

## 5 神奈川県開発審査会提案基準（「法第34条第14号」及び「政令第36条第1項第3号ホ」）

この提案基準は、神奈川県知事（県規則で土木事務所長に委任しています。）に対し、市街化調整区域における都市計画法（以下「法」という。）第29条又は第43条の申請があった場合に、法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当するものであって、許可相当として開発審査会に付議するときの基準を示したものであり、同時に行政手続法第5条に規定する審査基準としての性質を有するものです。

提案基準が行政手続法第5条に規定する審査基準である以上、「行政庁」とは、処分権限を有するものをいいますから、法第29条及び第43条の許可権者である県土木事務所長は、それぞれ審査基準を定めなければならないこととなります。

ただし、各県土木事務所長の権限は、地方自治法第153条に基づき県規則で委任したものです。各県土木事務所長は、そもそも知事の補助機関であり（地方自治法第171条）、知事は包括的な指揮監督権を有しており（地方自治法第154条）、この指揮監督権に基づいて、一括して審査基準（付議基準）として神奈川県開発審査会提案基準を定めたところです。

なお、許可に際しては、開発審査会の議を経なければならず、開発審査会の意見如何によってはこの審査基準を満たしていても許可できないことがありますので、ご注意ください。

「基準の内容」は、過去における審査実績等も踏まえ、開発等の目的・規模・位置、周辺の土地利用状況、申請者の属性等により、可能な限り具体的なものとして定めました。

「審査上の留意点」は、「基準の内容」の審査に当たって、担当職員に対し、審査のポイント、基準適合の確認方法などについて指導した内部規則ですが、行政の透明性、公平性等を図るため、あわせて記載しました。

神奈川県開発審査会提案基準一覧表（経過状況を含む）

提案基準	提案基準項目	施行年月日	備考
1	市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舎	S45. 8.20	H 7.11.13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H23. 4. 1 一部改正
2	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舎	S45. 8.20	S50. 4.15 一部改正 H 7.11.13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H23. 4. 1 一部改正
3	農家の二・三男が分家する場合の住宅等	S45. 8.20	S49.10. 8 一部改正 S57.11. 1 一部改正 S63.12.20 一部改正 H 7.11.13 一部改正 H10. 4. 1 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正 H16. 8. 1 一部改正 H19.11.30 一部改正 H23. 4. 1 一部改正
③-2	農家の二・三男が分家する場合の住宅等の用途変更	S60. 6. 1	H 7.11.13 一部改正 H11. 6. 1 廃止
4	法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物	S45. 8.20	S63.12.20 一部改正 H 7.11.13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H25. 4. 1 一部改正
⑤	区域区分決定以前の農地の転用許可に係る開発行為（⑤A・⑤B）	S45.10.15	S46. 9. 9 廃止
6	収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物	S45.10.15	S57.11. 1 一部改正 S63.12.20 一部改正 H 7.11.13 一部改正 H 9. 4. 1 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正
⑦	ガソリンスタンド及び自動車液化石油ガススタンドに係る開発行為	S46. 3.10	S52. 2.23 廃止
⑧	法第34条第13号届出のできなかったものに係る開発行為	S46. 4.30 S46. 7.20	S46.12. 9 廃止

提案基準	提案基準項目	施行年月日	備考
9	建築物の建替え等	S46. 4. 30	S57. 11. 1 一部改正 S60. 11. 6 一部改正 H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正 H19. 11. 30 一部改正 H23. 4. 1 一部改正
10	第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要な建築物	S46. 4. 30	H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H24. 6. 1 一部改正
11	研究施設	S46. 9. 9	H 7. 11. 13 一部改正
⑫	ドライブイン等の沿道サービス施設に係るもの	S46. 9. 9	S52. 2. 23 廃止
13	既得権を有するもの	S47. 6. 9	S50. 4. 15 一部改正 H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正 H23. 4. 1 一部改正
14	社寺仏閣、納骨堂等	S47. 7. 25	H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H19. 11. 30 一部改正
15	ゴルフ練習場	S47. 12. 25	H 2. 10. 1 一部改正 H 7. 11. 13 一部改正
⑯	市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域内における既存宅地に係るもの	S49. 10. 8	S50. 4. 15 廃止
17	法第34条第13号に規定する届出の有効期間の経過するもの	S50. 4. 15	H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H14. 4. 1 一部改正
18	既存宅地	S50. 4. 15	S50. 9. 10 一部改正 S51. 3. 29 一部改正 S56. 4. 7 一部改正 S57. 11. 1 一部改正 H 2. 3. 1 一部改正 H 2. 10. 1 一部改正 H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H13. 4. 1 一部改正 H13. 5. 18 一部改正 H14. 4. 1 一部改正 H23. 4. 1 一部改正
19	介護老人保健施設	H 1. 4. 1	H 7. 11. 13 一部改正 H11. 6. 1 一部改正 H12. 6. 1 一部改正
20	建築物の用途変更	H11. 6. 1	H17. 10. 1 一部改正 R 3. 4. 1 一部改正
21	付属建築物として最低限必要な管理棟	H11. 6. 1	
⑳	自動車解体業の施設として、最低限必要な建築物	H16. 7. 1	H21. 6. 30 廃止
23	幹線道路の沿道等における特定流通業務施設	H19. 7. 1	R 3. 8. 2 一部改正
24	小規模農産物直売施設	H22. 11. 1	
25	国・県等が行った宅地造成地で建築するもの	H23. 4. 1	
26	大規模開発（旧法第34条10号イ）による宅地造成地で二次的開発するもの	H23. 4. 1	
27	工業系特定保留区域における工場、研究所等	H26. 4. 1	
28	高速道路等のインターチェンジ周辺における工場	H28. 11. 1	R 2. 3. 1 一部改正 R 2. 8. 1 一部改正

(注) 包括承認基準は平成14年3月31日の条例制定をもって廃止した。(次ページ参照)

(注) 上記以外の老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム等、開発許可制度運用指針に都市計画法第34条第14号で取り扱うことができるものと示されているものについては、市街化調整区域における都市的土地利用を制限している本県の土地利用の方針上、周辺の市街化が促進されるおそれがあると判断されるため、開発審査会提案基準を設けておらず、開発許可及び建築許可の対

象としていない。

(参考) 包括承認基準一覧表 (平成 14 年 3 月 31 日条例施行により廃止)

	項目	承認基準	施行年月日	備考
1	農家の二・三男が分家する場合の住宅等	提案基準③に該当するもので、次の各項のいずれにも該当するもののうち、次の各項のいずれにも該当するものであること。 (1) 専用住宅であること。 (2) 敷地面積は、400 平方メートル以下であること。 (3) 延べ面積は、200 平方メートル以下であること。	S47. 7. 25 一部改正 S55. 11. 19 H 1. 1. 12 H 7. 11. 13 H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	条例化 H14. 4. 1
1-2	農家の二・三男が分家する場合の住宅等の用途変更	提案基準③- 2、1 に該当するもののうちすべてに該当するものであること。 (1) 専用住宅 (2) 敷地面積 400 平方メートル以下 (3) 建築物の床面積 175 平方メートル以下	S60. 6. 1 一部改正 H 7. 11. 13 廃止 H11. 6. 1	
2	収用対象事業の施行により立退く場合において、これに変わるべきものとして建築される建築物	提案基準⑥に該当するもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。 1 専用住宅は、次のいずれにも該当するものであること。 (1) 地上 3 階以下でかつ最高の高さが 10 メートル以下であること。 (2) 複数戸数の場合にあつては、その開発区域面積が 1, 000 平方メートル未満のものであること。 2 兼用住宅 (建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定されるもの)、長屋、共同住宅及び地区集会所は、次のいずれにも該当するものであること。 (1) 建築物は地上 3 階以下、かつ最高の高さが 10 メートル以下であること。 (2) 敷地に接する前面道路は、幅員 4 メートル以上であること。 (3) 建築物の延べ面積は、500 平方メートル以下であること。	S47. 7. 25 一部改正 H 6. 7. 12 H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	条例化 H14. 4. 1
3	建築物の建替え等	提案基準⑨に該当するもののうち、次に該当するものであること。 その用途が、専用住宅又は兼用住宅であり、かつ建替え等の建築物の延べ面積は、200 平方メートル以下であること。	S47. 7. 25 一部改正 S55. 11. 19 S62. 3. 19 H 7. 11. 13 H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	条例化 H14. 4. 1
4	既得権を有するもの	提案基準⑬に該当するもののうち、次に該当するものであること。 当該基準の 1 - (1) 又は (2) に該当するもの	S47. 7. 25 一部改正 H 7. 11. 13 H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	
5	法第 34 条第 9 号に規定する届出の有効期間の経過するもの	提案基準⑰に該当するもののうち、当該基準の 3 - (1) に該当するもの	S50. 4. 15 一部改正 H 7. 11. 13 H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	
6	既存宅地	提案基準⑱に該当するもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。 (1) 当該基準の 4 - (1) に該当するもの (2) 専用住宅を建てる目的とした開発行為又は建築行為で、その区域が 1, 000 平方メートル未満のもの	S50. 4. 15 一部改正 H 7. 11. 13 H11. 6. 1 H13. 5. 18 廃止 H14. 3. 31	条例化 H14. 4. 1
8	その他「法第 29 条第 2 号該当する農業、林業、漁業者用住宅の用途変更	基準内容に該当するもの	H 9. 11. 6 廃止 H11. 6. 1	
9	建築物の用途変更	提案基準⑳に該当するもののうち、次に該当するものであること。 ただし、建替え等を伴う場合はこの限りではない。 基準 1 に該当する専用住宅又は兼用住宅で、現在の居住者が 5 年以上の居住実績があり、かつ延べ面積が 200 平方メートル以下であること。	H11. 6. 1 廃止 H14. 3. 31	

