

第6章 市街化調整区域の基準等（法第34条）

1 用語の解説等

この審査基準において使用されている用語の内、開発許可制度の適正な運用を図るために、主な用語について、その内容の解説と取扱いを示した。

・都市計画区域

都市計画区域とは、次の各号に該当するものをいう。

- (1) 市の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現状及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域
- (2) 首都圏整備法等による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し及び保全する必要がある区域 （法第4条第2項）

・市街化区域

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。
（法第7条第2項）

・市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域をいう。
（法第7条第3項）

・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扉、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をいう。

（法第4条第10項、建築基準法第2条第1号）

・仮設建築物

仮設建築物とは、短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法第85条の許可を受けたもの、又は工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物をいう。

（法第29条第1項第11号、政令第22条第1号、建築基準法第85条）

・建築

建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいう。（建築基準法第2条第13号）

(1) 新築

新築とは、新たに建築物を建築するもの及び増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。

(2) 増築

増築とは、既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次の要件のいずれにも該当するものをいう。

ア. 既存の建築物と同一の敷地内で建築されるものであること。

イ. 既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であること。

ウ. 用途の変更を伴う場合

市街化区域内においては、用途地域に適合していること。

市街化調整区域においては、許可を得られる見込であること。

(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、法第42条及び法第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建築されるものであること。

イ. 規模及び構造については、延べ面積が従前の 1.5 倍を超えないもので、3 階以下かつ最高高さ 10 メートル以下のものであること。

(4) 建替え

建替えとは、改築のうち、前号の許可不要として取り扱うもの以外の改築をいう。

(5) 移転

移転とは、同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

(法第 4 条第 10 項、第 42 条第 1 項ただし書、第 43 条第 1 項、政令第 22 条、第 35 条)

・用途の変更

建築物の使用目的の変更をいう。用途の変更を行う場合は原則法による許可を要し、その許可を受けられる範囲については次の行為とする。

- (1) 提案基準⑧及び提案基準⑩による建築基準法の建築物の用途変更を行う場合
- (2) 提案基準⑩及び提案基準⑱による一身専属性の解除により建築物を他人に譲渡する等を行う場合
- (3) その他、変更後の用途が法第 29 条第 1 項第 2 号から第 11 号、若しくは法第 34 条に適合する場合

(法第 42 条第 1 項、第 43 条第 1 項、政令第 22 条、第 35 条)

・特定工作物

(1) 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコース又はミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設及び墓園、ペット霊園でその規模が 1 ヘクタール以上のもの

(法第 4 条第 11 項、政令第 1 条)

(建築基準法別表第二、同施行令第 116 条第 1 項)

・敷地

一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

(建築基準法施行令第 1 条第 1 号)

・開発区域

「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域で開発許可条例第 2 条の 2 (開発区域) 及び第 2 条の 3 (一体的な土地利用行為区域) を含めた土地の区域をいう。

(法第 4 条第 13 項)

(開発許可条例第 2 条の 2、第 2 条の 3)

・公共施設

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、及び消防の用に供する貯水施設をいう。

(法第 4 条第 14 項、政令第 1 条の 2)

・市街化調整区域に関する都市計画の決定の日

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日とは、神奈川県において市街化区域及び市街化調整区域が定められ開発許可制度が発足した昭和 45 年 6 月 10 日又は当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日をいう。

・「概ね」の規定について

法第 34 条各号の基準等にある「概ね」を冠した数値は、個別に規定がない場合は、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。

・「借地等の自己所有地以外での相当な期間」の取扱いについて

法第 34 条各号における申請地が自己所有地である必要のある基準において、相当な期間および耐用年数を考慮して借地等を行い、自己所有地に代えてこの基準を満たすと判断する場合の借地等の期間としては、最低 20 年以上とする。

