

大和市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逐条解説

(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12号の規定による開発許可の基準及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第36条第1項第3号八の規定による法第43条第1項の許可の基準を定めるものとする。

【趣旨】

本条は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第34条第12号及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第36条第1項第3号八の規定により、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為及び建築行為等について、大和市開発審査会提案基準のうち、今までに許可の実務の積み重ねのある定型的なものを条例化することにより、開発許可等の基準の明確化と手続きの迅速化、簡素化に資することを目的として制定されたものである。

なお、本条例と関連する大和市開発審査会提案基準との関係は次のとおりである。

条例	条例の内容	関連する大和市開発審査会提案基準
第3条第1号 (第4条)	線引き前から土地を所有していた農家に属する者の親族が専用住宅(敷地面積400㎡以下)を建築することを目的とした開発行為(建築行為)	提案基準C (農家の二・三男が分家する場合の住宅等)
第3条第2号 (第4条)	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専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、及び地区集会所を建築することを目的とした開発行為(建築行為)	提案基準E (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)
第3条第3号 (第4条)	専用住宅、兼用住宅の増築又は改築(延べ面積200㎡以下)を目的とした開発行為(建築行為)	提案基準F (建築物の建替え等)
第3条第4号 (第4条)	線引き以前から宅地であった土地における専用住宅(敷地面積1,000㎡未満)を建築することを目的とした開発行為(建築行為)	提案基準M (既存宅地)

また、本条例の許可に際しては、次の項目が適用される。

許可に際しては、法、施行令、都市計画法施行規則、「大和市都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則」、「市街化調整区域内における都市計画法第41条及び法第79条に基づく建築

物の形態制限」等の例規が適用される。

開発許可等を受けようとする土地が農地であるときは、開発許可等権者と農地転用許可権者があらかじめ相互に連絡調整を行い、開発許可等及び農地転用許可を同時に行うものとする。

本解説では、開発行為等を行おうとする者を「申請者」という。

本条例は都市計画法による開発許可等の基準を定めているので、本条例に基づく都市計画法による処分、行政指導、届出に関しては行政手続法が適用される。

(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)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。
- (3)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。
- (4)改築 建築物の全部又は一部を除去し、同一の用途で建て直すことをいう。
- (5)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。

【趣旨】

本条例で用いる用語の意義を明らかにしたものである。

【解説】

<第1号関係>

大和都市計画市街化区域及び市街化調整区域の決定は、昭和45年6月10日(神奈川県告示第503号)である。

<第2号関係>

専用住宅とは、通常「一戸建ての住宅」を想定しており、それに附属する車庫や物置等(用途上不可分と認められるものに限る。)についても「居住の用に供する部分」とみなす。

<第3号関係>

兼用住宅とは、一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するものをいう。

建築基準法施行令(昭和25年11月16日政令第338号)

(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

第130条の3

法別表第二(イ)項第二号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)とする。

- 一 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)

- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 五 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

<第4号関係>

「改築」の定義は、別に定める「開発行為の許可等における用語の取扱いに関する基準」による。

開発行為の許可等における用語の取扱いに関する基準

(3) 改築

改築とは、建築物の全部又は一部を除去し、同一用途で建て直すことをいう。ただし、改築のうち次の要件のいずれにも該当するものは、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第42条第1項ただし書及び法第43条第1項本文に基づく建築許可が不要として取り扱うものとする。

ア. 従前の建築物と同一の敷地内において同一用途で建築されるものであること。

イ. 規模については、延べ面積が従前の1.5倍を超えないものであること。

ウ. 建築基準法第56条の2第1項の制限を受ける建築物にあつては、同条の制限に適合しているものであること、若しくは、軒の高さが7メートル以下で最高高さが10mを超える建築物にあつては、建築基準法第56条の2第1項の制限を受けるとした場合において、同法別表第四第4項(ろ)欄イ(に)欄(一)の号に規定する時間以上日影となる部分を生じさせることのないものであること。

エ. 構造が従前と著しく異なること。

<第5号関係>

予定建築物とは、建築基準法第2条第1号に規定による建築物で、開発区域内に建築が予定されているものをいう。

建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）

第2条

この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

(法第34条第12号の規定による開発許可の基準)