## 提案基準 1 市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舎

市街化調整区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舎を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 当該事業所は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存するもの、法第 29 条第 2 号若しくは第 3 号に該当するもの又は法第 34 条各号（旧第 10 号イを除く。）の規定により許可を受けたものであること。
- 2 当該従業員宿舎の土地は、当該事業所の敷地からおおむね 2 キロメートル以内であること。
- 3 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舎が必要であると認められ、かつ、従業員宿舎の規模が適切であると認められるものであること。
- 4 当該従業員宿舎は、当該事業所を営業者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 5 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。

### 審査上の留意点

- (1) 開発許可等の申請時に基準 3 の内容が判断できる資料の提出を求めること。
- (2) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舎に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難なもの等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。（別途、入居理由書の提出を求め判断する。）
- (3) 事業附属寄宿舍規程（昭和 22 年 10 月 31 日労働省令第 7 号）の適用を受ける従業員宿舎については、これらの規程に適合していること。

## 提案基準 2 市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舎

市街化区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舎を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する事業所のための従業員宿舎の土地として、当該事業所を営業者が同日前に当該土地の所有権を取得したものであること。
- 2 当該従業員宿舎は、当該事業所の存する市街化区域に隣接する市街化調整区域内にあること。
- 3 当該従業員宿舎の土地は、当該事業所の敷地からおおむね2キロメートル以内であること。
- 4 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舎が必要であると認められ、かつ、従業員宿舎の規模が適切であると認められるものであること。
- 5 当該従業員宿舎は、当該事業所を営業者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 6 当該土地が農地であるときは、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前に農地転用の許可を受けていること。

### 審査上の留意点

- (1) 基準1については、一般的に土地売買契約書及び農地転用許可の転用目的等により確認する。
- (2) 開発許可等の申請時に基準4の内容が判断できる資料の提出を求めること。
- (3) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舎に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。(別途、入居理由書の提出を求めて判断する。)
- (4) 事業附属寄宿舍規程(昭和22年10月31日労働省令第7号)の適用を受ける従業員宿舎については、この省令に適合していること。

### 提案基準3 農家の二・三男が分家する場合の住宅等

市街化調整区域内に農家等世帯の構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

#### 基準の内容

- 1 農家等世帯の構成員である者が、分家をする必要があること。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地は、既存の集落内又はその周辺にあること。
- 3 当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。この場合において、当該土地が、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から本家である世帯が所有していた土地と、交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換により取得した土地、任意の交換により取得した土地（農業振興地域の整備に関する法律第6条の規定により指定された農業振興地域内の農地であって、農業委員会の証明があるものに限る。）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ときは、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から本家である世帯が所有していた土地とみなす。
- 4 当該敷地の面積は、原則として150平方メートル以上が確保されていること。また、特にやむを得ない場合を除き敷地面積は400平方メートル以下であること。
- 5 本家である世帯及び分家をする者が、市街化区域に分家する適当な土地を所有していないこと。
- 6 分家をする者は、農家等世帯の構成員であり、現に本家である世帯に同居している者、又は結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者（民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（農家等世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る。））であること。また、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。
- 7 分家をする者が自ら生活の本拠とする住宅であり、他に自己名義の住宅を所有していないこと。
- 8 生活上その他やむを得ず住宅以外の用途を兼用する場合は、主たる用途が住宅でありかつ自らが直接使用するもので、原則として法第34条第1号の用途のものであること。
- 9 当該土地には、原則として本家である世帯及び分家をする者以外の者の権利が設定されていないこと。
- 10 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。
- 11 農家の世帯の構成員が分家する場合は、本家である世帯構成員の1名以上が「農業を営む者」であること。
- 12 農家以外の世帯の構成員が分家する場合は、基準1から10に該当し、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から引き続き当該市街化調整区域に居住している者であること。

#### 審査上の留意点

- (1) 農業の範囲は原則として日本標準産業分類によるA-農業の範囲とする。また、「農業を営む者」の範囲は、建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省神計宅開発第12号）により取扱うこと。  
※ ただし、(回答)2.の収入については、申請時点での農業センサスによること。
- (2) 建築物を建築しようとする土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）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基準の内容3に適合しているとみなすことができる。なお、本家である世帯及び申請者が他に分家する適当な土地を有している場合は、当該適地に計画するよう指導すること。
- (3) 基準3の「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【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）、その記載事実により確認すること。
- (4) 基準3の「使用貸借した土地」が適用されるのは推定相続人に限り、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2参照】（実印のあるもの）の写し及び分家する者を除く推定相続人全員から承諾

書【参考様式3参照】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。

- (5) 基準5の「市街化区域に分家する適当な土地を有していない」とは、所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地をいい、主に家庭菜園、駐車場などの土地は原則として含まない。
- (6) 分家する土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。
- (7) 本家が分家住宅のために農地を贈与すると10アール未満の耕作面積になり、農家要件に該当しない場合は原則として農家以外の構成員が分家する場合の基準を適用する。なお、小作地、借入地も耕作面積に算入する。
- (8) 土地名寄せ帳により市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。
- (9) 基準6の「現に本家である世帯に同居している者」、「従前、世帯から転出した者」に該当するかどうかは、申請者の住民票記載事実及び本家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。
- (10) 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断すること。
  - ア 理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記）
  - イ 両人が結婚する旨の仲人等の証明
  - ウ 式場申込書又は領収書
  - エ 婚約者の戸籍謄本及び住民票独身者の分家については、分家したい者が経済的に自立しており、本家と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。
- (11) 基準7の「他に自己名義の住宅を所有していないこと」の「自己名義」には、分家後の世帯構成員のものも含む。
- (12) 基準8の「主たる用途が住宅である」とは住居部分の面積が当該建築物の延べ面積の2分の1以上であることをいう。
- (13) 基準にいう分家（提案基準3の基準の内容に適合しているものとして許可を受けたもの又は都市計画法第34条第12号の規定による開発許可等の基準を定める条例の基準の内容に適合しているものとして許可を受けたものに限る。）を本家として行う分家（以下、「次世代分家」という。）の立地は、次の事項及び次の事項に係る「基準の内容」以外の「基準の内容」及び他の「審査上の留意点」を満たす場合のみ認めるものとする。
  - ア 次世代分家に係る土地は、基準3のうち、「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から本家である世帯が所有し、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、分家が相続した土地、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち、所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。
  - イ 次世代分家ができる者は、基準6のうち「6親等内の血族、3親等内の姻族」とあるものを、「2親等内の血族」と読み替えるものとする。
  - ウ 非農家の次世代分家については、基準12のうち、「(略)、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から当該市街化調整区域に居住している者であること。」を「(略)、かつ分家世帯が市街化調整区域に継続して居住している者であること。ただし、都市計画の変更により分家世帯が市街化区域に編入替えになった場合はこの限りでない。」と読替えてこれを満足すること。
- (14) 申請時において申請者（申請者が婚約中の場合、申請者と婚約者）と面接を行い、基準、審査上の留意点について聴き取り調査を行うこと。

