

# 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等の一部改正について（改正案）

## 1 改正の背景

本市が人口減少・超高齢社会において持続可能な都市であるために、市街化調整区域においても土地利用の規制・誘導の方向性を検討する必要があります。その中で、市街化調整区域の土地利用に大きな役割を持つ開発許可制度においては、現行の既存宅地開発許可制度、優良田園住宅型連たん区域開発許可制度による市街地の外延化などの課題に対応する必要があることなどから、開発許可制度の見直しを行うこととしました。

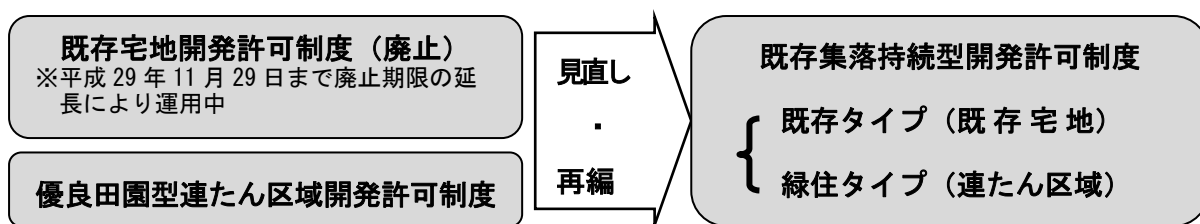
また、この開発許可制度の見直しに当たっては、平成27年8月に小田原市都市計画審議会に対し、「小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方」について諮問し、同審議会及び小委員会における検討を経て、平成28年8月に審議会から答申を受けました。

この度の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及び同条例施行規則並びに審査基準の改正は、この答申を踏まえて行うものです。

## 2 改正の内容

### (1) 概要

既存集落内の開発可能性は保持しつつ、宅地の外延化や過剰供給を抑制する仕組みを構築するため、現行の既存宅地開発許可制度（都市計画法（以下「法」といいます。）第34条第12号）及び優良田園住宅型連たん区域開発許可制度（法第34条第11号）を既存集落持続型開発許可制度（法第34条第12号（既存タイプ）及び同条第11号（緑住タイプ））に見直し、再編します。



### (2) 既存集落型開発許可制度（既存タイプ・緑住タイプの創設）

#### ア 開発許可の対象となる既存集落の要件

##### (ア) 既存集落の範囲・連たんの要件（条例事項）

宅地の外延化や過剰供給を抑制する観点から、既存集落持続型開発許可制度において開発行為が可能となる土地の区域に係る要件のうち、建築物の連たんに係る要件においては、対象となる建築物を住宅（現行は、建築物）に限定するとともに、法第34条第11号及び第12号に掲げる開発行為に係る住宅その他の規則で定める住宅は、連たん戸数に含めないこととします。

これにより、既存集落持続型開発許可制度の対象となる既存集落の連たん区域は、市街化調整区域において50以上の住宅（法第34条第11号及び第12号に掲げる開発行為に係る住宅その他の規則で定める住宅を除く。）が、鉄道、河川、農地その他の規則で定める施設等により分断されることなく、敷地相互間の間隔が50メートル以内で連たんする地域とします。

#### (イ) 住宅の連たんに算入されない住宅（規則事項）

上記(ア)の連たんの要件において、住宅の連たんに算入されない住宅は、次のとおりとします。

- a 法第34条第11号の規定による開発許可に係る住宅
- b 法第34条第12号又は第14号の規定による開発許可に係る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住宅
- c 法第34条第12号又は第14号の規定による開発許可に係る収用対象事業の施行に伴い事業主体があつせんした土地において建築された住宅
- d 法第43条第1項の規定による建築許可（都市計画法施行令第36条第1項第3号ロの規定によるものに限る。）に係る住宅
- e 市街化区域内に存する住宅