第3条 法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

(1)市街化調整区域内において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有する農家(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項に規定する農家をいう。以下同じ。)に属する者(当該線引きの際に当該市街化調整区域内の土地を所有していた農家に属する者の直系血族であって、当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継した農家に属する者を含む。以下「農家に属する土地所有者」という。)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31年法律第9号)第725条に規定する親族をいう。以下同じ。)が、当該市街化調整区域内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、市街化区域内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内の集落内又はその周辺にあり、かつ、当該線引きの日前に当該農家に属する土地所有者が所有していた土地で、引き続き当該農家に属する土地所有者が所有しているもの又は相続若しくは贈与により当該農家に属する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(敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下のものに限る。)を建築することを目的として行う開発行為

【趣旨】

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、「農家分家」、「収用移転」、「増築又は改築」及び「既存宅地」の4つの許可基準を定めたものである。

【解説】

<第1号関係>

いわゆる「農家分家」の建築を目的とした開発行為を許可する基準である。

条文内の用語の意義は次のとおりである。

農家

農家とは、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項に規定するものをいう。

農林業センサス規則(最終改正:平成18年3月29日農林水産省令第13号)

(定義)

第2条 この省令で「農業」とは、耕種、養畜(養きん及び養ほうを含む。)又は養蚕の事業をいう。

3 この省令で「農家」とは、次の各号のいずれかに該当する農業を行う世帯をいう。

- 一 経営耕地面積が十アール以上の規模の農業
- 二 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十五万円以上の規模の農業

なお、上記の「経営耕地」とは、農林業経営体が経営する耕地(田、畑及び樹園地の計)をいい、経営体が所有している耕地のうち貸し付けている耕地(貸付耕地)と耕作放棄地を除き、借りている耕地(借入耕地)を加えたものをいう。(2005年農林業センサスより。)

従って、農地法(昭和27年法律第229号)第2条第2項に規定する「小作地」も経営耕地に含むものとする。

農地法(最終改正:平成19年5月16日法律第48号)

(定義)

第2条

2 この法律で「自作地」とは、耕作の事業を行う者が所有権に基いてその事業に供している農地をいい、「小作地」とは、耕作の事業を行う者が所有権以外の権原に基いてその事業に供している農地をいう。

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。

日本標準産業分類

大分類 A 農業

01 農業

011 耕種農業

0111 米作農業

0112 米作以外の穀作農業

0113 野菜作農業(きのこ類の栽培を含む)

0114 果樹作農業

0115 花き作農業

0116 工芸農作物農業

0117 ばれいしょ・かんしょ作農業

0119 その他の耕種農業

012 畜産農業

0121 酪農業

0122 肉用牛生産業

0123 養豚業

0124 養鶏業

0125 畜産類似業

0126 養蚕農業

0129 その他の畜産農業

013 農業サービス業（園芸サービス業を除く）

014 園芸サービス業

0131 穀作サービス業

0141 園芸サービス業

0132 野菜作・果樹作サービス業

0133 穀作、野菜作・果樹作以外の耕種サービス業

0134 畜産サービス業（獣医業を除く）

直系血族

ここでいう直系血族は民法（明治31年法律第9号）で規定する直系血族（別紙）とその配偶者をいう。

農家に属する土地所有者

農家に属する土地所有者の経営耕地面積が、贈与等を行うことにより10アール未満になり、農家要件を欠くことになる場合は、原則として本基準は適用されない。

農家に属する土地所有者が市街化区域に居住している場合も本基準の適用を妨げない。

農家に属する土地所有者は、市街化区域に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な土地を所有していないものとする。なお、判断基準は次のとおりとする。

(1)所有する土地が既に建築物の敷地、又は長期にわたって正式な契約済の土地である場合は、住宅建設に適当な土地とは判断しないが、主に家庭菜園、駐車場などに利用されている土地は適当な土地と判断する。

(2)市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、土地名寄せ帳において、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。

住居及び生計を一にしていた事実がある親族

「住居及び生計を一にしていた事実がある親族」とは、現に同居しているか、婚姻、就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した親族をいう。（同居等については、申請者及び農家に属する土地所有者の住民票、戸籍全部事項証明（戸籍謄本等）により確認するものとする。）

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とする。（次のいずれかに該当する者とする。）

(1)原則として婚姻していること。なお、婚約中の場合、次の資料により判断する。

- ・理由書（婚姻する前に住宅を建築しなければならない具体的な理由を明記）
- ・両人が婚姻する旨の仲人等の証明書
- ・式場申込書又は領収書
- ・婚約者の戸籍全部事項証明（戸籍謄本）及び住民票

なお、事前相談において申請者及び婚約者と事前面接を行い、婚約の事実、新居建築の必要性、確実性について聞き取り調査を行うものとする。

(2)独身者である場合は、経済的に独立しており、農家に属する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な理由が明確であることとする。

