

**改正**

平成15年4月1日規則第31号

平成19年11月5日規則第46号

平成25年3月29日規則第52号

平成26年3月31日規則第6号

平成27年1月19日規則第1号

平成30年3月31日規則第33号

令和4年3月31日規則第25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施行規則

(趣旨)

**第1条** この規則は、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（平成14年小田原市条例第21号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

**第2条** この規則における用語の意義は、条例の例による。

(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) 市街化区域に存する住宅
- (2) 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つせんしたのものに限る。）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) 一般国道271号小田原厚木道路
- (3) 前2号に掲げる道路に類する有料道路

(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)

(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

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 既存の道路であつ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つては、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。

（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。

(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。

(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つては当該収用対象敷地以外の敷地の部分を除く。）の1.5倍を超えないものとする。ただし、当該収用対象敷地の面積にかかわらず、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とする。

(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。

(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つては、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つては、建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物であること。

## 附 則

(施行期日)

1 この規則は、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 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に都市計画法第34条第14号に該当する開発行為として開発許可を受けて建築された専用住宅で、当該開発行為が条例第6条第1号又は第2号に掲げる基準に該当するものに係る第12条第2号の規定の適用については、条例第6条第1号又は第2号の規定により開発許可を受けたものとみなす。

3 施行日前に都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可を受けて建築された専用住宅であつて、条例第6条第1号又は第2号に規定する予定建築物の要件に該当するものに係る第12条第2号の規定の適用については、条例第7条の規定により許可を受けたものとみなす。

附 則(平成15年4月1日規則第31号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成19年11月5日規則第46号)

この規則は、平成19年11月30日から施行する。

**附 則**（平成25年 3 月29日規則第52号）

この規則は、平成25年 4 月 1 日から施行する。

**附 則**（平成26年 3 月31日規則第 6 号抄）

（施行期日）

1 この規則は、平成26年 7 月 1 日から施行する。

**附 則**（平成27年 1 月19日規則第 1 号）

この規則は、公布の日から施行する。

**附 則**（平成30年 3 月31日規則第33号）

この規則は、平成30年11月30日から施行する。

**附 則**（令和 4 年 3 月31日規則第25号）

この規則は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。