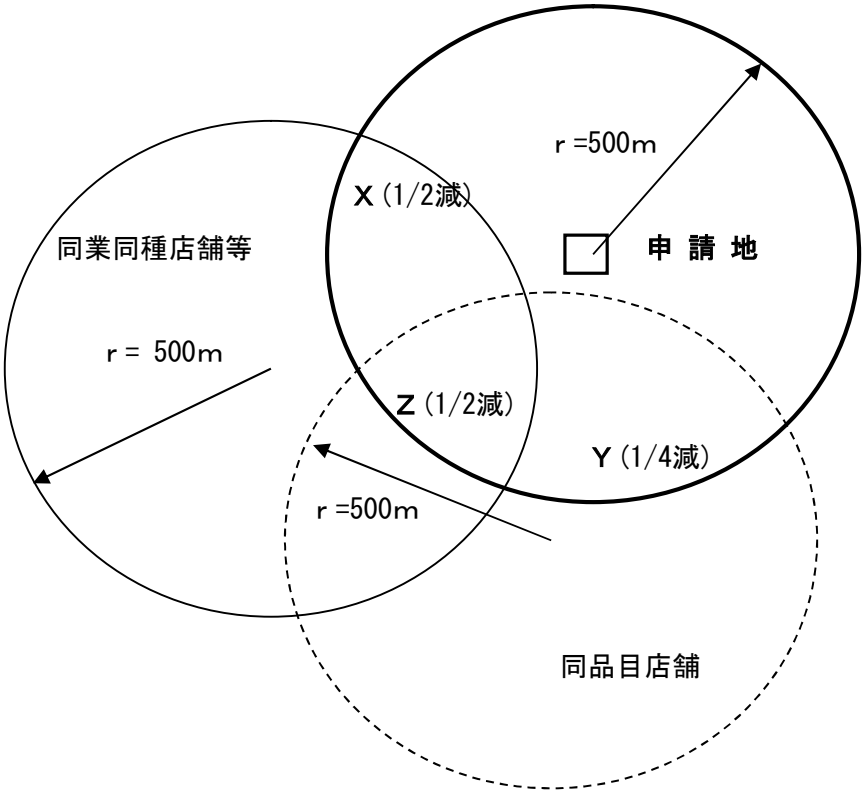
Ｂ＝Ａのうち河川等で地形的に分断され、明らかに商圏外であると認められる住宅戸数

Ｃ＝同業同種店舗等及び同品目店舗による影響住宅戸数

同業同種店舗等＝別表第１の同一小分類に属する店舗等

同 品 目 店 舗＝同業同種店舗以外で、申請店舗の主要な販売品目と同一の品目を取り扱っている店舗

※Ｃの算定は、下図による。



Ｃ＝ ［ Ｘ部分の住宅戸数 × １／２ ／ Ｙ部分の住宅戸数 × １／４ ／ Ｚ（重複）部分の住宅戸数 × １／２ ］ の合計

２　観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る「都市計画法第34条第２号」の審査基準

（平成19年４月１日施行）

市街化調整区域内における観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第２号」の規定の審査基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであることとする。

１　対象となる観光資源

小田原市都市計画マスタープランに記載されている観光施策に係る観光資源で、次に掲げるものとする。

（１）片浦地区（石橋、米神、根府川、江之浦）における海岸地域周辺の自然の風景地及び石橋山古戦場

（２）石垣山

（３）曽我梅林

２　対象となる建築物

次に掲げるもので、当該観光資源の存する地域内に建築されるもの又は近接若しくは隣接しており、かつ当該観光資源の有効な利用上適切な位置に建築されるもの（対象となる観光資源と建築物の間に市街化区域が存する場合は除く。）とする。

（１）宿泊施設

旅館業法第３条の許可を得る見込みのある旅館又はホテル（保養所又は研修所を含む。）で、かつ、観光資源が１（１）にかかるもので小田原市都市計画マスタープランに記載されている観光施策を推進する上で特に必要なものとする。

（２）飲食店

食品衛生法施行令第 35 条第１号及び第２号にいう飲食店営業に該当する一般食堂、すし屋及びそば屋等の店舗とする。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第３条による許可を要する営業を行うものを除く。

（３）土産物販売店

当該観光資源に関係のある土産物の販売店とする。

（４）観光資源の鑑賞に係る施設

当該観光資源の鑑賞を図るとともに当該観光資源の魅力の情報発信にも資するため特に必要な施設とする。（市長が当該観光資源の有効な利用上特に必要と認めたものに限る。）

３　その他

当該建築物については、次の各号のいずれにも該当するものであること。

（１）敷地内の雨水及び下水の排水施設は、敷地周辺の有効な排水施設（浸透方式及び蒸発散方式等の処理施設を除く。）に接続すること。ただし、当該施設が無い場合は、市の管理する河川に接続すること。

（２）駐車場は、原則として収容人員４人に１台の割合で算定した台数以上の小型車が有効に駐車できるスペースを確保すること。

（３）建築物及び工作物の形態意匠及び植栽地の配置は、当該地域の景観計画に適合するものとして市長が認めたものであること。

（４）申請に係る建築物が２（２）又は（３）の場合における申請地は、現況道路幅員４メートル以上の道路（都市計画法第29条第１項の開発許可を要するものにあっては、都市計画法第33条において配置すべき道路の幅員以上の道路）に敷地外周の１／７以上が接していること。

（５）対象となる建築物は、原則として不特定多数の者に公開されるものであること。

（６）対象となる建築物は、適切に管理運営を行い、毎年度、その事業について収支等事業実績の報告を行うものとし、使用されなくなったら原則、原状回復すること。

（７）建築物及び工作物は、周辺の環境に影響を及ぼさないよう十分配慮されていること。

（８）当該土地が農地であるときは、農地転用許可が受けられるものであること。

（９）当該土地が農業振興地域の整備に関する法律における農用地区域であるときは、農用地区域が除外できるものであること。

(10) 申請に係る建築物が２（１）又は（４）に該当するものとして許可を行う場合には、あらかじめ開発審査会の意見を聴いていること。

３　都市計画法第34条第７号の審査基準

（平成12年11月１日施行）

（平成28年11月１日改正）

「都市計画法第34条第７号」に規定する市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設（以下「既存工場」という。）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、これらの事業活動の活性化を図るため、市街化調整区域内に建築等をすることが必要なものとは、次の各項に該当するものをいう。

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５割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原料又は部品のおおむね５割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５割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５割以上を占めていること。

２　既存事業（おおむね３年以上の具体な事業活動上の関連を有するものに限る。）の立地及び輸送等における効率化が図られること。なお、事業の量的拡大の有無は問わない。

３　立地については、次の各要件に適合すること。

（１）申請建築物等の敷地面積及び延べ面積は、既存工場を上回るものでないこと。

（２）申請建築物等は、製品、資材の搬入、搬出及び品質管理等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立地すること。

（３）申請地は、原則として幅員６メートル以上の道路に敷地外周の１／７以上が接していること。

（４）当該開発行為等が地域の土地利用計画上支障とならないものであること。

また、（別紙区域図）の範囲の開発行為等にあたっては、その整備手法及び目的に合致すること。

（５）必要となる公共施設等は、原則として開発者自らの負担において整備すること。

（６）敷地内の緑化について適切な配慮がなされていること。

４　申請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おり、「密接な関連」についても将来的な担保等が得られること。

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。

４　沿道施設である給油所に係る「都市計画法第 34 条第９号」の審査基準

（平成12年11月１日施行）

（平成24年４月１日改正）

（平成26年４月１日改正）

（平成28年11月１日改正）

市街化調整区域内における「ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、水素スタンド又は自動車用充電設備施設」に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第９号」の規定の審査基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

１　当該申請に係る建築物の用途が、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、水素スタンド又は自動車用充電設備施設で、沿道サービス上必要と認められるものであること。