申請者は、市街化区域に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な土地を所有していないものとする。なお、その判断基準は次のとおりとする。

(1)所有する土地が既に建築物の敷地、又は長期にわたって正式な契約済の土地である場合は、住宅建設に適当な土地とは判断しないが、主に家庭菜園、駐車場などに利用されている土地は適当な土地と判断する。

(2)市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、土地名寄せ帳において、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。

民法（明治31年法律第9号）第725条に規定する親族

民法（明治31年法律第9号 最終改正：平成18年6月2日法律第50号）

第4編 親族

第1章 総則

第725条 左に掲げるものは、これを親族とする。

- 一 六親等内の血族
- 二 配偶者
- 三 三親等内の姻族

自己の居住の用に供する住宅

申請者が自ら生活の本拠とする住宅であり、申請者及びその世帯の構成員が他に自己名義の住宅を所有していないものとする。

贈与により申請者が継承した土地

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）の記載事実により確認するものとする。（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付する。）ただし、登記事項証明書等により贈与の事実が確認できる場合はこの限りでない。

引き続き当該農家に属する土地所有者が所有している土地

土地が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。

申請者が法定相続人に限り、本申請時に土地使用賃貸契約書【参考様式2】参照（実印のあるもの）の写し及び申請者を除く法定相続人から承諾書【参考様式3】参照（実印のあるもの）の記載事実により確認するものとする。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。

その他条文内の意義は次のとおりとする。

対象土地には、原則として農家に属する土地所有者の世帯の構成員と申請者以外の者の権利が設定されていないものとする。また、対象土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないものとする。

対象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、当該専用通路の部分の土地に関しては基準に適合しているとみなす。

(法第34条第12号の規定による開発許可の基準)

(2) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条に規定する事業の施行に伴い、当該事業を施行する者(以下「事業施行者」という。)の要請に基づき、建築物(専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅又は地区集会所(地方自治法(昭和22年法律第67号)第260条の2第1項に規定する地縁による団体の集会の用に供する建築物をいう。以下同じ。))に限る。)を移転し、又は除却して当該建築物と同一の用途の建築物を建築する必要がある場合(移転し、又は除却する建築物(以下「対象建築物」という。)の敷地(以下「対象敷地」という。))が市街化区域内にあるときあつては、市街化区域内の土地に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。)において、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内の土地であつて、事業施行者があつせんしたもののにおいて、対象建築物と同一の用途及び同程度の規模(事業施行者があつせんした土地の面積が、対象敷地の面積(敷地の一部が対象敷地となる場合にあつては、当該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、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を建築することを目的として事業施行者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。)であつて、次のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為

ア 開発区域の面積が1,000平方メートル未満の専用住宅

イ 敷地が幅員4メートル以上の道路に接しており、かつ、延べ面積が500平方メートル以下の兼用住宅、長屋、共同住宅又は地区集会所(長屋又は共同住宅の場合にあつては、予定戸数が対象建築物の戸数以下のものに限る。)

【解説】

<第2号関係>

土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条に規定する事業の施行に伴う「収用移転」を目的とした開発行為を許可する基準である。

土地収用法(昭和26年6月9日法律第219号 最終改正:平成18年6月7日法律第53号)

(土地を収用し、又は使用することができる事業)

第3条

土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。

一~三十五 (略)

条文内の用語の意義は次のとおりである。

当該事業を施行する者（以下「事業施行者」という。）の要請

当該事業施行者が事前相談を行い、対象建築物の所有者が開発許可等の申請を行うことを原則とする。

移転し、又は除却する建築物の敷地

敷地及び建築物の一部が収用対象となる場合には、残った敷地又は建築物の範囲内で対応できないことが明確である場合が該当する。なお、判断基準は次のとおりとする。

(1)敷地のみで収用される場合は原則として認めない。

(2)「残った敷地又は建築物の範囲内で対応できないことが明確である場合」とは、次のいずれかによる。

(イ)借地であって、地主に返還する場合

(ロ)当該事業の事業主体が一括取得する場合

(ハ)残地で従前規模の建築物が建築できない場合

(ニ)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

「対象敷地」には、対象建築物の敷地のほか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、その代替地には道路等帰属される公共公益施設は含まない。

市街化区域内の土地に建築することができないやむを得ない理由

「やむを得ない理由」については、当該事業を施行する者からの選定結果報告書【参考様式4】参照の記載事実により、やむを得ない状況が明確であることを確認するものとする。

