

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つ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。

審査基準

- (1) 市街化区域との位置的關係は、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	3 m以上	10 m ² （半径 1.8mの円の面積）
	1.5m以上 3 m未満	5 m ² （半径 1.25mの円の面積）
	0.5m以上 1.5m未満	3 m ² （半径 1.0mの円の面積）
中木	0.5m以上	3 m ² （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 m ² （半径 0.6mの円の面積）
低木		0.25 m ² （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号で対象とする擁壁の基準は、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	・○あかがし・あかまつ・○あらかし・いぬまき・◎うらじろがし・▲◎くすのき ・○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・▲○たぶのき・ひのき・まだけ・○まてばしい・もうそうちく ・▲○もちのき・やまもも 等
	落 葉	・あおぎり・あかしで・あきになれ・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・はるになれ・ひめしやら・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・やぶにつけい・ゆずりは 等
	落 葉	・▲あかめがしわ・▲えごのき・こぼとねりこ・だんこうばい・なつつばき ・にがき・むねのき・はくうんぼく・ひめやしやぶし・まめざくら・やしやぶし ・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・まるばしやりんばい・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

◎印は神奈川県推奨木

○印は神奈川県準推奨木

▲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)

(令和5年5月26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 経営耕地面積が十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十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つ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

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つ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つ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(2)①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る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
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 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 3 9 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 1 5 年小田原市条例第 3 0 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 3 3 年法律第 3 0 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 4 4 年法律第 5 7 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 1 2 年法律第 5 7 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 1 5 年法律第 7 7 号）第 5 6 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 2 4 年法律第 1 9 3 号）第 1 5 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 3 0 年法律第 2 9 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 4 4 年法律第 5 8 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（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

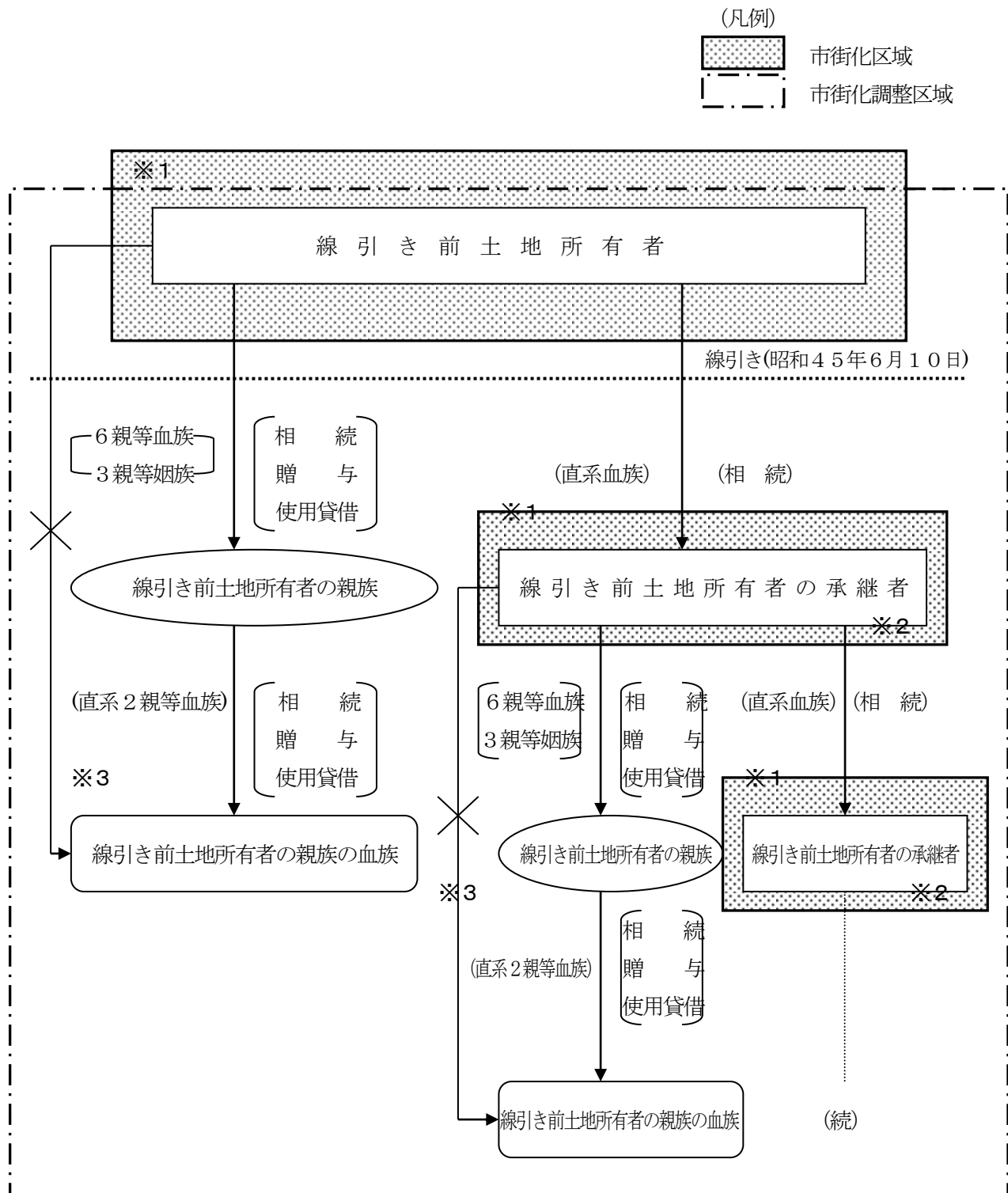
あっても、登記年月日が線引き以前でなければならない。

※ 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)