２　サービスの対象とする道路は、国道135号、国道255号、主要地方道松田国府津、一般県道小田原松田のうち都市計画道路小田原大井線の部分（別紙区域図の範囲を除く）、一般県道小田原湯河原及び一般県道中井羽根尾とする。

３　建築物の敷地が、サービスの対象とする道路に敷地外周の１／７以上が接していること。

４　次の各号の要件に適合した計画とされていること。

（１）車両の出入り並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また、前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう、道路管理者及び交通安全管理者等と調整を行うこと。

（２）道路以外から区域内への出入りができないよう柵又は塀を設けること。ただし、「沿道施設である休憩所」に並列するときはこの限りでない。

（３）敷地内の緑化については、小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例施行規則第22条に適合すること。

５　申請地は、申請者の所有地とする。ただし、借地借家法第２条第１号の借地権であって、同法第３条又は第23条第２項（存続期間20年に限る）に定める契約を行っている場合は、この限りでない。

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。

7　給水は水道を接続し、排水は公共水域等へ放流するものとし、開発区域の周囲が農地等環境を保全する必要があるときは、耕作等への影響がないように配慮されていること。

8　ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、水素スタンド又は自動車用充電設備施設は、関係法令の規定に適合するものとして、安全が確保されているものであること。

5　沿道施設である休憩所に係る「都市計画法第34条第９号」の審査基準

（平成12年11月１日施行）
（平成 24 年４月１日改正）
（平成28年11月１日改正）

道路の円滑な交通を確保するためのドライブイン等の休憩所に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第９号」の規定の審査基準は、申請の内容が原則として次の各項に該当するものであること。

1　当該申請に係る建築物の用途は、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者が休憩のため利用できる「駐車場を有する休憩所施設」であること。

この場合、この「休憩所施設」には前記の目的の範囲内で設けられる食堂、喫茶室、飲食物売場、物産品売場及び休憩施設を有するコンビニエンスストアを含むものとするが、住宅部分を有しないものであること。

2　サービスの対象とする道路は、国道135号、国道255号、主要地方道松田国府津、一般県道小田原松田のうち都市計画道路小田原大井線の部分（別紙区域図の範囲を除く）、一般県道小田原湯河原及び一般県道中井羽根尾とする。

3　当該申請に係る敷地は、前項の道路に敷地外周の１／７以上が接しているものであること。

4　次の各号の要件に適合した計画とされていること。

（1）車両の出入り並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また、前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう、道路管理者及び交通安全管理者等と調整を行うこと。

（2）以下の項目に適合する駐車場が敷地内に整備されていること

①　大型車用駐車スペース(12m×3.5m以上)を１台分以上設置すること。設置にあ

たっては、大型車の転回に配慮したものとすること。

② 収用人員４人に１台の割合で算出した台数以上の普通自動車用駐車スペース（６ｍ×2.5m以上）が敷地内に有効に配置されていること。なお収用人員の算定が困難な場合は、敷地の過半の面積が普通自動車用駐車スペースであること。

③ 駐車場はアスファルト舗装またはコンクリート舗装とし、駐車スペースは溶融型路面表示材等（白線）のほか耐久性のある材料とすること。（樹脂性ロープ等は不可）

④ 店舗入り口付近に車椅子対応駐車スペースを確保し、国際シンボルマークを表示すること。隣接する駐車ますとの間は、車椅子通行スペースとして100ｃｍ以上確保すること。

（３）申請地と隣地との境界については、道路以外の部分を柵又は塀等で物理的に区画すること。ただし、「沿道施設である休憩所」に並列するときはこの限りでない。

（４）敷地内の緑化については、小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例施行規則第22条に適合すること。

（５）下の項目に適合する利用客のための便所を設置すること。

① 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例の規制規模にかかわらず同条例に基づく「みんなのトイレ」（男女兼用可）を１以上及び「みんなのトイレ」以外の便所を男女用各１以上設置すること。

② 「みんなのトイレ」及び「みんなのトイレ」以外の便所については、営業時間中誰でも利用できることとし、その旨の広告板を視認しやすい位置に設置すること。なお、表示内容は、参考図を推奨する。また、当該広告板における表示又は設置の基準は、次に定めるとおりとすること。

ア 広告板の表示面積は、片面で0.5㎡以上１㎡以下とすること。

イ 高さは、３メートル以下であること。

ウ 道路（一般県道小田原松田のうち都市計画道路小田原大井線の部分を除く。）上に突出する部分にあっては、ア及びイに掲げる基準のほか、次に掲げる基準を満たすものであること。

（ア） 路端から１メートルを超えて突出しないものであること。

（イ） 下端の地盤面からの高さは、2.5メートル以上であること。

（ウ） 車道上には、突出して表示し、又は設置することができない。

エ 一般県道小田原松田のうち都市計画道路小田原大井線の部分の上には、突出して表示し、又は設置することができない。

オ　ネオン照明、点滅照明又は動光を伴わないものであること。

カ　（５）②の広告物の地の色彩は、表示面積の３分の１以内の部分の色を除き、次に掲げる色相の区分に応じ、それぞれ次に定める彩度であること。この場合において、写真又は絵画等の部分の色彩は、基準に適合しないものとみなす。

使用する色の色相	彩度
0.1Rから10Rまで	５以下
0.1YRから10YRまで又は0.1Yから５Yまで	６以下
5.1Yから10Yまで、0.1GYから10GYまで、0.1Gから10Gまで、0.1PBから10PBまで、0.1Pから10Pまで又は0.1RPから10RPまで	４以下
0.1BGから10BGまで又は0.1Bから10Bまで	３以下