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

次のいずれかの区域をいう。

本市内の区域

本市と隣接する次の市の区域

町田市、横浜市、藤沢市、綾瀬市、海老名市、座間市、相模原市

神奈川力構想・地域計画に掲げる「環境共生生活都市圏」である次の市町村の区域

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、

海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村

同程度の規模

敷地面積が対象敷地の面積の1.5倍以下であり、かつ、延べ面積が対象建築物の延べ面積の1.5倍以下であることをいう。ただし、建築物の用途が専用住宅又は兼用住宅であって、敷地面積が

300平方メートル以下であればこの限りでない。

なお、「敷地面積が対象敷地の面積の1.5倍以下」であることについての具体的取扱いは次による。

前述「移転し、又は除却する建築物の敷地」(2) (イ)又は(ロ)の場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。

前述「移転し、又は除却する建築物の敷地」(2) (ハ)又は(ニ)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。

(法第34条第12号の規定による開発許可の基準)

(3) 専用住宅又は兼用住宅(以下「専用住宅等」という。)であって、当該専用住宅等の敷地のある市街化調整区域に係る線引きの日前からあるもの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若しくは建築基準法第6条第1項の規定による確認を受けて建築されたものを増築又は改築することを目的として行う開発行為。ただし、予定建築物が次のいずれにも該当するものに限る。

ア 用途が増築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にあつては、増加後の敷地面積が300平方メートル未満(第1号に定める基準に該当して開発許可を受けた者が建築した専用住宅(同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ものとして法第43条第1項の規定による許可を受けた者が建築したものを含む。)であつて、増加に係る土地が同号に規定する要件を備える土地である場合は、400平方メートル以下)である場合は、この限りではない。

ウ 増築又は改築後の建築物の延べ面積は200平方メートル以下であること。

【解説】

<第3号関係>

専用住宅又は兼用住宅の「増築・改築」を目的とした開発行為を許可する基準である。

条文内の用語の意義は次のとおりである。

当該専用住宅等の敷地のある市街化調整区域に係る線引きの日前からあるもの

当該専用住宅等の敷地が、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に必要最小限の専用通路を設ける場合には、当該専用通路部分の土地も敷地に含めることができる。

当該専用住宅等の建築年次については、次のいずれかの書類により確認するものとする。

- ・ 建築基準法に基づく建築確認通知書等
- ・ 家屋登録証明書等
- ・ 航空写真(撮影年が昭和44年及び48年のもの)
- ・ その他公的な書類で市長が認めるもの

法第3章第1節の規定による許可

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)による改正前の都市計画法第43条第1項第6号口の規定による確認を受けて建築された建築物については、附則第

5項により「許可を受けたもの」とみなす。

改正前の都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

第43条

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第29条第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

六 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物の新築、改築又は用途の変更

□ 市街化調整区域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その区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

(法第34条第12号の規定による開発許可の基準)

(4) 次のいずれかに該当する地域内にある土地であって、当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日以前から宅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、専用住宅(敷地面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。)を建築することを目的として行う開発行為。ただし、区画の変更を伴う場合にあっては、予定建築物の敷地面積は、150平方メートル以上でなければならない。

ア 半径100メートルの円内においておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存する建築物を含む。)がある地域

イ おおむね50以上の建築物(市街化区域内に存する建築物を含む。)が、敷地相互間の間隔が50メートル(開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあっては、25メートル)以内で連たんする地域

【解説】

<第4号関係>

いわゆる「既存宅地」に専用住宅を建築することを目的とした開発行為を許可する基準である。条文内の用語の意義は次のとおりである。

当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日以前から宅地であることが明らかであると認められるもの

申請地が、市街化調整区域に係る線引きの日以前から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ものをいう。

- (1) 土地の登記記録又は登記簿における地目が宅地の土地
- (2) 固定資産税台帳が宅地として評価されている土地
- (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いた土地
- (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

なお、上記の(1)～(8)の各項目の判断基準は次のとおりである。

(1)の土地の登記記録又は登記簿により宅地として判断する場合に、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(1)に該当しない。

(2)の固定資産税(土地)課税台帳及び(6)の農地転用許可書により宅地として判断する場合は次による。

(1)「固定資産税課税台帳」

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。

(2)「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を行い造成済の土地又は現況で建築可能な土地か否かを判断する。

(3)、(4)及び(5)の「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に造成工事に着手していたものを含む。

(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ことが認められる土地」の審査は次により行う。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。