農家分家等の概念図

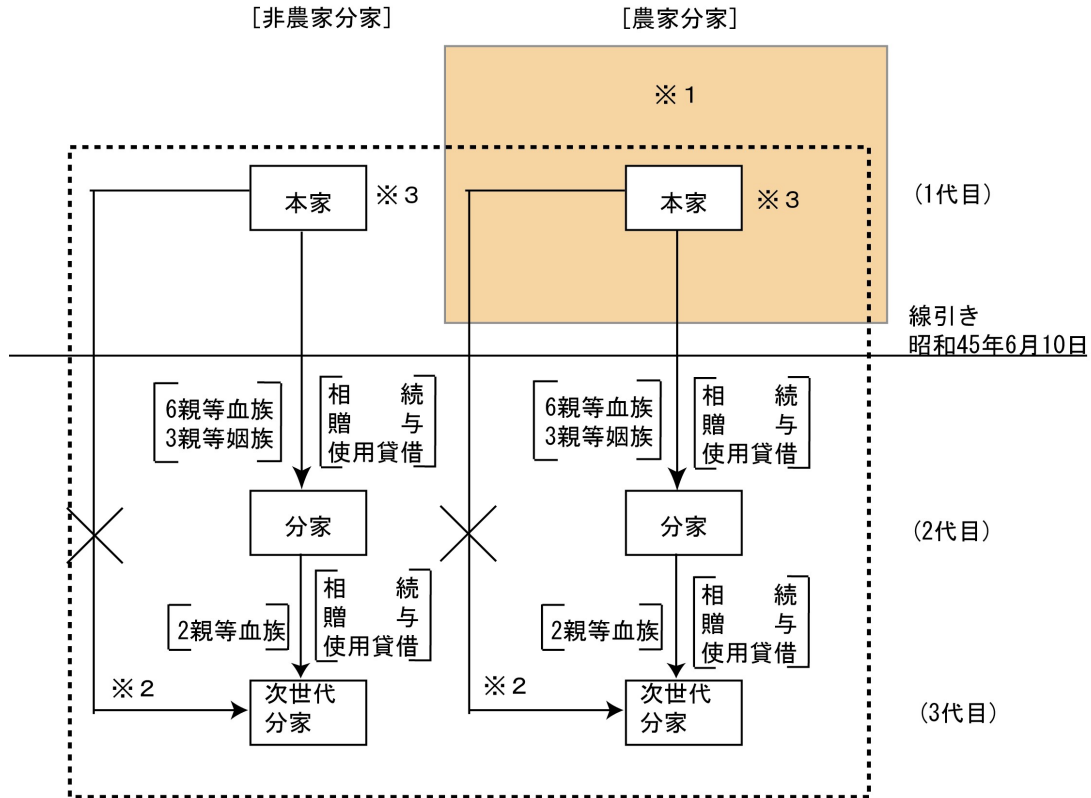
(凡例)



市街化区域



市街化調整区域



※1 農家分家については、本家が居住する土地の区域区分は問わない。

※2 次世代分家の土地には、本家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。

※3 相続により本家を継いだ世帯は、それが線引き後になされた場合にあっても基準3にいう本家とみなす。

(【参考様式1】、【参考様式2】、【参考様式3】及び親族の図は条例の審査基準を参照)



#### 提案基準 4 法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物

<p>法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物（以下「類する建築物」という。）を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>1 「類する建築物」とは、建設省通達（昭和 57 年 7 月 16 日計民発第 28、31 号）で示す「地区集会所、集落青年館、公民館等」をいう。</li><li>2 「地区集会所等」は次のいずれにも該当するものであること。<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 当該建築物を利用する者が主に市街化調整区域の居住者である等、当該市街化調整区域に設置することが合理的であること。ただし、地元市町村長から要望がある場合はこの限りでない。</li><li>(2) 当該建築物の設置は、市町村又は公共的団体が行うもので公益性の顕著なものであること。</li></ol></li><li>3 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。</li></ol>

#### 審査上の留意点

- (1) 「地区集会所等」は、町内会、自治会等自治組織による適正な管理運営が行われるものであること。

## 提案基準 6 収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物

<p>収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物を市街化調整区域に移さなければならない場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、建築物を除去し、代替地に移す場合であり、当該事業の事業主体から要請があること。</li> <li>2 代替地は、原則として当該事業の事業主体が開発許可処分庁と調整の上あつせんした土地であり、かつ、次のいずれかに該当する県内区域内に存すること。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 当該収用に係る敷地の存する市町村の区域または当該収用に係る敷地を中心としたおおむね半径5キロメートル以内の区域であること。</li> <li>(2) 当該収用に係る敷地の存する市町村の区域に隣接する市町村の区域であること。</li> <li>(3) 当該収用に係る敷地の存する市町村が含まれる地域生活圏内であること。</li> </ol> </li> <li>3 代替地の面積及び代替地に移す建築物の延べ面積は、原則として既存の1.5倍を超えないこととする。なお、専用住宅又は兼用住宅（第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの）で特に既存の延べ面積等が過小なものについては、敷地面積300平方メートル以下、延べ面積200平方メートル以下とする。</li> <li>4 代替地に移す建築物は、原則として従前の用途と同じものであること。なお、代替地に移す建築物が長屋又は共同住宅の場合、その戸数は当該収用に係るものの戸数以下であること。</li> <li>5 当該収用に係る敷地が市街化区域にあるものについては、市街化区域内の他の土地に移すことができない理由が明確であること。</li> <li>6 敷地及び建物の一部が収用対象となる場合には、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。</li> <li>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。</li> </ol>

### 審査上の留意点

- (1) 「収用に係る敷地」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。
- (2) 基準2にいう「地域生活圏」とは、次表の「該当地区」をいう。

圏 域 名	該 当 地 区
三浦半島都市圏	<b>横須賀三浦地区</b> (横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町)
湘南都市圏 県央都市圏	<b>湘南地区、県央地区</b> (平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町、相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村)
県西都市圏	<b>足柄上地区、西湘地区</b> (小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町)

- (3) 基準3の「原則として既存の1.5倍を超えないこと」の土地面積についての具体的取扱いは次による。
  - ア (8)のア及びイの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
  - イ (8)のウ及びエの場合は、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。
- (4) 事前相談は当該事業主体から受けること。
- (5) 敷地のみの収用は原則として認めない。
- (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) 基準5の「他の土地に移すことができない理由が明確であること」の確認については、選定結果報告書【参考様式4参照】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。
- (8) 基準6の「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」とは、次の場合をいう。

- ア 借地であって地主に返還する場合
  - イ 当該事業の事業主体が一括取得する場合
  - ウ 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
  - エ 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
- (9) 工場、作業所、事業所等のうち周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建築物の代替地については、次による。
- ア 原則として、当該建築物が立地できる用途地域に近接していること。
  - イ 当該敷地の前面道路の幅員は9メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）とする。
  - ウ 汚水については、公共下水道への接続または合併処理槽設置（原則として放流先に接続すること。）等により適切になされること。また、雨水についても、放流先への接続又は敷地内処理により適切になされること。
- （注：【参考様式4】は条例の審査基準を参照）

## 提案基準 9 建築物の建替え等

<p>市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築され、かつ現在も適法に使用されている建築物を建て直す場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>1 原則、従前と同一の敷地で建替え又は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ものであること。</li><li>2 建替え等に際し従前の敷地に新たに敷地増を伴う場合は、次の各号のいずれにも該当するものであること。<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 従前から存する建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅若しくは兼用住宅（第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの）又は平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設であること。なお、ここでいう「特定の公共公益施設」とは、都市計画法施行令第21条第26号イからホに掲げる施設であること。</li><li>(2) 増加後の敷地面積は、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅については300平方メートル未満、特定の公共公益施設については従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積であること。</li></ol></li><li>3 敷地増に係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。</li></ol>

### 審査上の留意点

- (1) 建替え等には、建替えのほか、増築及び建築許可不要の改築も含む。
- (2) 建替え等に係る建築物については、都市計画法に基づく許可書又は都市計画法施行規則第60条に基づく証明書等により適法な建築物であることを確認すること。ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物については、建築基準法に基づく建築確認通知書等により建築年次を確認すること。
- (3) 従前の敷地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）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、基準1の「従前と同一の敷地」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。
- (4) 基準2(1)の「第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの」の規定は、従前から存する建築物が提案基準3「農家の二・三男が分家する場合の住宅等」に基づき許可を受けた兼用住宅の場合は適用しない。
- (5) 基準2(1)の「平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設」については、平成19年11月30日前に建築行為に着手していた特定の公共公益施設を含むものとする。
- (6) 基準2(1)の「特定の公共公益施設」については、各施設の県又は市町村の許認可等担当部局において、事業の実施が確実である旨の意見書等が出されるものであること。また、基準1において、特定の公共公益施設を建築する場合もこれと同様とする。
- (7) 基準2(2)の「従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積」とは、建築基準法による容積率の範囲内では従前の建築物の延べ面積が確保できない場合に、その不足分を補うために必要となる最小限の敷地面積をいう。

## 提案基準 10 第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要不可欠な建築物

市街化調整区域に存し、又は建設する第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物又は墓園（以下「施設」という。）に必要不可欠な建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
1 当該建築物の用途は、当該施設と密接な関連を有するものであって、当該施設の利用上直接的に付随し、必要不可欠と認められること。 2 当該建築物は、原則として当該施設の区域内にあること。ただし、当該施設の利用方法及び当該土地の状況を勘案して、やむを得ないと認められる場合は、これに隣接する土地を含む。 3 当該建築物の敷地面積は、原則として当該施設面積の4パーセント以内であること。 4 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。

### 審査上の留意点

- (1) 開発区域は、当該建築物の敷地及び公共施設用地（道路等）とする。
- (2) 基準1の「当該建築物の用途は、当該施設と密接な関連を有するものであって」については、当該施設を処置するにあたり、他法令の許可が必要な場合、その法令の許可が受けられるものであること。
- (3) 墓園には、ペット霊園も含むものとする。

---

## 提案基準 11 研究施設

研究対象が、市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に研究施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
1 研究対象は、次のいずれかに該当するものであること。 (1) 研究対象が、当該市街化調整区域に存在し、かつ当該土地において研究する必要性があること。 (2) 研究対象が、自然的又は環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地が、当該特別の条件を満たすところであること。 2 研究施設の目的、研究内容等を勘案して立地上、当該土地の周辺に影響を及ぼすおそれのない状況の地域であること。 3 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。