参考図

５　前項のほか、「休憩施設を有するコンビニエンスストア」については、次の各号に適合すること。

（１）利用者が飲食に利用できる休憩スペース（机及び椅子等が備えつけられているもの）を建築物内に７平方メートル以上確保すること。

（２）建築物は平家建とし延べ面積は300平方メートル以下、敷地面積は500平方メートル以上とすること。

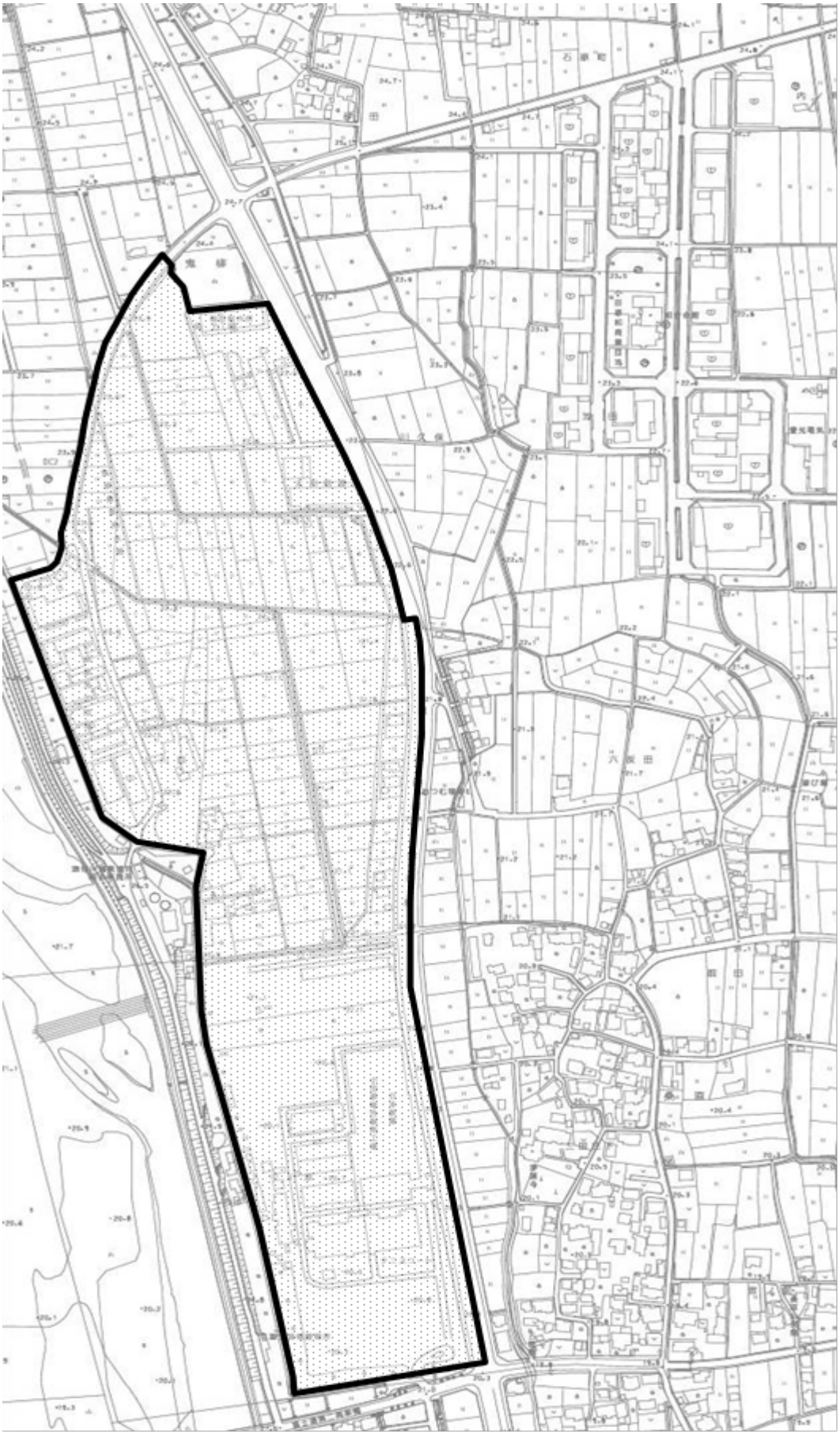
６　申請地は、申請者の所有地とする。ただし、借地借家法第２条第１号の借地権であって、同法第３条又は第23条第２項（存続期間20年に限る）に定める契約を行っている場合は、この限りでない。

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。

８　給水は水道を接続し、排水は公共水域等へ放流するものとし、開発区域の周囲が農地等環境を保全する必要があるときは、耕作等への影響がないように配慮されていること。

国際シンボルマーク

別紙区域図（法第 34 条７号及び９号の審査基準関係）



６　既存集落持続型開発許可制度（緑住タイプ）に係る「都市計画法第 34 条第 11 号」の審査基準

（平成 19 年 11 月 30 日施行）

（平成 19 年４月１日改正）

（平成 30 年 11 月 30 日改正）

（令和４年４月１日改正）

○　制度の対象となる区域等

条　例

（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。

（５）既存集落　市街化調整区域において、おおむね 50 以上の特定住宅（市街化区域に存する住宅、法第 34 条第 11 号に該当する開発行為に係る開発区域内の土地をその敷地とする住宅その他の規則で定める住宅以外の住宅をいう。以下同じ。）が、次に掲げる施設等により分断されることなく、50 メートル以内の間隔で連たんしている土地の区域をいう。

ア　鉄道

イ　道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 48 条の４に規定する自動車専用道路その他の道路であって規則で定めるもの

ウ　河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第５条第１項に規定する二級河川その他の公共の水域であって規則で定めるもの

エ　農地

規　則

（条例第２条第５号の規則で定める住宅）

第２条の２　条例第２条第５号の規則で定める住宅は、次に掲げる住宅とする。

（１）市街化区域内に存する住宅

（２）法第 34 条第 11 号に該当する開発行為に係る開発区域内の土地をその敷地とする住宅

（３）法第 34 条第 12 号又は第 14 号に該当する開発行為（平成 19 年 11 月 30 日以後に許可を受けたものに限る。）に係る開発区域内の土地をその敷地とする住宅であって、線引き前土地所有者の親族又は線引き前土地所有者の親族の血族の居住の用に供するもの

（４）法第 34 条第 12 号又は第 14 号に該当する開発行為（平成 19 年 11 月 30 日以後に許可を受けたものに限る。）に係る開発区域内の土地（収用対象事業（土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第３条に規定する事業をいう。）の施行に伴い事業主体があっせんしたものに限る。）をその敷地とする住宅

（５）法第 43 条第１項の規定による許可に係る住宅（都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第１項第３号ロに該当するものに限る。）

（条例第２条第５号イの規則で定める道路）

第２条の３　条例第２条第５号イの規則で定める道路は、次に掲げる道路とする。

（１）一般国道１号（西湘バイパスに限る。）

（２）国道 271 号小田原厚木道路

（３）前２号に類する有料道路

（条例第２条第５号ウの規則で定める公共の水域）

第２条の４　条例第２条第５号ウの規則で定める公共の水域は、次に掲げるものとする。

（１）河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第５条第１項に規定する二級河川

（２）河川法第 100 条第１項に規定する準用河川（白糸川、玉川、久野川、坊所川、剣沢川及び関口川に限る。）

（３）酒匂堰(せき)

審査基準

（１）「おおむね」は、50 の 20 パーセントに当たる数値を減じたものを下限とした数値とする。

（２）特定住宅の数の算定において、兼用住宅又は併用住宅等人が居住する建築物も含まれ、また、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の２分の１に該当する数があるものとみなす。

（３）　条例第２条第５号に規定する施設等において、人が通行の用に供することができる橋梁、踏切等がある場合はこの限りでない。

（４）　条例第２条第５号エに規定する農地とは、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第２条第１項に規定する農地をいう。

○　制度の諸条件等

条　例

（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域）

第３条　法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当

する市街化調整区域内の土地の区域であって、政令第 29 条の９各号に掲げる区域その他の規則で定める土地の区域以外のものとする。

（１）市街化区域からの距離が１キロメートル未満の土地の区域であること。

（２）既存集落内のいずれかの特定住宅の敷地からの距離が 50 メートル以内となる土地の区域（当該土地の区域に隣接する土地の区域であって規則で定めるものを含む。）であること。

（法第 34 条第 11 号の条例で定める用途）

第４条　法第 34 条第 11 号の条例で定める用途は、専用住宅以外の用途とする。

（法第 34 条第 11 号の予定建築物の制限）

第５条　法第 34 条第 11 号の規定による開発許可に係る予定建築物は、市街化調整区域における既存集落の環境に調和する専用住宅として規則で定める要件に該当するものとしなければならない。

規　則

（条例第３条及び第６条の規則で定める土地の区域）

第３条　条例第３条各号列記以外の部分及び第６条の規則で定める土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

（１）　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第１項の災害危険区域（当該土地の区域について小田原市建築基準条例（平成 15 年小田原市条例第 30 号）第４条ただし書の規定の適用を受けることができる場合を除く。）

（２）　地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第３条第１項の地すべり防止区域

（３）　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第３条第１項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域（当該土地の区域について小田原市建築基準条例第４条ただし書の規定の適用を受けることができる場合を除く。）

（４）　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第７条第１項の規定により指定された土砂災害警戒区域（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為に係る土地の区域を除く。）

（５）　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第９条第１項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域

（６）　特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第１項の規定により指定された浸水被害防止区域

（７）　水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第１項第４号に規定する浸水想定区

域のうち、浸水した場合に想定される水深が 3.0 メートル以上の区域

（８） 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第２条の規定による指定をされた土地の区域

（９） 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(10) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第６項第１号ロに掲げる農地である区域

(11) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第２条第１号に規定する自然公園の区域

(12) 自然環境保全条例（昭和 47 年神奈川県条例第 52 号）第２条に規定する自然環境保全地域

(13) 小田原市緑と生き物を守り育てる条例（平成６年小田原市条例第 18 号）第 24 条第１項に規定する野生の生き物保護区

(14) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項に規定する保安林の区域及び同法第 29 条に規定する保安林予定森林の区域並びに同法第 41 条第１項に規定する保安施設地区