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、現況の土地利用が農地、山林である場合は宅地として継続性が無いものとして取り扱う。

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・家屋やその附属建築物、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。

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前述(1)～(8)の各項目に該当しない土地も含む。

おおむね50以上の建築物

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とみなす。また、「おおむね」を冠した建築物の数値は、その20パーセントにあたる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲内の数値とする。

連たんする地域

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ものとする。

(政令第36条第1項第3号八の規定による法第43条第1項の許可の基準)

第4条 政令第36条第1項第3号八の規定により、建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物として条例で定めるものは、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。

【趣旨】

開発行為について規定した第3条の各号に対応する建築行為について規定している。

開発行為に該当しない建築行為についても、第3条各号の基準により許可することができる。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に行われた申請に係る法第29条第1項及び法第43条第1項の規定による許可については、なお従前の例による。

3 施行日前に都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)の規定による改正前の法第34条第10号口に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る開発行為が第3条第1号に定める基準に該当するときは、同条第3号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

4 施行日前に政令第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専用住宅を建築した者は、当該許可に係る建築物が第3条第1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ときは、同条第3号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

5 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号口の規定(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は、第3条第3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。

【解説】

< 第2項関係 >

この条例の施行日前に申請されたものは、この条例の対象とならないことを規定している。

< 第3項関係 >

条例の施行日前に法による開発許可を受けたもので第3条第1号の基準に該当するものは第3条第3号の対象となることを規定している。

< 第4項関係 >

条例の施行日前に法による建築許可を受けたもので第3条第1号の基準に該当するものは第3条第3号の対象となることを規定している。

< 第5項関係 >

宅地確認を受けて建築されたものについては法第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して第3条第3号の対象となることを規定している。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成19年11月30日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前に行われた申請に係る法第29条第1項及び法第43条第1項の規定による許可については、なお従前の例による。