## 提案基準 13 既得権を有するもの

<p>自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から有していた土地について、特にやむを得ないと認められる事由のため、所定の期間内に法第 34 条第 13 号の規定に基づく届出ができなかったものに係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で当該土地を有していた者で、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 国外に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者</p> <p>(2) 県外の区域に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者のうち、転勤、立退き、過密狭小、疾病等の理由により現在居住している住宅を退去するため、新たに住宅を必要とする者</p> <p>(3) その他特にやむを得ないと認められる事情があるもので、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 宅地造成等規制法に基づく許可を受けた土地であること。</p> <p>イ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく位置の指定を受けた道路に接する土地であること。</p> <p>ウ 建築基準法第 6 条に基づく建築確認を受けた土地であること。</p> <p>エ すでに建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあるものと認められる土地であること。</p> <p>2 当該申請地が、既存の集落内又は、その周辺にある等市街化の動向からみて支障ないと認められる地域にあること。</p>

### 審査上の留意点

基準 1 については、法第 34 条第 13 号の規定が既得権の救済であり、この制度を知り得ない状態又は知り得た状態であるが誤った解釈をするもやむを得ないと思われる者で、自己の所有する住宅を持たない者又は、立ち退かざるを得ない者であること。

## 提案基準 14 社寺仏閣、納骨堂等

市街化調整区域に社寺仏閣、納骨堂等を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 当該申請に係る建築物の建築は、原則として宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。なお、2(2)に定める建築物については、集落、町内会等地域的な公共団体を含む。
- 2 当該建築物が、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 本殿、拝殿、本堂、会堂等宗教的教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを目的とするものであること。ただし、宗教法人等が行う公益事業その他の事業の用に供する建築物及び参拝者等のための宿泊施設は含まない。
  - (2) 当該開発区域の周辺地域における住民の信仰の対象として歴史的に深いつながりがあったもの、又は当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから宗教的儀式を行うため若しくは信者を教化育成するために建築される社・庚申堂、地藏堂等の建築物であること。
- 3 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。

### 審査上の留意点

- (1) 基準2の信者については、当該市街化調整区域内に居住することを原則とするが、その区域境界より市街化区域へおおむね1キロメートルまでは考慮することができる。
- (2) 当該建築物には、庫裏、社務所、法事等を行うための休憩施設、その他宗教上必要な附属施設を含むものとする。
- (3) 基準2(1)の「(略) 儀式行事を行い、及び信者を教化育成する (略)」及び基準2(2)の「(略) 当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから (略) 信者を教化育成するため建築される (略)」の扱いは次による。
  - ア 宗教活動の実績について  
当該地域社会の宗教活動の実績に基づき設置される宗教活動上の施設を対象としたものであり、新たな拠点としてこれから宗教活動を行うものは対象としない。
  - イ 当該地域社会とのつながりについて  
社寺仏閣のすべてを認めるということではなく、当該市街化調整区域を中心とした地域社会の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とする。

## 提案基準 15 ゴルフ練習場

<p>市街化調整区域内に打放しのゴルフ練習場を建設する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>1 開発区域の位置、規模等が、自然環境の保全及び当該開発区域を含む市町における土地利用等からみて支障とならないものであること。</li><li>2 開発区域の規模は、おおむね面積1ヘクタール以上、長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする。 ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められるものについてはこの限りでない。</li><li>3 開発区域は住宅等の密集している地域内になく、かつ、これらの地域に影響のないよう適当な距離が確保されており、当該施設について危険防止の措置を講じたものであること。</li><li>4 周辺道路等の施設に支障がないよう適当な駐車場を設置することとし、全打席の1.1倍以上の駐車台数を開発区域内に確保すること。</li><li>5 開発区域内の予定建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。</li><li>6 クラブハウスの延べ面積は1,500平方メートル以下とし、かつ、1打席当たり5平方メートル以下とすること。</li><li>7 クラブハウス及び打席の高さは、10メートル以下とすること。</li><li>8 打席の幅は2.6メートル以上、奥行きは3.5メートル以上、高さは有効3.5メートル以上及び通路幅は3メートル以上とすること。</li><li>9 クラブハウス内に練習の効果を上げるため、機器等を利用したコーナーを設ける場合は、その利用形態が独立したものではなく自己診断、矯正及び技術習得のため打放し練習場を補完する機能として位置づけられるものであること。</li><li>10 開発区域においては、植栽等緑化計画が適切になされているものであり、開発区域内に山林等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。</li><li>11 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。</li></ol>

### 審査上の留意点

- (1) クラブハウスとは、当該施設の利用増進上及び管理上必要とする室を有する建築物をいう。
- (2) 基準2の「長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする」とは、各打席から直角方向への飛距離が150メートル以上確保されていること。
- (3) 当該敷地への取付け道路については、施設の規模、交通事情等を勘案し車両等の通行上支障ないものであること。



## 提案基準 17 法第 34 条第 13 号に規定する届出の有効期間の経過するもの

法第 34 条第 13 号に規定する届出を行った者が、その届出の有効期間内に建築行為等が完了できなかった土地に建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 法第 34 条第 13 号の規定に適合する届出がされていること。
- 2 自己の所有する住宅を持たない者又は立ち退かざるを得ない者等で、法第 34 条第 13 号の届出をした者が経済事情等相当の理由により、期間内に建築できなかったものであること。
- 3 当該建築物の用途が、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 自己の居住の用に供するための住宅
  - (2) 建築基準法に規定する第 2 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
  - (3) その他周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物

## 提案基準 18 既存宅地

既存宅地に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 申請地が、次に掲げる(1)から(4)のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートルを超えない距離にあって、おおむね3ヘクタールの面積(半径100メートルの円)内に、おおむね50以上の建築物が存する地域内にあること。
  - (2) 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートルを超えない距離にあって、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。
  - (3) 申請地がおおむね3ヘクタールの面積(半径100メートルの円)内に、おおむね100以上の建築物が存する地域内にあること。
  - (4) 申請地がおおむね100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。
  - (5) (2)及び(4)においては、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔が25メートル以内とし、その他既存建築物の敷地相互間の間隔が50メートル以内で連たんして集落を形成していること。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。
- 2 申請地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前において、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当していること又は過去に開発審査会提案基準18の許可を受けた宅地であること。
  - (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) 宅地造成等規制法の許可を受けて造成した土地
  - (4) 建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地
  - (5) 建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地
  - (6) 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
  - (7) 建築確認を受けて、建築物を建築した土地
  - (8) その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地
- 3 申請地内において、区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1宅地は150平方メートル以上とすること。
- 4 当該建築物が、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 自己の居住の用に供するための住宅
  - (2) 建築基準法に規定する第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
  - (3) その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物
- 5 区域の面積が、3,000平方メートル以下のものに係る共同住宅、長屋及び学生寮については、以下の基準に適合すること。
  - (1) 既存の前面道路は、幅員4メートル以上であること。ただし、当該区域から所定の道路までの一定区間を4メートル以上に拡幅した場合はこの限りでない。
  - (2) 1戸当たりの住居専用面積(バルコニーを除く。)は、共同住宅及び長屋については50平方メートル以上、学生寮については16平方メートル以上29平方メートル未満とする。
  - (3) 区域内には、敷地面積の10パーセント以上の植樹地を確保すること。なお、ここでいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化協定に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たってはみどりの協定実施要綱の定めるところによる。
  - (4) 駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。ただし、学生寮についてはその台数の半分以上を駐輪場とすることができる。
  - (5) 学生寮については、上記のほか次のすべてに該当するものとすること。
    - ア 特定の大学の学生を対象としたもので、徒歩又は軽易な乗物で通学可能な距離にあること。
    - イ 申請者と大学との協定書を添付すること。
    - ウ 建築された建物に「大学生向けの寮」である旨の表示をすること。
- 6 区域の面積が、3,000平方メートルを超える場合については、以下の基準にも適合すること。

- (1) その区域の面積は、原則として5ヘクタール未満とする。
- (2) 以下の立地基準に適合していること。
  - ア 当該行為が当該市町村の総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画等の実現に支障を及ぼさないものであるとともに、周辺の地域における公共施設整備に寄与するものであること。
  - イ 区域内に自然公園の区域、地すべり防止区域等環境保全又は災害防止の必要な区域が含まれる場合は、環境保全又は災害防止を優先する土地利用計画であること。
- (3) 以下の整備基準に適合していること。
  - ア 申請地内において、区画の分割、統合又は分割統合を行う場合、1つの敷地面積は専用通路部分を除き150平方メートル以上であること。
  - イ 区域内には、1ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の20パーセント以上、1ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の30パーセント以上のそれぞれの植樹地を確保すること。なお、ここでいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化基準に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たってはみどりの協定実施要綱の定めるところによる。  
ただし、戸建て住宅を目的とする行為で区域面積が1ヘクタール未満のものにあつては、植樹地の割合を10パーセント以上とすることができる。
- (4) 区域内の主要な道路は、区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う行為にあつては、6.5メートル）以上の道路に接続させること。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、行為の目的を勘案して車両の通行に支障がないと認められるときは、その幅員を以下の表の左欄に掲げる区域の面積の区分毎に同表の右欄に定める幅員以上とすることができる。