#### (ウ) 連たんを分断する施設等（規則事項）

上記(ア)の連たんの要件において、住宅の連たんを分断する鉄道、河川、農地などの施設等は、次のとおりとします。

- a 鉄道
- b 自動車専用道路等の有料道路
- c 二級河川及び準用河川（白糸川、玉川、久野川、坊所川、剣沢川及び関口川）
- d 農地

### イ 既存タイプに適用される開発許可の基準

#### (ア) 開発行為を行うことができる土地の区域（条例事項）

- a 既存タイプの開発行為を行うことができる土地の区域は、上記の既存集落の連たん区域内のいずれかの連たん要件を満たす住宅の敷地からの距離が50メートル以内かつ当該既存集落との間が鉄道、河川、農地その他の規則で定める施設等により分断されていない土地の区域であつて、当該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土地の区域とします。
- b 自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為以外の開発行為は、緑住タイプと同様に、既存タイプについても、都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでの土地の区域その他の規則で定める区域では行うことができないこととします。

- c 上記bの規則で定める区域は、第一種農地及び甲種農地を追加するほか、現行の優良田園住宅型開発許可制度における除外区域とします。（規則事項）

**(イ) 線引きの日以前から住宅の敷地であることの判断基準（審査基準事項）**

上記(ア) aの線引きの日以前から住宅の敷地であることの判断基準は、次のいずれかによるものとします。

- a 線引きの日前において土地の登記地目が宅地であること。
- b 線引きの日前において固定資産税の評価地目が宅地であること。

**(ウ) 予定建築物の用途（条例事項）**

既存タイプの予定建築物は、規則で定める要件に該当する次の住宅とします。

- a 専用住宅
- b 第一種住居専用地域に建築することができる兼用住宅

**(エ) 予定建築物に係る規則で定める要件（規則事項）**

既存タイプの予定建築物に係る規則で定める要件は、次のとおりとします。

- a 開発区域の面積が1,000平方メートル未満であること。
- b 予定建築物に係る敷地面積が165平方メートル（現行は、150平方メートル）以上であること。

**(オ) 既存タイプに係る技術基準（審査基準事項）**

既存タイプの開発行為に係る技術基準に、次の基準を追加します。

- a 既存の道路であって当該道路が予定建築物の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。）までの区間において幅員4メートル以上であること。
- b 敷地面積の10パーセント以上の緑地を設けること。

**ウ 緑住タイプに適用される開発許可の基準**

**(ア) 開発行為を行うことができる土地の区域（条例事項）**

緑住タイプの開発行為を行うことができる土地の区域は、次のいずれにも該当する土地の区域とします。

- a 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。
- b 上記ア(ア)の既存集落の連たん区域内の連たん要件を満たすいずれかの住宅からの距離が50メートル以内の土地の区域であり、当該既存集落との間が鉄道、河川、農地その他の規則で定める施設等により分断されていない土地の区域であること。

**(イ) 予定建築物の制限**

- a 予定建築物は、市街化調整区域における既存集落の環境との調和を保つ専用住宅として規則で定める要件（現行は、市街化調整区域における田園環境に調和する専用住宅と

して規則で定める要件)に該当しなければならないものとします。(条例事項)

- b 予定建築物の敷地に係る接道要件としては、開発道路の築造による接道は認めないこととします。(規則事項)

#### エ 既存タイプ・緑住タイプに適用されるその他の基準

上記ア、イ及びウ以外の既存タイプ及び緑住タイプに係る開発許可の基準は、既存タイプについては現行の既存宅地開発許可制度、緑住タイプについては現行の優良田園住宅型開発許可制度の基準を引き継ぐこととします。

### (3) 線引き前土地所有者の親族等の自己用住宅に係る見直し

#### ア 線引き前土地所有者の親族又はその血族の自己用住宅に係る最低敷地面積(規則事項)

線引き前土地所有者の親族又はその血族の自己用住宅に係る開発行為における敷地面積の最低限度を、既存集落持続型開発許可制度(既存タイプ)と同様に165平方メートル(現行は、150平方メートル)とします。

#### イ 線引き前土地所有者の定義の変更(拡大)(条例事項)

現行では、線引き前土地所有者が線引きの日後に直系血族若しくは自己の配偶者に当該土地を贈与している場合、その親族又はその親族の血族が更に当該土地の相続又は贈与を受けて行う自己用住宅の開発行為は、これまで法第34条第14号の規定による開発審査会の付議案件としていましたが、運用実績を踏まえ、法第34条第12号の規定による開発許可の対象となるよう「線引き前土地所有者」の定義を変更することとします。

## 3 施行年月日

平成29年11月30日