(15) 法第６条の２の規定に基づき定められた小田原都市計画において都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に計画的市街地整備を予定している区域として定められた区域

(16) 自然的社会的条件からみて前各号に掲げる土地の区域に相当すると認められる土地の区域であって市長が指定するもの

（条例第３条第２号の規則で定める土地の区域）

第３条の２ 条例第３条第２号の規則で定める土地の区域は、既存集落内のいずれかの特定住宅の敷地からの距離が 50 メートル以内となる土地の区域内の開発区域（農地に限る。）に隣接する 100 平方メートル未満の農地（当該農地の所有者が開発区域に係る土地の所有者と同一であるものに限り、当該農地を開発区域に含めることにより予定建築物に係る区画数を増加させるものを除く。）とする。

（条例第５条の規則で定める要件）

第４条 条例第５条の規則で定める要件は、次のとおりとする。

（１）建築物の敷地が次のいずれかに該当する道路に８メートル以上接していること。

ア 既存の道路であって当該道路が当該敷地が接する地点から幅員６メートル以上の他の既存の道路と接続する地点（道路が分岐する地点に限る。）までの区間において幅員６メートル以上のもの

イ 開発区域内に新たに整備される幅員６メートル以上の道路であって当該道

路が接続する既存の道路が当該接続する地点から幅員６メートル以上の他の既存の道路と接続する地点（道路が分岐する地点に限る。）までの区間において幅員６メートル以上のもの

ウ　既存の道路であって当該道路が当該敷地が接する地点から幅員４メートル以上の他の既存の道路と接続する地点（道路が分岐する地点に限る。）のうち当該敷地が接する地点からの方向が異なる２以上の地点までの区間において幅員４メートル以上のもの

（２）建築物の敷地面積が 300 平方メートル以上であること。

（３）建築物の建蔽率が 10 分の３以下であること。

（４）建築物の容積率が 10 分の５以下であること。

（５）建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が 1.5 メートル以上、その他の敷地境界線までの距離が１メートル以上であること。

（６）建築物の高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する用途に供する部分の高さを含む。）が 10 メートル以下であること。

（７）建築物の各部分の高さが当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに、５メートルを加えたもの以下であること。ただし、当該建築物の敷地とこれに接する道路又は隣地との高低の差が著しい場合その他特別な事情がある場合は、この限りでない。

（８）植栽地が建築物の敷地内のうち別に定める基準により敷地面積の 20 パーセント以上の面積で設けられていること。

（９）建築物の外壁等の外観の色彩が小田原市景観計画（平成 17 年小田原市告示第 119 号）に定める市の全域における建築物及び工作物の色彩の制限の基準（小田原大井線沿道地区及び穴部国府津線沿道地区にあっては、これらの地区において適用される当該基準）に適合していること。

(10) 建築物の敷地内に擁壁を配置する場合において、当該擁壁が化粧を施したコンクリートブロックにより築造したもの又は化粧型枠等により仕上げを施したものであること。

(11) 前各号に掲げるもののほか、自然環境及び農林漁業の健全な発展を害する明らかなおそれがないこと。

審査基準

（１）市街化区域との位置的関係は、隣接する他の行政区域の市街化区域が含まれる。

（２）基本区域と一体の土地の区域とは、基本区域の残地をいう。

（３）規則第３条第 10 号で規定する農地は、甲種農地又は第一種農地をいう。

（４）100 平方メートル未満の農地には、幅が４メートル未満の道路、水路又は畦畔によって分断されているものは除く。

（５）当該農地の所有者には、同一世帯で農業を営む者も含まれる。

（６）法第 34 条第 11 号による許可対象の土地は、法第 34 条第１号の審査基準６の「住宅を併設することができる土地」に含まれない。

（７）「自己居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為」については、申請者の住民票、建物登記事項証明書、土地賃貸借契約書等を参考に判断する。

（８）「道路」とは、原則として、建築基準法第 42 条第１項に定める幅員４メートル以上のもの及び小田原市水路及び認定道路に関する条例に定める認定外道路のうち、道路管理者である小田原市が管理している幅員４メートル以上のものである。

（９）「道路の幅員」とは、車道、歩道、植樹帯等で構成されている部分の総幅員である。道路わきに付帯する蓋を設けないU字型側溝や擁壁、のり等は含まない。

(10) この規定に掲げる道路幅員は、対象となる区間の最小幅員である。また、「分岐する地点」とは、道路が２つ以上の方向に分かれる地点である。

(11) 敷地の形状は、方形となるよう努めること。ただし、方形とすることが困難な場合には、路地状部分を除く面積が 240 平方メートル以上とすること。

(12) 敷地の北側に接する土地が、水面、線路敷などの場合は、建築基準法施行令第 135 条の４第１項第１号及び第２号に準じて次のとおり緩和する。

① 「敷地との高低差が著しい場合」は、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より１メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から１メートルを減じたものの２分の１だけ高い位置にあるものとみなす。

② 「その他特別な事情がある場合」は、北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の２分の１だけ外側にあるものとみなす。

(13) 規則第４条第８号で別に定める基準は、次のとおりとする。

① 樹木の樹冠により被覆される投影面積は、次の樹木の区分及び樹高に応じて次の表に定める数値とする。ただし、芝等の場合は被覆される面積とする。

区分	樹高（植栽時の規格）	面積
高木	３m以上	10 ㎡（半径 1.8mの円の面積）
	1.5m以上３m未満	５㎡（半径 1.25mの円の面積）
	0.5m以上 1.5m未満	３㎡（半径 1.0mの円の面積）
中木	0.5m以上	３㎡（半径 1.0mの円の面積）
苗木	0.5m未満（高木又は中木となるものに限る）	１㎡（半径 0.6mの円の面積）
低木		0.25 ㎡（表面を覆った面積）

② 芝等により地表面を被覆される場合の算定の対象とできる面積は、その必要とする植栽地の面積の 10 分の５までとする。

③ 家庭菜園を設ける場合の算定の対象とできる面積は、その必要とする植栽地の面積の 10 分の５までとする。

④ 樹種の選定にあたっては、神奈川県風致地区条例の運用等に関する審査基準の別表に掲げる「神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等」を参考とすること。それ以外の樹種を植える場合は、高木・中木・低木及び芝等の参考となる資料を添付すること。