区域の面積	道路幅員
1ヘクタール未満	4.5メートル
1ヘクタール以上3ヘクタール未満	5.0メートル
3ヘクタール以上	6.0メートル

- (5) 共同住宅、長屋については、駐車場を1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。
- (6) 排水施設は、原則として既設の下水道に接続すること。

### 審査上の留意点

- (1) 基準1の「建築物の数」の算定において、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。
- (2) 登記日付が昭和50年4月1日（旧既存宅地確認制度施行日）以降である遡りされた登記については基準2(1)に該当しないものとする。
- (3) 固定資産（土地）課税台帳及び農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は下記による。
  - ア 固定資産（土地）課税台帳  
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日及び現年度作成固定資産（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。
  - イ 農地転用許可証明書  
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た土地か否かを判断する。
- (4) 基準2にいう「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日造成工事に着手していたものを含むものとする。
- (5) 基準2にいう「建築物を建築した土地」は、現在、建築物があるものとする。

- (6) 基準2(8)にいう「その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地」の審査は次により行なうこと。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。
- ア 昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真により、当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日の際の建築物の有無を確認する。その判定にあたっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行なうとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せ慎重に審査する。昭和48年航空写真に建物が写っていない場合や、現況の土地利用で建築物がない場合は宅地として継続性が無いものとして取り扱う。
- イ 線引きの際の敷地の範囲は、田・畑、山林と判断される部分にあっては一体の敷地に含まないこととし、住居・家屋やその付属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。
- (7) 基準2にいう「開発審査会提案基準18の許可を受けた土地」とは、県条例第2条第5号若しくは同第4条第3号に基づき許可を受けた宅地又は旧法第43条第1項第6号の確認を受けた土地(建築物を建築した土地に限る)を含むものとし、公共施設等宅地以外の土地は含まないこととする。
- (8) 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる公共施設の土地の部分が市町村の管理に属することが確実な場合は、当該公共施設の土地については、基準2各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域が3,000平方メートル以下の場合においては、開発による道路に限り適用し、かつ、市町村の管理に属することが確実であること。
- (9) 基準4(1)の「自己の居住の用に供するための住宅」については、申請者の住民票・借家建物謄本、土地賃貸借契約書等により検討すること。
- (10) 基準4(3)の「その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物」については、周辺の土地利用の現況及び隣接、近接する市街化区域の用途地域を勘案し慎重に検討すること。
- (11) 基準5(1)の「所定の道路」とは、車両(軽自動車以上)が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。

## 提案基準 19 介護老人保健施設

市街化調整区域に介護保険法に基づく介護老人保健施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
<ol style="list-style-type: none"><li>1 介護保険法に規定する協力病院が近隣に所在すること。</li><li>2 関係市町村が当該施設の建築を要請しているものであること。</li><li>3 当該施設の規模は、協力病院の十分な支援が受けられるものであること。</li><li>4 当該申請に係る建築物は介護保険法第94条規定により開設許可が確実に受けられるものであること。</li><li>5 当該施設は、次のいずれかに該当するものであること。<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 市街化区域に隣接し、又は近接して計画されるものであること。</li><li>(2) 既存集落内又は既存集落に隣接し、又は近接しているものであること。</li></ol></li><li>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。</li></ol>

### 審査上の留意点

- (1) 介護老人保健施設の主管課は、保健福祉局福祉部高齢福祉課。

## 提案基準 20 建築物の用途変更

<p>市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物について法第 42 条ただし書及び第 43 条に基づき用途変更を行う場合の提案基準は、申請の内容が基準 1 から基準 4 までのいずれかに該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1 建築物の使用目的を変更する場合は、次のすべてを満たすこと。</p> <p>(1) 申請者は当該建築物に現在居住又は利用している者であること。</p> <p>(2) 申請者は当該建築物に 10 年以上の居住又は利用実績があること。</p> <p>(3) 建築物の使用目的の変更は、表 1 の『用途の系列』項及び『用途』項ごとに各『例』項中に示す用途間の変更であること。</p> <p>(4) 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあつては、申請者が表 2 の 2 から 5 までのいずれかの理由に該当する者であること。</p> <p>2 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第 29 条、第 42 条ただし書及び第 43 条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築若しくは用途変更をした自己居住用住宅等（以下「当該住宅等」という。基準 3、基準 4 において同じ）について、その者（相続人を含む。以下、「属性に基づく許可を得た者等」という。基準 3、基準 4 において同じ。）が、民法第 887 条、第 889 条又は第 890 条の規定による相続人以外の者に所有権を譲渡する場合は、次のすべてを満たすこと。</p> <p>(1) 申請者は当該住宅等に現在居住している者であること。</p> <p>ただし、申請者が当該住宅等に現在居住していない場合でも、次のいずれかに該当する場合は居住している者とみなす。</p> <p>ア 申請者が当該住宅等を建築した者で表 2 の 4 に該当していることが明らかな場合</p> <p>イ 申請者が当該住宅等を建築した者の相続人であり、次の要件のいずれにも該当する場合</p> <p>(ア) 相続人の当該住宅等における居住実績が 5 年以上であること。（相続人が被相続人の直系の親族である場合にあつては、「相続人及び被相続人の当該住宅等における通算の居住実績が 5 年以上であること。」とする。）</p> <p>(イ) 相続人及びその配偶者が居宅を所有している又は遠隔地に居住しているなど、当該住宅等を生活の本拠とすることが困難であることが明確なこと。</p> <p>(2) 申請者は表 2 の 1 から 5（ただし、上記（1）アに該当する場合にあつては 4 に限る。）までのいずれかの理由に該当する者であること。ただし、申請者が基準 3 により許可を受けた者である場合は、許可を受けた建築物の用途変更をする理由は、表 2 の 2、3 又は 4 に限る。</p> <p>3 当該住宅等について、属性に基づく許可を得た者等に該当しない者が建築物の用途変更を行う場合は、次のすべてを満たすこと。</p> <p>(1) 変更後の建築物の用途は、申請者の自己の居住の用に供するための住宅であること。</p> <p>(2) 申請者は、当該市町に居住している者、又は当該市町に勤務している者であること。</p> <p>(3) 当該住宅等は、属性に基づく許可を得た者等が建築後 10 年以上自己の居住の用に供する住宅として居住していた実績があること。</p> <p>(4) 申請者及びその世帯構成員が他に自己の居住の用に供する適当な住宅及び住宅が建設可能な土地を所有していないこと。</p> <p>(5) 本基準（基準 3）により建築物の用途変更の許可を受けた建築物にあつては、許可後 10 年が経過していること。</p> <p>4 当該住宅等について、属性に基づく許可を得た者等に該当しない者が現在居住している者が、建替え等を行うために建築物の用途変更の手続を要する場合は、次のすべてを満たすこと。</p> <p>(1) 当該住宅等は平成 11 年 4 月 1 日以前に建築されていること。</p> <p>(2) 申請者は当該住宅等に 5 年前から現在に至るまで居住している者であること。</p> <p>(3) 申請者が表 2 の 2 から 5 までのいずれかの理由に該当する者であること。</p>

表 1

用途の系列	用途	例
住宅系	集合住宅	長屋、共同住宅、寄宿舍（寮）、下宿
	兼用住宅	事務所兼用、店舗兼用、塾兼用、教室兼用、作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用
商業系	事務所	事務所、自動車販売店
	倉庫	一般倉庫、農林漁業用倉庫

表 2

1	農林漁業従事者としての資格を喪失した者であること。
2	生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由が明確であること。
3	転勤、離婚等家庭的理由が明確であること。
4	転地療養又は高齢による老人福祉施設等への入所若しくは家族の介護を受けるための転居等、健康的理由が明確であること。
5	その他、真にやむを得ない理由が明確であること。

