

**改正**

平成15年3月28日条例第12号

平成19年9月26日条例第37号

平成22年9月3日条例第23号

平成24年9月25日条例第20号

平成26年10月2日条例第56号

平成29年9月29日条例第29号

令和3年12月28日条例第42号

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

(趣旨)

**第1条** この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、市街化調整区域における開発許可及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(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。

- (1) 線引き 法第7条第1項に規定する区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたことをいう。
- (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
- (3) 専用住宅 一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう。
- (4) 兼用住宅 一戸建ての住宅であって、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に規定するものをいう。
- (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

(6) 予定建築物 開発区域内において予定される建築物をいう。

(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。

(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

(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

(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つ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 専用住宅であつて、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つて、規則で定める要件に該当するもの

(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（規則で定める要件に該当するものに限る。）にあつては、増加後の敷地面積が規則で定める規模を超えない範囲内のものである場合は、この限りでない。

(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つて、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（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物）

**第7条** 政令第36条第1項第3号ハの規定に基づく条例で定める建築物は、前条各号に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

（委任）

**第8条** この条例に規定するもののほか、この条例の適用について必要な事項は、規則で定める。

#### 附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成14年10月1日から施行し、同日以後に行われる開発許可及び建築の許可に係る申請について適用する。

（経過措置）

2 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に係る第6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。

附 則（平成15年3月28日条例第12号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成19年9月26日条例第37号）

#### 改正

平成22年9月3日条例第23号

平成24年9月25日条例第20号

平成26年10月 2 日条例第56号

平成29年 9 月29日条例第29号

この条例は、平成19年11月30日から施行する。ただし、第2条の規定は、平成30年11月30日から施行する。

**附 則**（平成22年 9 月 3 日条例第23号）

この条例は、公布の日から施行する。

**附 則**（平成24年 9 月25日条例第20号）

この条例は、公布の日から施行する。

**附 則**（平成26年10月 2 日条例第56号）

この条例は、公布の日から施行する。

**附 則**（平成29年 9 月29日条例第29号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成30年11月30日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。  
（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の一部を改正する  
条例の一部改正）
- 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の一部を改正する  
条例（平成19年小田原市条例第37号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

**附 則**（令和 3 年12月28日条例第42号）

この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。