(14) 規則第４条第 10 号で別に定める基準は、次のとおりとする。

① 対象とする擁壁は、高さ 100 センチメートルを超えるものとする。

② 「化粧が施されたコンクリートブロック」とは、粗面ブロックなど滑面ブロック以外のコンクリート積みブロックである。

③ 塗装等による化粧は対象としない。

神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等

高　木	常緑	・〇あかがし・あかまつ・〇あらかし・いぬまき・◎うらじろがし・▲◎くすのき ・〇くろがねもち・くろまつ・さわら・◎しらかし・しろだも・すぎ・◎すだじい ・たいさんぼく・▲〇たぶのき・ひのき・まだけ・〇まてばしい・もうそうちく ・▲〇もちのき・やまもも　等
	落葉	・あおぎり・あかしで・あきにれ・いいぎり・いたやかえで・いちょう・いぬしで ・いろはもみじ・▲えのき・えんじゅ・おおしまざくら・かしわ・かつら・くぬぎ ・くるみ・けやき・こなら・こぶし・しおじ・ちどりのき・とうかえで・とちのき ・はうちわかえで・はぜのき・はんのき・はるにれ・ひめしゃら・ふさざくら ・ぶな・ほおのき・▲みずき・みずなら・▲むくのき・▲やまざくら ・やまはんのき・やまぼうし・ゆりのき　等
中　木	常緑	・いぬがや・うばめがし・かくれみの・かなめもち・▲さかき・さざんか ・▲さんごじゅ・そよご・とうねずみもち・ねずみもち・ひいらぎ ・▲ひめゆずりは・▲もっこく・やぶつばき・やぶにっけい・ゆずりは　等
	落葉	・▲あかめがしわ・▲えごのき・こばとねりこ・だんこうばい・なつつばき ・にがき・むねのき・はくうんぼく・ひめやしゃぶし・まめざくら・やしゃぶし ・りょうぶ　等
低　木	常緑	・あおき・あずまねざさ・あせび・アベリア・いぬつげ・おおばぐみ ・おおむらさきつつじ・▲きずた・きんもくせい・くちなし・さつき ・じんちょうげ・ちやのき・ていかかずら・▲とべら・▲なんてん・はくちょうげ ・はまひさかき・ひいらぎなんてん・ひいらぎもくせい・▲ひさかき ・びなんかずら・▲まさき・まるばしゃりんばい・むべ・めだけ・▲やつで ・やぶこうじ　等
	落葉	・あじさい・あきぐみ・▲あけび・あぶらちゃん・いぼたのき・いぬこりやなぎ ・いぬびわ・うぐいすかずら・うつぎ・うめもどき・▲がまずみ・きぶし ・くさぼけ・くろもじ・ごごめうつぎ・こまゆみ・さるすべり・▲さんしょう ・しばやなぎ・しもつけ・てりはのいばら・どうだんつつじ・なつぐみ ・にしきうつぎ・▲にしきぎ・▲にわとこ・ぬるで・のりうつぎ・ばいかうつぎ ・はこねうつぎ・はないかだ・▲まゆみ・まんさく・みつばつつじ ・むらさきしきぶ・れんぎょう・ぬぎ・やまぐわ・やまつつじ・やまはぎ ・ゆきやなぎ　等
芝　等		・こうらいしば・のしば　等

高木：生育したときの樹高が 10m以上の樹木
中木：生育したときの樹高が５ｍ以上 10m未満の樹木
低木：生育したときの樹高が５ｍ未満の樹木

◎印は神奈川県の推奨木
〇印は神奈川県の準推奨木
▲印は野鳥の食餌木

7　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に係る「都市計画法第 34 条第 12 号」の審査基準

（平成 15 年４月１日施行）

（平成 30 年 11 月 30 日改正）

（令和４年４月１日改正）

（共通の事項）

１　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をいう。なお、土地の区画形質の変更とは、「都市計画法に基づく許認可等審査基準」に規定する行為をいう。

２　建築物の新築、増築、改築、移転及び用途の変更とは、「都市計画法に基づく許認可等審査基準」に規定する行為をいう。

３　この条例による許可に際しては、「市街化調整区域内の都市計画法第 29 条等に基づく許可に係る建築物の形態制限」が適用される。

４　この条例の基準に該当する場合には、法第 42 条第１項ただし書き許可を行うことができる。

５　開発許可等を受け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。

○　線引き前土地所有者

条　例
（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。 （２）線引き前土地所有者　小田原市内の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以前から土地を所有している者（当該線引きの日に当該土地を所有していた者から、当該線引きの日後に当該土地を相続又は贈与により承継した直系血族を含む。）であって、かつ、次のいずれかに該当する者をいう。 ア　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項に規定する農家に属する者 イ　当該市街化調整区域にある土地に当該線引きの日以前から継続して居住している者

審査基準

（１）耕地（田、畑、樹園地）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の所有耕地を含まない。

（２）「農家」とは、次の各号の１に該当する規模の農業を行う世帯その他の事業所をいう。

ア　経営耕地面積が 10 アール以上の規模の農業

イ　調査期日（第４条の規定による調査期日をいう。以下同じ。）前一年間における農業生産物の総販売額が 15 万円以上の規模の農業

（３）線引き前土地所有者の属する農家の経営耕地面積が、線引き前土地所有者の親族に贈与又は使用貸借を行うことにより 10 アール未満となる場合には、当該線引き前土地所有者は原則として条例第２条第２号アの農家に属する者には該当しない。

（４）当該市街化調整区域にある土地は、小田原市内の市街化調整区域にある土地をいう。

○　既存集落（既存集落持続型開発許可制度）

条　例
（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。 （５）既存集落　市街化調整区域において、おおむね 50 以上の特定住宅（市街化区域に存する住宅、法第 34 条第 11 号に該当する開発行為に係る開発区域内の土地をその敷地とする住宅その他の規則で定める住宅以外の住宅をいう。以下同じ。）が、次に掲げる施設等により分断されることなく、50 メートル以内の間隔で連たんしている土地の区域をいう。 ア　鉄道 イ　道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 48 条の４に規定する自動車専用道路その他の道路であって規則で定めるもの ウ　河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第５条第１項に規定する二級河川その他の公共の水域であって規則で定めるもの エ　農地

規　則

（条例第２条第５号の規則で定める住宅）

第２条の２　条例第２条第５号の規則で定める住宅は、次に掲げる住宅とする。

（１）市街化区域内に存する住宅

（２）法第 34 条第 11 号に該当する開発行為に係る開発区域内の土地をその敷地とする住宅

（３）法第 34 条第 12 号又は第 14 号に該当する開発行為（平成 19 年 11 月 30 日以後に許可を受けたものに限る。）に係る開発区域内の土地をその敷地とする住宅であって、線引き前土地所有者の親族又は線引き前土地所有者の親族の血族の居住の用に供するもの

（４）法第 34 条第 12 号又は第 14 号に該当する開発行為（平成 19 年 11 月 30 日以後に許可を受けたものに限る。）に係る開発区域内の土地（収用対象事業（土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第３条に規定する事業をいう。）の施行に伴い事業主体があっせんしたものに限る。）をその敷地とする住宅

（５）法第 43 条第１項の規定による許可に係る住宅（都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第１項第３号ロに該当するものに限る。）

（条例第２条第５号イの規則で定める道路）

第２条の３　条例第２条第５号イの規則で定める道路は、次に掲げる道路とする。

（１）一般国道１号（西湘バイパスに限る。）

（２）国道 271 号小田原厚木道路

（３）前２号に類する有料道路

（条例第２条第５号ウの規則で定める公共の水域）

第２条の４　条例第２条第５号ウの規則で定める公共の水域は、次に掲げるものとする。

（１）河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第５条第１項に規定する二級河川

（２）河川法第 100 条第１項に規定する準用河川（白糸川、玉川、久野川、坊所川、剣沢川及び関口川に限る。）

（３）酒匂堰(せき)

審査基準

（１）「おおむね」は、50 の 20 パーセントに当たる数値を減じたものを下限とした数値とする。

（２）特定住宅の数の算定において、兼用住宅又は併用住宅等人が居住する建築物も含まれ、また、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の２分の

１に該当する数があるものとみなす。

（３） 条例第２条第５号に規定する施設等において、人が通行の用に供することができる橋梁、踏切等がある場合はこの限りでない。

（４） 条例第２条第５号エに規定する農地とは、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第２条第１項に規定する農地をいう。

線引き前土地所有者の親族の自己用住宅（条例第６条第１号）

条　例

（法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為）

第６条　法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為は、次に掲げる開発行為（政令第 29 条の９各号に掲げる区域その他の規則で定める土地の区域に係るものを除く。）とする。

（１）市街化調整区域において、線引き前土地所有者と住居及び生計を一にしていた事実がある親族（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に規定する親族をいう。以下「線引き前土地所有者の親族」という。）が、当該市街化調整区域において新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とするやむを得ない理由があり、かつ、市街化区域において建築することが困難と認められる場合に、当該市街化調整区域の集落内又はその周辺にあり、かつ、当該市街化調整区域に係る線引きの日に当該線引き前土地所有者が所有していた土地で、引き続き当該線引き前土地所有者が所有しているもの（規則で定める要件に該当する場合に限る。）又は相続若しくは贈与により当該線引き前土地所有者の親族が承継したものに、自己の居住の用に供する専用住宅（規則で定める規模の範囲内のものに限る。）を建築する目的で行う開発行為