### 審査上の留意点

- (1) 本提案基準は、都市計画法に違反して建築された建築物は対象としない。（是正された建築物は除く。）
- (2) 本提案基準における建築物の用途変更については、「開発許可関係事務の手引」第2章 用語の解説及び取扱い「10 用途の変更」による。
- (3) 基準2（1）イ（イ）中の「居宅を所有している、遠隔地に居住しているなど、当該住宅等を生活の本拠とすることが困難である」とは、当該住宅等を生活の本拠とするために自己居住用住宅の売却、転職、辞職が必要になるなど合理的理由がある場合を指し、不動産の登記事項証明書、就業証明書等、客観的な説明資料により判断するものとする。
- (4) 表2の4「転地療養又は高齢による老人福祉施設等への入所若しくは家族の介護を受けるため転居等、健康的理由が明確であること。」とは、次のいずれかをいう。
  - ア 転地療養が必要なため転居済み又は転居することが明らかであること。
  - イ 老人福祉施設等に入所していることが明らかであること。
  - ウ 高齢（原則満75歳以上）又は疾病若しくは身体の障害による介護が必要等の理由により、子（兄弟を含む。）の住宅に同居又は子の住宅の近隣（子の住宅から概ね1km以内をいう。）に転居済であること。
 また、健康的理由の審査にあたっては、診断書、介護認定関係書類、病院・老人福祉施設等の入院・入所関係書類（診療明細書、入所案内ほか）等により事実関係を確認すること。
- (5) 基準3（2）にある「当該市町村に居住している者」には、これまでに当該市町村に居住していたことがあり、結婚、就職または就学等の理由により、当該市町から転出した者を含む。
- (6) 基準3（3）の「属性に基づく許可を得た者等が建築後10年以上自己の居住の用に供する住宅として居住していた実績があること」とは、次のいずれかに該当するものとする。
  - ア 土地及び建物の登記事項証明書により、土地及び建築物の所有権が属性に基づく許可を得た者等から10年以上移っていないこと。（相続人が相続し、かつ、当該地を居住地としている場合は、相続人の相続後の居住期間も含めることができる。）
  - イ 住民票等により、属性に基づく許可を得た者等の居住地が通算で10年以上当該住所にあることが確認できること。
- (7) 基準3に基づく許可は、当該住宅等に係る所有権移転や居住の前に受ける必要があることから、当該建物及び土地の所有権移転をしていないことを登記事項証明書で、また、当該住宅等に居住していないことを住民票で確認する。
 

なお、不動産売買の契約を先行して行う場合は、本基準による許可の取得を契約成立の条件とする。
- (8) 基準3（4）については、次により確認することとし、住宅の所有状況について不明点がある場合は、本人にヒアリング等を行い補足すること。
  - ア 申請地のある市町又は現在居住している市町村の名寄せ帳等により確認する。なお、現在居住

している市町村以外に住宅等を所有している場合は、当該市町村の名寄せ帳を確認する。

イ 申請者等が所有する土地で既に建築物の敷地として長期にわたって正式な契約済である土地は「住宅が建設可能な土地」として扱わない。市街化区域内の主に家庭菜園、駐車場等の土地は「住宅が建設可能な土地」として扱う。

ウ 申請者等が共同住宅等で区分所有しているものがある場合は「自己の居住の用に供する適当な住宅」として扱う。

- (9) 基準4(3)の運用にあたっては、申請者が属性に基づく許可を得た者等に該当しない事由について、関係資料やヒアリングにより把握し、申請目的が当該住宅等の老朽化にともなう建替え等、生活権、財産権の保護の観点からやむを得ないと認められる理由があることを確認すること。

なお、申請目的が第三者に所有権を譲渡するための用途変更である場合にあっては表2の2から4のいずれかに該当するものであることを原則とする。



## 提案基準 21 付属建築物として最低限必要な管理棟

<p>市街化調整区域に存する、又は新たに設置する駐車場、資材置場、及び産業廃棄物の処理施設等（以下「施設」という。）を適正に利用するために最低限必要な管理棟を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>1 管理棟の用途は、当該施設で作業する労働者のための最低限必要なものであること。</li><li>2 管理棟の位置は、当該施設内に建築するものであること。</li><li>3 管理棟の敷地の規模は、次によるものであること。<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 駐車場・資材置場に係るものは、その面積が 2,000 平方メートル以上の場合に限りおおむね 30 平方メートル以下であること。</li><li>(2) 産業廃棄物の処理施設等に係るものは、その面積が 5,000 平方メートル未満の場合はおおむね 60 平方メートル以下、5,000 平方メートル以上の場合はおおむね 80 平方メートル以下であること。</li><li>(3) 専用通路を必要とする場合は、当該専用通路部分の面積は含まないものとする。</li></ol></li><li>4 管理棟の最高の高さは、10 メートルを限度とすること。</li><li>5 管理棟の敷地は、9 メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は 6 メートル以上）の幅員を有する道路に接していること</li><li>6 産業廃棄物の処理施設等は、「市街化調整区域における産業廃棄物の処理施設等の設置に係る取扱指針」に適合するものであること。</li><li>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。</li></ol>

### 審査上の留意点

- (1) 駐車場・資材置場の管理棟においては、営業活動、事業活動を行わないものであること。
- (2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に基づく許可を平成 11 年 4 月 30 日以前に受けた既存の処理施設等の敷地に接続する道路は、小区間で通行上支障のない場合は基準 5 中「周辺状況によりやむを得ない場合は 6 メートル以上」とあるのは「周辺状況に（略）は 4 メートル以上」と読み替えるものとする。
- (3) 産業廃棄物の処理施設等の主管課は、環境農政局環境部資源循環推進課。

## 提案基準 23 幹線道路の沿道等における特定流通業務施設

<p>市街化調整区域に「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」（以下「物流総合効率化法」という。）に基づく特定流通業務施設を建築する場合の提案基準は、当該施設が同法に基づく総合効率化計画の認定を受けたものであって、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>1 物流総合効率化法第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項の特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。</li><li>2 当該特定流通業務施設（以下「当該施設」という。）の敷地が、次のいずれかに該当する土地であること。<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 東名高速道路秦野中井及び大井松田インターチェンジ並びに綾瀬スマートインターチェンジの出入口を中心とした半径5キロメートルの円で囲まれる区域内にあり、当該施設の敷地が接する道路及び当該インターチェンジに至るまでの主要な道路が、4車線以上の国道、県道又は市町村道であること。ただし、当該インターチェンジの出入口を中心とした半径3キロメートルの円で囲まれる区域内においては、当該施設の敷地が接する道路及び当該インターチェンジに至るまでの主要な道路について、幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路とすることができるとする。</li><li>(2) 東名高速道路厚木インターチェンジ並びに新東名高速道路厚木南及び伊勢原大山インターチェンジ並びに首都圏中央連絡自動車道（さがみ縦貫道路）の各インターチェンジ（本県内において供用開始されたものに限る。）の出入口を中心とした半径3キロメートルの円で囲まれる区域内にあり、当該施設の敷地が接する道路及び当該インターチェンジに至るまでの主要な道路が、幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路であること。</li></ol></li><li>3 当該施設の立地が、国、県及び当該市町村において、あらかじめ十分調整されているもので、物流施策上適切なものと認められるものであること。</li><li>4 開発区域内の土地及び周辺の土地が、将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないとともに、当該施設の立地が、県及び当該市町村が定め、又は定めようとする都市計画に照らして適切なものと認められるものであること。</li><li>5 開発区域内に農地が含まれる場合は、優良農地が含まれないこと並びに国、県及び当該市町村の農地転用担当部局とあらかじめ十分調整されているもので、周辺の農業上の土地利用に支障がなく、農地転用の許可が受けられるものであること。</li><li>6 開発区域の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。</li><li>7 開発区域の周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界（出入口部分を除く。）に沿って適切に緩衝緑地等が設けられているとともに、開発区域の面積の20パーセント以上の緑化がなされていること。</li></ol>

### 審査上の留意点

- (1) 基準2において、
  - ア 「インターチェンジの出入口」とは高速自動車国道等と一般道との境界をいう。
  - イ 「（高速自動車国道等の）インターチェンジ」、「4車線以上の国道、県道又は市町村道」及び「幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路」の扱いについては、いずれも「申請時において、現に供用開始されているもの」であること。また、「幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路」については、一部小区間の幅員について、事業計画のある道路などで現状9メートルが確保されていないものの、交通機能上著しく阻害しないと認められる場合を含むものであること。
  - ウ 当該施設の業務形態及び車両の出入り計画等を踏まえ、当該施設の敷地が接する道路を含む開発区域周辺における交通処理等について、関係する道路の管理者及び警察と十分調整（協議）が

なされ、その内容についての報告書が添付されていること。この場合、当該施設の業務形態等に照らし、周辺地域における交通量調査結果等を勘案して、業務時間及び配送計画等に一定の配慮がなされていること。

- (2) 基準3において、「物流施策上適切なものと認められるもの」の扱いについては、当該施設が地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模であること等、その事業計画が適切である旨、産業労働局中小企業部商業流通課の意見が付されるものであること。この場合、当該事業計画が物流の総合化及び効率化の観点から適切であり、かつ、産業施策上の必要性が認められものであることについて、国、県及び当該市町村の各所管部局と十分な調整がなされていること。
- (3) 基準4において、「住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がない」及び「都市計画に照らして適切なものと認められるもの」の扱いについては、これらについてその旨、県土整備局都市部都市計画課及び当該市町村の意見が付されるものであること。
- (4) 基準5において、「優良農地が含まれないこと並びに国、県及び当該市町村の農地転用担当部局とあらかじめ十分調整されているもの」の扱いについては、これらについてその旨、環境農政局農政部農地課の意見が付されるものであること。