【解説】

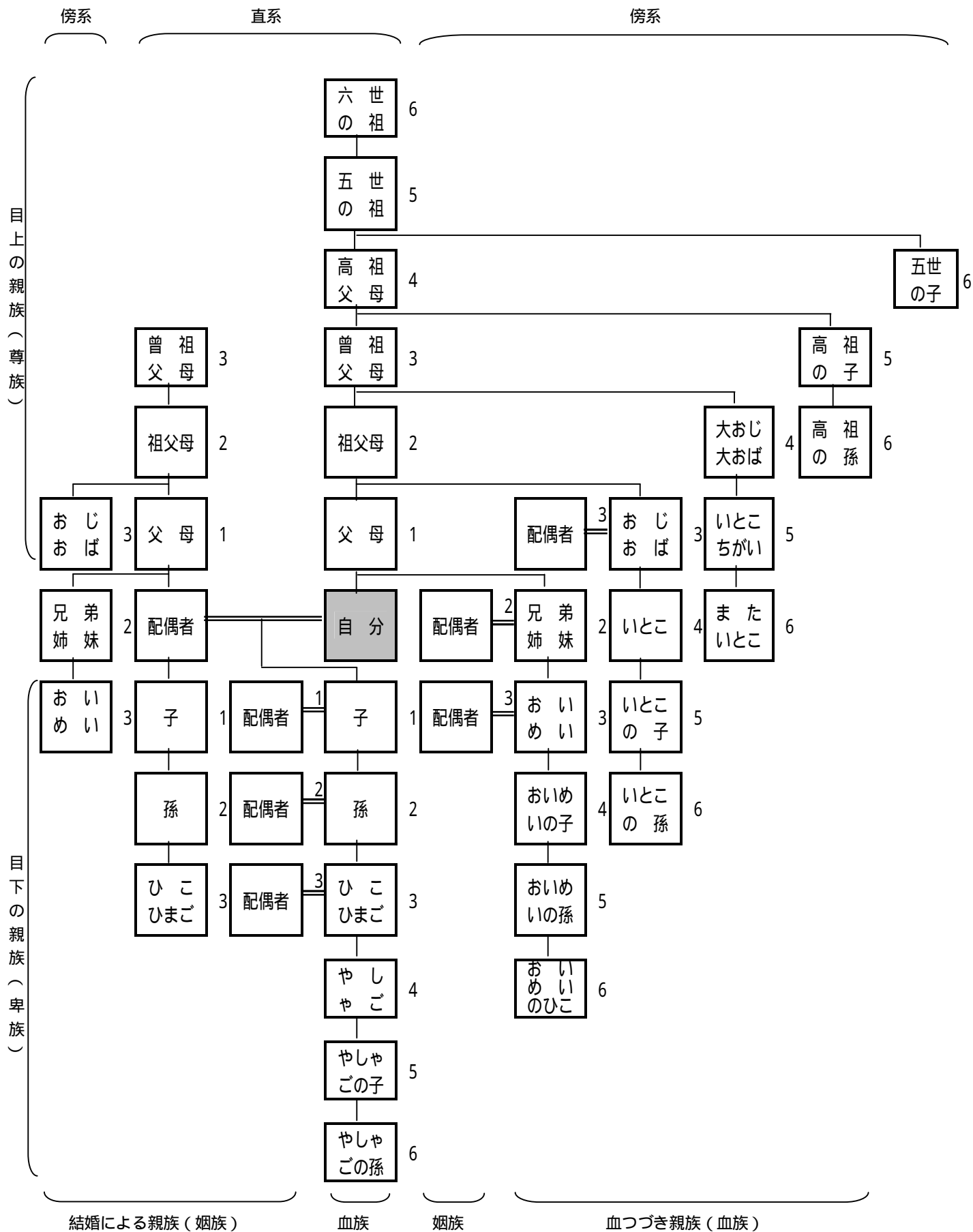
< 第1項関係 >

この改正条例は、都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年5月31日法律第46号）の施行の日である平成19年11月30日に合わせて施行するものである。

< 第2項関係 >

この改正条例の施行の日前に申請されたものは、施行の日前の条例の規定が適用される。

「民法第 725 条に定める親族の範囲に該当する者」とは下記の図の参照のこと。(数字は親等を示す。)



贈 与 証 書

収入印紙

年 月 日

(甲) 贈与者住所

氏名

実 印

(乙) 受贈者住所

氏名

実 印

下記の不動産について、 年 月 日 甲は乙に対し無償にて贈与し、乙はこれを受贈したことをここに証します。

不動産の登記

土地の所在					
地 番					
地 目					
面 積	㎡	㎡	㎡	㎡	計 ㎡

土地使用貸借契約書

貸主 _____ を甲、借主 _____ を乙とし、甲乙間において、次のとおり土地使用貸借契約を締結する。

（使用貸借契約の成立）

第1条 甲はその所有する後記の土地を、以下の約定で乙に無償で貸し渡し、乙はこれを借り受ける。

（使用目的）

第2条 乙は本件土地を分家のための専用住宅として、甲からその土地の相続を受けるまでの間使用できるものとする。

（制限事項）

第3条 乙は本件土地を、前条の目的以外に使用しない。

2 乙は名義、形式のいかんを問わず、本件土地を第三者に使用させたり、あるいは、本契約に基づく権利を第三者に譲渡してはならない。

（明渡義務等）

第4条 前項の規定によるほか、乙が本契約に違反したときは、甲は何らかの催告を要せず直ちに本契約を解除し、乙に本件土地の明渡しを求めることができる。

本契約を証するため本書2通を作成し、各自記名押印の上、各その1通を保有する。

年 月 日

甲（貸主）住所

氏名

実 印

乙（借主）住所

氏名

実 印

土地の表示

所在

地番

地目

地積

平方メートル

承 諾 書

1. 申請者

住 所 _____
氏 名 _____

2. 土地の表示

所 在 地 _____
面 積 _____ 平方メートル

3. 土地の所有者

住 所 _____
氏 名 _____

今般、申請者_____が上記申請地を、父である_____から使用貸借により借り受けて分家住宅を新築するにつき、将来相続が発生した場合、申請者が本件土地を相続することについて一切異議なく承諾します。

なお、住宅新築に伴う開発（建築）許可申請することに対しても承諾します。

年 月 日

1. 承諾者と申請者との関係 申請者の_____

2. 承諾者

住 所 _____
氏 名 _____

実 印

選定結果報告書

年 月 日

(処分庁)

大和市長 あて

(事業者)

(公印省略)

市街化区域内における収用対象事業の施行により立ち退くことについて、構外再築に係る移転地の選定結果は次のとおりです。

1 収用対象事業の概要

1 事業者

2 事業名

3 事業計画及び事業年度

4 収用地の現況

5 残地がある場合の取り扱い等

6 対象者

2 市街化区域内移転候補地検討状況

	物件 A	物件 B	物件 C	物件 D	物件 E
所在地					
用途地域					
地目					
敷地面積					
候補地の状況					
土地価格					
調整結果					

3 市街化区域内に移転できない理由

4 その他