規　則

（線引き前土地所有者の親族に係る建築することが困難と認められる場合）

第５条　条例第６条第１号に規定する市街化区域において建築することが困難と認められる場合とは、自己の居住の用に供する専用住宅を必要とする線引き前土地所有者の親族、その者に係る線引き前土地所有者並びに当該線引き前土地所有者と住居及び生計を一にしている者が市街化区域に土地を所有していない場合又は当該者が市街化区域に所有する土地が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合とする。

（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）当該土地は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他の法令の規定により建築物を建築することができない土地であること。

（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あり、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。

（線引き前土地所有者の親族に係る規則で定める要件）

第６条　条例第６条第１号に規定する規則で定める要件とは、線引き前土地所有者の親族が、自己の居住の用に供する専用住宅を建築する線引き前土地所有者の土地を相続する権利を有する者（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 887 条、第 889 条及び第 890 条に規定する相続人に該当する者に限る。）であることをいう。

（条例第６条第１号及び第２号の規則で定める規模）

第８条　条例第６条第１号及び第２号の規則で定める規模は、敷地面積が 165 平方メートル以上 400 平方メートル以下のものとする。

審査基準

（１）線引き前土地所有者のうち、条例第２条第２号アに該当する者については、市街化区域に居住している場合においても本条例の適用を妨げないものとする。

（２）現に同居している者、又は結婚、就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。同居等の事実については、除籍者を含めた戸籍謄本・附票及び住民票（除票を含む。）等により確認するものとする。

（３）申請者は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。

※　原則として申請者は結婚しているものとし、独身者の場合には線引き前土地所有者の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）申請者及び住宅建築後において当該申請者と世帯を一にする者が、他に所有する住宅を有していないものとする。

（５）規則第７条において準用する規則第５条第４号に規定する土地には、主に家庭菜園、駐車場などの土地は原則として含まないものとする。

（６）規則第６条に定める要件に該当する申請者には、線引き前土地所有者との土地の使用貸借契約の締結及び本申請時に当該使用貸借契約書（提案基準③参考様式２参照）の写し並びに当該申請者を除く推定相続人（民法第 892 条に規定する「推定相続人」をいう。）全員から承諾書（提案基準③参考様式３参照）の提出を求めるものとする。

（７）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。

※　交換農地の取扱いとは次のいずれかに該当するものをいう。

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

（８）当該土地には抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていてはならない。

（９）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条例第６条第１号の規定に適合しているとみなすことができる。

(10) 線引き前土地所有者から贈与により土地を承継する場合には、本申請時に贈与契約書（提案基準③参考様式１参照）（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付)、法第 36 条第２項も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、その記載事項により確認するものとする。

線引き前土地所有者の親族の血族の自己用住宅（条例第６条第２号）

条　例

第６条

（２）線引き前土地所有者の親族と住居及び生計を一にしていた事実がある２親等以内の直系血族（以下「線引き前土地所有者の親族の血族」という。）が、市街化調整区域において新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とするやむを得ない理由があり、かつ、市街化区域において建築することが困難と認められる場合に、当該市街化調整区域の集落内又はその周辺にあり、かつ、当該市街化調整区域に係る線引きの日に当該線引き前土地所有者が所有していた土地で、当該線引き前土地所有者の親族が所有者の場合にあっては当該線引き前土地所有者から相続又は贈与により承継したもの（規則で定める要件に該当する場合に限る。）に、当該線引き前土地所有者の親族の血族が所有者の場合にあっては当該線引き前土地所有者の親族から相続又は贈与により承継したもの（当該線引き前土地所有者の親族が当該線引き前土地所有者から相続又は贈与により承継したものに限る。）に、自己の居住の用に供する専用住宅（規則で定める規模の範囲内のものに限る。）を建築する目的で行う開発行為

規　則

（線引き前土地所有者の親族の血族に係る準用）

第７条　前２条の規定は、条例第６条第２号の線引き前土地所有者の親族の血族が市街化区域において建築することが困難と認められる場合及び同号の規則で定める要件に準用する。この場合において、前２条中「第６条第１号」とあるのは「第６条第２号」と、「線引き前土地所有者の親族」とあるのは「線引き前土地所有者の親族の血族」と、「線引き前土地所有者」とあるのは「線引き前土地所有者の親族」とする。

（条例第６条第１号及び第２号の規則で定める規模）

第８条　条例第６条第１号及び第２号の規則で定める規模は、敷地面積が 165 平方メートル以上 400 平方メートル以下のものとする。

審査基準

（１）その者に係る線引き前土地所有者と居住及び生計を一にしていた事実があり、市街化調整区域に継続して居住している者であることを要する。ただし、都市計画の変更によりその居住地が市街化区域に編入された場合はこの限りではない。

（２）現に同居している者、又は結婚、就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。同居等の事実については、除籍者を含めた戸籍謄本・附票及び住民票（除票を含む。）等により確認するものとする。

（３）申請者は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。

※　原則として申請者は結婚しているものとし、独身者の場合には線引き前土地所有者の親族の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）申請者及び住宅建築後において当該申請者と世帯を一にする者が、他に所有する住宅を有していないものとする。

（５）規則第７条において準用する規則第５条第４号に規定する土地には、主に家庭菜園、駐車場などの土地は原則として含まないものとする。

（６）規則第７条において準用する規則第６条に定める要件に該当する申請者には、線引き前土地所有者の親族との土地の使用貸借契約の締結及び本申請時に当該使用貸借契約書（提案基準③参考様式２参照）の写し並びに当該申請者を除く推定相続人（民法第 892 条に規定する「推定相続人」をいう。）全員から承諾書（提案基準③参考様式３参照）の提出を求めるものとする。

（７）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。

※　交換農地の取扱いとは次のいずれかに該当するものをいう。

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

（８）当該土地には抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていてはならない。

（９）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条例第６条第２号の規定に適合しているとみなすことができる。

(10) 当該土地には、線引き前土地所有者の親族の血族が、線引き前土地所有者から直接に相続又は贈与を受けた土地、及び使用貸借をした土地を含まない。

(11) 線引き前土地所有者の親族から贈与により土地を承継する場合には、本申請時に贈与契約書（提案基準③参考様式１参照）（収入印紙及び実印のあるもの）の提出

を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）、法第 36 条第２項も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、その記載事項により確認するものとする。

収用対象事業の施行に伴う代替建築物（条例第６条第３号）

条　例

第６条

（３）土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第３条各号に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により、専用住宅、兼用住宅、長屋若しくは共同住宅を移し、又は除却する必要がある場合に、当該建築物の敷地（以下「収用対象敷地」という。）を中心とした５キロメートルの範囲内の区域その他収用対象敷地と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域の土地であり、かつ、当該収用対象事業の事業主体があっせんした土地において、当該建築物と同一の用途及び同程度の規模（規則で定める規模を超えないものに限る。）で、次のいずれかに該当するものを建築する目的で行う開発行為。ただし、収用対象敷地が市街化区域にある場合においては、市街化区域において建築することができないやむを得ない理由があると認められるときに限る。

ア　専用住宅であって、規則で定める規模を超えないもの

イ　兼用住宅、長屋又は共同住宅であって、規則で定める要件に該当するもの

規　則

（条例第６条第３号本文の規則で定める規模）

第９条　条例第６条第３号の規則で定める規模は、収用対象事業の事業主体があっせんした土地の面積が、原則として当該収用対象事業に係る収用対象敷地の面積（敷地の一部が収用対象敷地となる場合にあっては当該収用対象敷地以外の敷地の部分を除く。）面積の 1.5 倍を越えないものとする。ただし、当該収用対象敷地の面積に関わらず、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅の建築を目的として当該事業主体があっせんした土地の面積が 300 平方メートル以下であるものについてはこの限りでない。