## 提案基準 24 小規模農産物直売施設

市街化調整区域に農業の振興を目的とした小規模農産物直売施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当すること。
基準の内容
1 当該施設の設置が、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に基づく当該市町が定める農業振興地域整備計画に位置付けられていること。 2 申請者は、当該農業振興地域内で農業を営む者又は農業を営む者で構成される団体であること。 3 当該施設は、申請者自らが当該農業振興地域内で栽培及び収穫した農産物を申請者が販売することを目的とするもので、売場、集荷室、加工室等、農産物の販売のために必要最小限の機能のみを有するものであること。 4 当該施設の規模等が、次の各号のいずれにも該当するものであること。 (1) 敷地面積は、180 平方メートル以下であること。 (2) 建築物は、平屋建てであること。 (3) 建築物の延べ面積は、90 平方メートル以下であること。 5 当該施設の敷地は、有効幅員 4メートル以上の道路（袋路状の道路は除く。）に接していること。 6 予定建築物の外観については、周辺環境に配慮し、申請時に外観についての計画が提出されていること。 7 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。

### 審査上の留意点

- (1) 基準 1 の「当該市町が定める農業振興地域整備計画に位置づけられていること」の確認は、各市町の農政部局が発行する証明書により行うこととする。  
なお、本提案基準は、農業振興地域内の農地に直売施設の立地を優先的に誘導するものではないため、当該土地が農業振興地域の農用区域内の場合は、農振法担当部局による農振法上の協議があらかじめなされているものであること。
- (2) 基準 2 の「農業を営む者」については、農林業センサス規則（昭和 44 年 6 月 20 日農林省令第 39 号、最終改正 平成 27 年 10 月 1 日農林水産省令第 76 号）の定義による。（昭和 45 年 11 月 20 日建設省神計宅開発第 12 号 建設省計画局宅地開発課長から神奈川県建築部長あて回答参照）  
農業を営む者の耕作面積の確認は、各市町の農業委員会が発行する耕作証明書により行い、耕作地が農業振興地域内であることの確認は、(1)の証明書により行うこととする。
- (3) 基準 3 の審査にあたり、当該施設は、農業振興を目的とした農産物を販売する施設であり、そのために設けられる販売員が使用する便所や農産物の洗い場は必要な機能と認められるが、居住の用に供するスペースは設けてはならない。
- (4) 基準 5 の「有効幅員 4メートル以上の道路」は、開発区域に接する前面道路部分に沿って当該道路の反対側の境界線から幅員 4メートル以上を道路として整備したものを含む。
- (5) 基準 6 の「予定建築物の外観」について、当該施設は販売が目的ではあるが、そのために外観を派手にするなど周辺環境を著しく損なうものであってはならない。

## 提案基準 25 国・県等が行った宅地造成地で建築するもの

市街化調整区域で国・県等が行った宅地造成地に建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当すること。					
基準の内容					
1 当該区域は、国・県等が宅地造成した土地のうち、別表に記載されている区域であること。					
2 平成 19 年 11 月 30 日より前から現在に至るまで継続して、土地登記簿謄本又は固定資産課税台帳が「宅地」であること。					
3 予定建築物の用途は、専用住宅又は兼用住宅（第二種低層住居専用地域内に建築可能なものに限る）であること。					
4 区画の変更を行う場合は、分割後の敷地面積が 150 平方メートル以上であること。					
別表					
区域名	年代	行為者	面積	用途	目的
南足柄市狩野	昭和 49 年	県	1.4ha	専用住宅	三保ダムの代替地
開成町延沢	昭和 49 年	県	0.8ha	専用住宅	三保ダムの代替地
開成町金井島	昭和 49 年	県	0.1ha	専用住宅	三保ダムの代替地
開成町金井島	昭和 49 年	県	0.3ha	専用住宅	三保ダムの代替地

### 審査上の留意点

- (1) 国・県等とは、国、県、県がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合又は県が設置団体である地方開発事業団をいう。
- (2) 登記日付が平成 19 年 11 月 30 日以降である遡りされた登記については、基準 2 に該当しないものとする。

## 提案基準 26 大規模開発（旧法第 34 条 10 号イ）による宅地造成地で二次的開発するもの

市街化調整区域で大規模開発（旧法第 34 条 10 号イ）に基づいて行った宅地造成地で二次的開発する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当すること。			
基準の内容			
1 当該区域は、大規模開発（旧法第 34 条 10 号イ）に基づいて宅地造成した土地のうち、別表に記載されている区域であること。			
2 予定建築物の用途は、許可又は変更許可を受けた建築物の用途と同一の用途とすること。			
3 申請の区域は、敷地の細分化を防止するために、原則として、許可又は変更許可を受けた区画と同一とすること。			
別表			
開発区域	申請者	面積	用途
伊勢原市上粕屋字神成松	(学)産能大学	8.5ha	大学
南足柄市塚原字山王山	藤和不動産(株)	89.1ha	住宅
大井町山田字木曾免	エバラ食品工業(株)	8.4ha	研究所、研修所

### 審査上の留意点

- (1) 大規模開発（旧法第 34 条 10 号イ）に基づいて宅地造成した土地は、開発登録簿で確認すること。また、宅地造成した土地のうち、宅地のみを認めることとし、公共施設（道路、公園等）用地やその他（造成協力地等）用地は、認めないこととする。

## 提案基準 27 工業系特定保留区域における工場、研究所等

工業系特定保留区域に産業集積を図るための工場、研究所等の施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

### 基準の内容

- 1 当該施設の立地が、県及び当該市町村において、産業施策上適切と認められるものとして、あらかじめ十分調整されているものであること。
- 2 開発区域が、工業系特定保留区域内に存する土地であること。
- 3 当該施設の用途及び業種等は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 当該施設の用途は、工場、研究所、本社機能を有する事業所であること。
  - (2) 当該施設の業種は、次のいずれかに該当するものであること。
    - ①基幹産業分野 IT/エレクトロニクス産業、自動車産業
    - ②新規成長分野 新エネルギー産業、ロボット産業、航空宇宙産業
    - ③いのち関連分野 いのち関連産業
    - ④市町村が地域活性化のため特定の地域において集積を目指しているものづくり産業等
  - (3) 申請者は、神奈川県産業集積支援事業認定要綱（平成 25 年 4 月 1 日施行）第 3 条第 3 号から第 6 号に掲げる要件に該当する施設の建築を行う者であること。
- 4 開発区域の面積は、1ヘクタール以上であること。
- 5 当該施設の敷地は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 敷地の主要な出入口から自動車専用道路インターチェンジに至るまでの道路が、幅員9メートル以上で2車線以上の道路であること。
  - (2) 幅員6メートル以上の道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 6 開発計画の内容が、県及び当該市町村が定めた、または定めようとする都市計画に照らして適切なものであり、将来の市街化区域編入に支障がないことについて、県及び当該市町村の都市計画担当部局とあらかじめ十分調整されているものであること。
- 7 開発区域内に農地が含まれる場合は、優良農地が含まれないこと並びに国、県及び当該市町村の農地転用担当部局とあらかじめ十分調整されているもので、周辺の農業上の土地利用に支障がなく、農地転用の許可が受けられるものであること。

### 審査上の留意点

- (1) 基準1の「産業施策上適切と認められるものとして、あらかじめ十分調整されているもの」の扱いについては、当該施設が地域における産業の特性等に即して相当と判断される規模であること等、その事業計画が産業振興の観点から適切であり、当該施設の立地の必要性が認められることについて、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課の意見が付されているものであること。
- (2) 基準2の「工業系特定保留区域内に存する土地」の扱いについては、開発許可申請時点において工業系特定保留区域に指定されているものであること。
- (3) 基準3(1)、(2)及び(3)の扱いについては、「神奈川県産業集積支援事業認定要綱」（平成25年4月1日施行）（以下「認定要綱」という。）に基づく認定を受けられるものであることについて、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課の意見が付されているものであること。
- (4) 基準3(2)①、②及び③の業種は、別表に掲げる産業に該当するものであること。また、④の業種は、認定要綱第3条第1号エに該当するものであること。
- (5) 基準6の「県及び当該市町村が定めた、または定めようとする都市計画に照らして適切なものであり、将来の市街化区域編入に支障がないこと」の扱いについては、地区計画に準じる計画（当該工業系特定保留区域全域における開発等の具体的指針となるもので、土地利用計画、公共施設の配置及び規模等が示されているもの。）を当該市町村が県土整備局都市部都市計画課と協議して定め公表しており、開発計画の内容がそれに適合するものであること。
- (6) 基準6の「県及び当該市町村の都市計画担当部局とあらかじめ十分調整されているもの」の扱いについては、上記の留意点(5)の適合性も含めて当該開発計画が都市計画の観点から適切であることについて、県土整備局都市部都市計画課及び当該市町村の意見が付されているものであること。
- (7) 基準7の「優良農地が含まれないこと並びに国、県及び当該市町村の農地転用担当部局とあらかじめ十分調整されているもの」の扱いについては、環境農政局農政部農地課の意見が付されているものであること。

## 別表（審査上の留意点（4）関係）

### 1 基幹産業分野

産 業：IT/エレクトロニクス産業	
事業名：統計法第28条及び附則第3条の規定に基づき、産業に関する分類の名称及び分類を定める件（平成21年3月23日総務省告示第175号）3の分類表（以下「日本標準産業分類表」という。）に掲げる次の事業のうち、情報通信又は電子工学に関する事業	
中分類番号	事業名
16	化学工業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
31	輸送用機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

産 業：自動車産業	
事業名：日本標準産業分類表に掲げる次の事業のうち、自動車及びこれに関連する製品の生産に関する事業	
中分類番号	事業名
16	化学工業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
31	輸送用機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

### 2 新規成長分野

産 業：新エネルギー産業	
事業名：日本標準産業分類表に掲げる次の事業のうち、太陽光、風力その他の再生可能エネルギー源（永続的に利用できることができると認められるエネルギー源をいう。）の利用に関する事業	
中分類番号	事業名
16	化学工業
17	石油製品・石炭製品製造業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

産 業：ロボット産業	
事業名：日本標準産業分類表に掲げる次の事業のうち、ロボット及びこれに関連する製品の生産に関する事業	
中分類番号	事業名
16	化学工業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
31	輸送用機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

産 業：航空宇宙産業	
事業名：日本標準産業分類表に掲げる次の事業のうち、航空科学又は宇宙科学に関する事業	
中分類 番号	事業名
16	化学工業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
31	輸送用機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業

### 3 いのち関連分野

産 業：いのち関連産業	
事業名：日本標準産業分類表に掲げる次の事業のうち、医薬品、医療機器、食品その他の国民の健康で自立した生活の実現に資する製品の生産に関する事業	
中分類 番号	事業名
9	食料品製造業
10	飲料・たばこ・飼料製造業
11	繊維工業
12	木材・木製品製造業
13	家具・装備品製造業
14	パルプ・紙・紙加工品製造業
15	印刷・同関連業
16	化学工業
17	石油製品・石炭製品製造業
18	プラスチック製品製造業
19	ゴム製品製造業
20	なめし皮・同製品・毛皮製造業
21	窯業・土石製品製造業
22	鉄鋼業
23	非鉄金属製造業
24	金属製品製造業
25	はん用機械器具製造業
26	生産用機械器具製造業
27	業務用機械器具製造業
28	電子部品・デバイス・電子回路製造業
29	電気機械器具製造業
30	情報通信機械器具製造業
31	輸送業機械器具製造業
32	その他の製造業
39	情報サービス業
41	映像・音声・文字情報製作業



## 提案基準 28 高速道路等のインターチェンジ周辺における工場

<p>市街化調整区域に神奈川県企業誘致施策「セレクト神奈川NEXT」(以下「セレクト神奈川NEXT」という。)、又はまち・ひと・しごと創生法第10条の規定に基づく「市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略」(以下「市町村総合戦略」という。)に基づく工場を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1 対象とする工場は、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 「セレクト神奈川NEXT」に掲げる産業分野に合致し、「神奈川県企業立地支援事業(セレクト神奈川NEXT)認定要綱」に基づく認定を受けることができるものであること。</p> <p>(2) 「市町村総合戦略」に掲げる産業施策に合致し、市町が定める企業立地支援施策の要綱に基づく認定等を受けることができるものであること。</p> <p>2 対象とする工場は、新規に県内に立地するもの、又は県内に現に存する工場の移転のうち事業の拡大等を伴うものであること。</p> <p>3 開発区域は、次の各号のいずれにも該当するものであること。</p> <p>(1) 高速道路等のインターチェンジの出入口を中心とした半径1キロメートルの円で囲まれる区域内にあること。</p> <p>(2) 敷地の主要な出入口から当該インターチェンジに至るまでの主要な道路が、幅員9メートル以上で2車線以上の道路であること。</p> <p>(3) 幅員9メートル以上の道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。</p> <p>4 開発計画の内容は、都市計画法に定める市町村の都市計画に関する基本的な方針等に整合していること。</p> <p>5 開発区域の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。ただし、1ヘクタール以上の場合には公共施設(公園、緑地又は広場を除く。)の整備を伴わないものであること。</p> <p>6 開発区域には、4ヘクタール以上のまとまりある農地の全部又は一部を含まず、かつ、開発区域に含まれる農地の合計は4ヘクタール未満であること。また、開発区域に含まれることになる農地については、農地転用の許可が受けられるものであること。</p> <p>7 開発区域の周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界(出入口部分を除く。)に沿って適切に緩衝緑地が設けられているとともに、開発区域の面積の20パーセント以上の緑化がなされていること。</p>

### 審査上の留意点

- (1) 基準1において、
- ア 申請案件の全てにおいて、1-(1)又は1-(2)に合致するものであるかどうかについての照会を、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課長及び当該市町長へ行うものとする。
  - イ 「セレクト神奈川NEXT」に掲げる産業分野に合致し、「神奈川県企業立地支援事業(セレクト神奈川NEXT)認定要綱」に基づく認定を受けることができるもの」とは、事業者から企業立地支援事業認定申請書が提出され、土木事務所長からの照会に対して、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課長からその旨、回答されたものをいう。
  - ウ 「市町村総合戦略」で掲げる産業施策に合致し、市町が定める企業立地支援策の要綱に基づく認定等を受けることができるものであること」とは、土木事務所長から市町へ照会されたものに対して、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課を経由して、当該市町長からその旨、回答されたものをいう。
  - エ 当該工場の敷地には、工場機能に供する部分の床面積を超えない範囲で、研究機能、本社機能を併設することが出来るものとする。
- (2) 基準2において、
- ア 申請案件の全てにおいて、基準2に合致するものであるかどうかについての照会を、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課長及び当該市町長へ行うものとする。なお、市町長

からの回答については、産業労働局産業部企業誘致・国際ビジネス課長を経由するものとする。

イ 「事業の拡大等」とは、経営体質の強化、改善に資するものをいう。例えば、生産性の向上、売上拡大、収益向上をいう。

(3) 基準3において、

ア 「高速道路等」とは、高速自動車国道、自動車専用道路、逗葉新道をいう。なお、対象となるインターチェンジは別表に掲げるとおりとする。

イ 「インターチェンジの出入口」とは、高速道路等と一般道の区域界をいう。

ウ 「半径1キロメートルの円」の中心は、高速道路等の道路中心線と高速道路等と一般道の区域界の交点で、開発区域に直近のものとする。

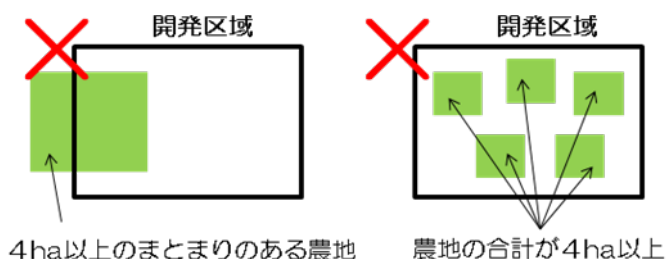
エ 開発区域全体が「半径1キロメートルの円で囲まれる区域内」にあること。

オ 「(高速道路等の)インターチェンジ」、「幅員9メートル以上で2車線以上の道路」の扱については、いずれも「申請時において、供用開始されているもの」であること。

(4) 基準4において、「都市計画に関する基本的な方針等」とは、都市計画法第18条の2の規定に基づく当該市町の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町都市マスタープラン」という。）のほか、市町都市マスタープランと同等の民意の反映手続きを経て策定した地域版の個別マスタープラン、または、市町村総合戦略をいう。なお、市町村総合戦略で盛り込まれた市街化調整区域における高速道路等のインターチェンジ周辺の工場の立地についての内容は、市町マスタープランに速やかに位置づけられるものとする。また、開発計画が「都市計画に関する基本的な方針等」に整合しているかは、土木事務所長からの照会に対して、当該市町長からその旨、回答されたものをいう。

(5) 基準6において、申請者が、あらかじめ市町農政部局と敷地周辺の農地への影響や、開発区域に含まれることになる農地の転用許可の見込みについて、市町農業委員会への意見聴取（開発区域内における「4ヘクタール以上のまとまりのある農地」の有無の判断を含む。）を含めよく検討を行った上で、県農政部局と十分調整されたものであることについて、土木事務所長からの照会に対して、その旨、環境農政局農政部農地課長から回答されたものをいう。

※開発区域に含まない農地の概念図



別表

高速道路等	インターチェンジ
横浜横須賀道路	逗子インターチェンジ
	横須賀インターチェンジ
逗葉新道	南郷インターチェンジ
三浦縦貫道路	林インターチェンジ
東名高速道路	綾瀬スマートインターチェンジ
	厚木インターチェンジ
	秦野中井インターチェンジ
	大井松田インターチェンジ
新東名高速道路	厚木南インターチェンジ
	伊勢原大山インターチェンジ
さがみ縦貫道路	相模原愛川インターチェンジ
	圏央厚木インターチェンジ
	海老名インターチェンジ
	寒川北インターチェンジ
	寒川南インターチェンジ
小田原厚木道路	厚木西インターチェンジ
	伊勢原インターチェンジ
	大磯インターチェンジ
	二宮インターチェンジ
新湘南バイパス	茅ヶ崎中央インターチェンジ
西湘バイパス	大磯東インターチェンジ
	大磯港インターチェンジ
	大磯東出口インターチェンジ
	大磯西インターチェンジ
	西湘二宮インターチェンジ
	橘インターチェンジ

(令和3年3月31日時点で供用開始されているインターチェンジ)