（条例第６条第３号アの規則で定める規模）

第 10 条　条例第６条第３号アの規則で定める規模は、開発区域の面積が 1,000 平方メートル未満のものとする。

（条例第６条第３号イの規則で定める要件）

第 11 条　条例第６条第３号イの規則で定める要件は、開発区域の面積が 1,000 平方メートル未満のものであり、かつ、幅員４メートル以上の道路に接しているものとする。ただし、長屋又は共同住宅の場合にあっては、当該住宅の建築予定戸数が、既存建築物の戸数以下のものとする。

審査基準

（１）敷地のみが収用対象となる場合は、本条例の適用対象とならない。

（２）敷地及び建築物の一部が収用対象となる場合には、次の要件に該当し、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を要する。

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

（３）収用対象敷地には収用対象建物の敷地のほか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。

（４）次に掲げる市町の区域をいう。

①　収用対象敷地の存する市町の区域に隣接する市町の区域

②　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

（５）当該事業主体が、直接、事前相談を行うものとする。

（６）申請者は原則として収用に係る建築物の所有者とする。

（７）審査基準⑵①及び②の場合の土地の面積の取扱いは、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。

（８）当該事実の認定は、事業主体から提出された選定結果報告書（提案基準⑥参考様式４参照）の記載内容等を基に行うものとする。

住宅の増築又は改築（建替え）（条例第６条第４号）

条　例
第６条 （４）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以前からその区域内の敷地にある専用住宅若しくは兼用住宅（以下「専用住宅等」という。）又は当該線引きの日以後に、法第３章第１節の規定による許可及び建築基準法第６条第１項の規定による確認を受けて建築された専用住宅等を増築し、又は改築する目的で行う開発行為。ただし、当該開発行為に係る予定建築物が、次に掲げる要件のいずれにも該当するものに限る。 ア　増築し、又は改築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（規則で定める要件［規則第 12 条］に該当するものに限る。）にあっては、増加後の敷地面積が規則で定める規模［規則第 12 条］を超えない範囲内のものである場合は、この限りでない。
規　則
（条例第６条第４号イの規則で定める要件及び規模） **第 12 条**　条例第６条第４号イの規則で定める要件は、同号の規定により増築し、又は改築しようとする建築物の用途が専用住宅であることとする。 ２　条例第６条第４号イの規則で定める規模は、300 平方メートル未満の規模とする。

審査基準

（１）当該敷地が建築基準法第 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。

（２）建築基準法に基づく建築確認通知書等の提出を求め、当該専用住宅等の建築年次を確認するものとする。

（３）条例附則２の規定により、既存宅地の確認を受けたものについても許可を受けたものとみなす。

（４）条例第６条に定める基準に該当する場合に法第 43 条第１項の建築許可を必要とする増築とは、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。

（５）災害によって滅失した建築物と用途の異ならない建築物を建築する場合を含むものとする。

既存集落持続型開発許可制度（既存タイプ）（条例第６条第５号）

条　例

第６条

（５）既存集落内のいずれかの特定住宅の敷地との間に第２条第５号アからエまでに掲げる施設等が介在することなく当該敷地からの最短距離が 50 メートル以下となる土地の区域であって、当該土地の区域に係る線引きの日以前から住宅の敷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、規則で定める要件に該当する専用住宅等を建築する目的で行う開発行為

規　則

（条例第３条及び第６条の規則で定める土地の区域）

第３条　条例第３条各号列記以外の部分及び第６条の規則で定める土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

（１）　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第１項の災害危険区域（当該土地の区域について小田原市建築基準条例（平成 15 年小田原市条例第 30 号）第４条ただし書の規定の適用を受けることができる場合を除く。）

（２）　地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第３条第１項の地すべり防止区域

（３）　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第３条第１項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域（当該土地の区域について小田原市建築基準条例第４条ただし書の規定の適用を受けることができる場合を除く。）

（４）　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第７条第１項の規定により指定された土砂災害警戒区域（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為に係る土地の区域を除く。）

（５）　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第９条第１項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域

（６）　特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第１項の規定により指定された浸水被害防止区域

（７）　水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第１項第４号に規定する浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が 3.0 メートル以上の区域

（８）　砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第２条の規定による指定をされた土地の区域

（９）　農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(10)　農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第６項第１号ロに掲げる農地である区域

(11)　自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第２条第１号に規定する自然公園の区域

(12)　自然環境保全条例（昭和 47 年神奈川県条例第 52 号）第２条に規定する自然環境保全地域

(13)　小田原市緑と生き物を守り育てる条例（平成６年小田原市条例第 18 号）第 24 条第１項に規定する野生の生き物保護区

(14)　森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項に規定する保安林の区域及び同法第 29 条に規定する保安林予定森林の区域並びに同法第 41 条第１項に規定する保安施設地区

(15)　法第６条の２の規定に基づき定められた小田原都市計画において都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に計画的市街地整備を予定している区域として定められた区域

(16)　自然的社会的条件からみて前各号に掲げる土地の区域に相当すると認められる土地の区域であって市長が指定するもの

（条例第６条第５号の規則で定める要件）

第 13 条　条例第６条第５号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

（１）開発区域の面積が 3,000 平方メートル未満であること。

（２）区画の分割、統合又は分割統合を伴うものにあっては、予定建築物の敷地面積が 165 平方メートル以上であること。

（３）兼用住宅を建築する場合にあっては、建築基準法別表第２（い）項に掲げる建築物であること。

審査基準

（１）申請地が線引きの日以前から住宅の敷地であることが明らかであると認められるものは、次のいずれかに該当する土地であること。

①　土地登記簿における地目が宅地とされていた土地

②　固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地

③　旧宅地造成等規制法の許可を受けて造成し、その完了検査済の土地

④　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

※　土地登記簿で判断する場合には、宅地への地目変更の原因日付が線引き以前であっても、登記年月日が線引き以前でなければならない。

※　固定資産（土地）課税台帳で判断する場合には、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翌年の１月１日作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかどうかを確認する。

※　農地転用許可証明書で判断する場合には、線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査等を行い、転用目的と同じ建築物を建築し、現在、建築物があるものとする。

（２）申請地が線引きの日以前から住宅の敷地であることが明らかであると認められるものは、(1)①から④のいずれかの土地に挟まれた及び(1)①から④のいずれかの土地と道路に挟まれた畦畔で線引き以降に取得した土地も含まれるものとする。

（３）当該開発区域内において、開発による道路用地であり、かつ、市の管理に属することが確実である土地については、(1)①から④のいずれかに該当しない土地も含むことができる。

（４）(1)①から④のいずれかに該当する土地の一部を開発区域内の官地と開発行為に伴い必要とされる公共施設として付け替える場合において、当該官地の面積が(1)①から④のいずれかに該当する土地の面積以下である場合は、当該官地は、(1)①から④のいずれかに該当する土地とみなすことができる。

（５）「自己居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為」については、申請者の住民票、建物登記事項証明書、土地賃貸借契約書等を参考に判断する。

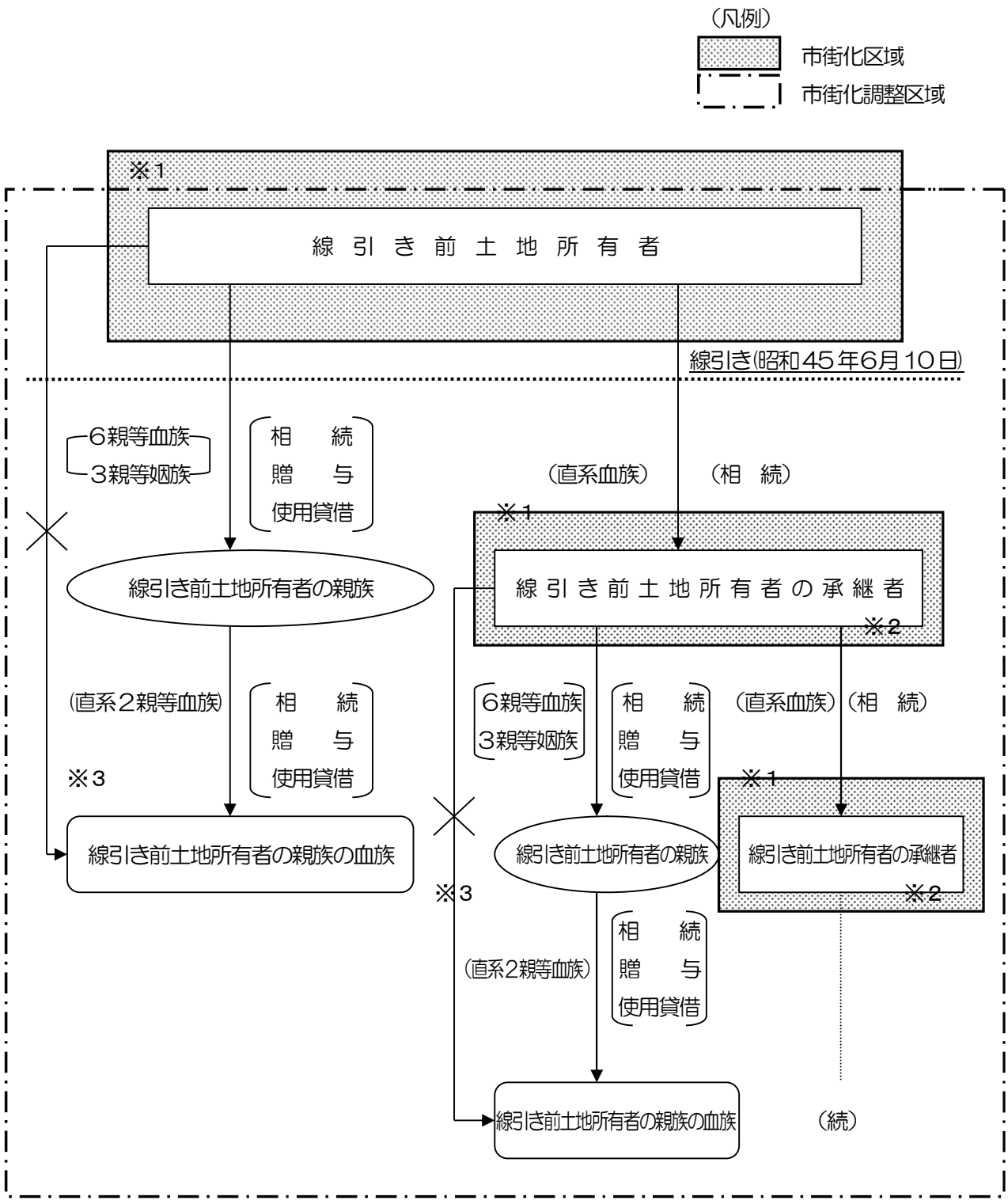
（６）自己居住用以外の目的で行う開発行為は、当該開発区域が接する地点から幅員４メートル以上の既存の道路と接続する地点（道路が分岐する地点に限る。）までの区間において幅員４メートル以上であること。

（７）植栽地が建築物の敷地内のうち、法第 34 条第 11 号で規定する緑化基準により敷地面積の 10 パーセント以上の面積で設けられていること。

（８）自己の居住の用に供する専用住宅については、申請者の住民票、借家建物登記事項証明書、土地賃貸借契約書等を参考に判断するものとする。

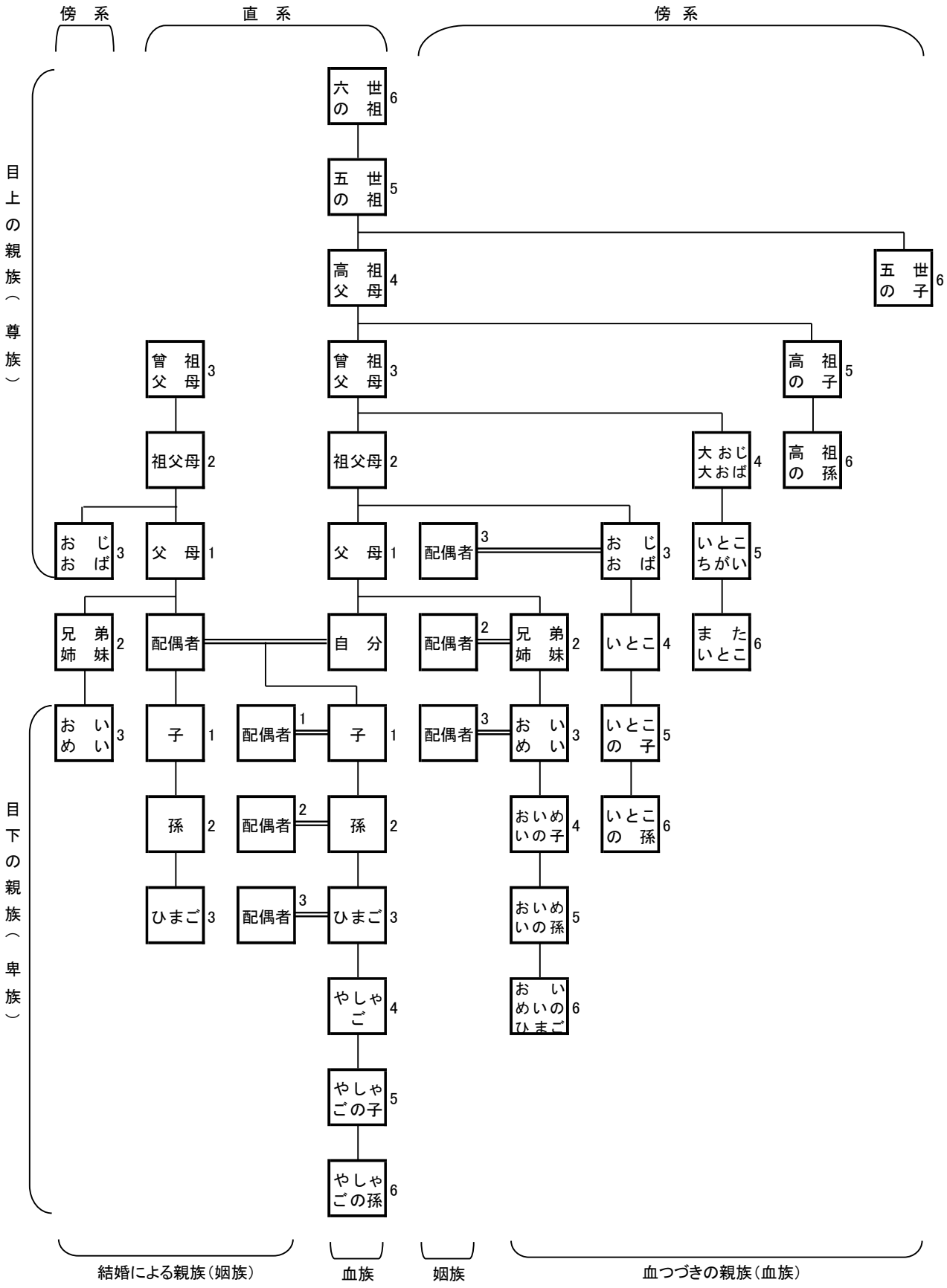
（９）敷地における専用通路の幅は、2.5 メートル以上とすること。

[条例第６条第１号及び第２号に係る取扱いの概念図]



※１　市街化区域に居住している場合を含むのは、線引き前土地所有者（当該線引き前土地所有者の承継者を含む。）が条例第２条第２号アに該当する農家である場合に限る。

※２　線引き前土地所有者の承継者は、条例第２条第２号ア又はイのいずれかの要件に該当する者に限る。

※３　線引き前土地所有者の親族の血族が住宅を建築する土地には、線引き前土地所有者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。

※「民法725条に定める親族の範囲に該当する者」（数字は親等を示す）