2 立地基準

総 括 表

	法第 34 条各号の条文要旨	基 準 内 容
1	市街化調整区域内居住者用の公益施設	本条文の規定については、該当なし (※公益施設の立地は、法第 34 条第 14 号の規定により取扱う。)
	日常必需品店舗	1 日常生活上必要な店舗であること 2 周辺の市街化調整区域内に居住する者が主たるサービス対象である店舗に限られる
2	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等	1 市街化調整区域内に存する鉱物資源の採掘選鉱及びこれと密接不可分な加工のための施設であること 2 市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用上必要な展望台、宿泊、休憩施設であること 3 水資源の利用のための取水、導水、利水施設であること
3	温度等、特別な条件で政令で定めるもの	政令で定めていないので該当なし
4	農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等	1 当該市街化調整区域における生産物の処理、貯蔵、加工のための施設であること 2 野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食品製造業、精穀、精粉業等 3 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（六次産業化法）に基づき総合化事業計画の承認を受けた施設に併設又は複合する農産物や海産物の処理加工施設、食材提供施設等であること
5	特定農山村地域における農林等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従って行う開発行為	本市においては該当なし
6	中小企業の連携、共同化、集積の活性化に寄与する建築物	県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の連携、共同化又は集積の活性化に寄与する事業の施設
7	市街化調整区域に現存する工場と密接に関連する施設	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの 「密接な関連を有する」とは、自己の生産物の原料又は部品の 50 パーセント以上を依存するか又は納入している等のもの

	法 第 34 条 各 号 の 条 文 要 旨	基 準 内 容
8	危険物の貯蔵又は処理	1 火薬類取締法第12条に規定する火薬庫であるもの 2 第一種特定工作物
8 の 2	開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物	本条文の規定については、該当なし
9	沿道サービス施設	1 道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、休憩所、給油所 2 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物 3 第一種特定工作物
10	地区計画又は集落地区計画に適合する建築物	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物
11	市が条例で指定した市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内で行う開発行為	(条例化の予定なし)
12	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	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るものであること (開発審査会提案基準のうち、定型的な案件について条例化)
13	市街化調整区域となる前より土地の権利を有していた者が建築する自己用の住宅又は自己の業務用の建築物	1 市街化調整区域となった日より6か月以内に届け出たもの 2 線引き前より自己用の住宅又は業務用の建築物を建てる目的で土地を有していた等権利のあった者 3 農地の場合は、既に農地転用許可済であること 4 自らの生活の本拠として居住する住宅又は継続的に自己の業務に係る経済活動を行う建築物であること
14	前各号に掲げるもののほかで、認められる開発行為	1 市街化区域において行うことが困難または著しく不相当なもの 2 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るものであること 3 開発審査会の承認が得られること

・法第 34 条各号に規定する開発許可の基準

市街化調整区域は、農林漁業的土地利用に重点がおかれ、市街化を抑制すべき区域にあるので、法第 33 条の技術基準に適合するほか、法第 34 条に定める次のような立地上の許可基準に該当するものでなければならない。

ただし、第二種特定工作物の建設のための開発行為は、法第 34 条の規定は適用されない。

法第 34 条第 1 号

<p>【法】 第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</p>		
<p>【政令】 （主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物） 第二十九条の五 法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第二十一条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。 （平一八政三五〇・追加） （適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物） 第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。 二十六 国、都道府県等（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物 ロ 社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更正保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更正保護事業の用に供する施設である建築物 ハ 医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物</p>		
	<p>法第 34 条の 条文要旨</p>	<p>基 準 内 容</p>
1	<p>市街化調整区域内居住者用の公益施設</p>	<p>本条文の規定については、該当なし （※公益施設の立地は、法第 34 条第 14 号の規定により取扱う。）</p>
	<p>日常必需品店舗</p>	<p>1 日常生活上必要な店舗であること 2 周辺の市街化調整区域内に居住する者が主たるサービス対象である店舗に限られる</p>

「法第 34 条第 1 号」の運用基準

(平成 13 年 4 月 1 日施 行)

(平成 16 年 10 月 1 日一部改正)

「法第 34 条第 1 号」に規定する市街化調整区域に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（以下「店舗等」という）とは、次の各項に該当するものとする。

- 1 店舗等の業種は、別表第 1 の小分類に掲げるものとする。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該小売業及び飲食店における主要な販売品目により行うものとする。
- 2 申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心とした半径 500 メートルの円の内側（以下「区域内」という）において次の各要件に適合すること。
 - (1) 店舗等の業種に応じ、区域内に概ね別表第 1 に掲げる対象顧客数を有すること。その場合に、必要な対象顧客数の 1/2 以上を市街化調整区域内に有すること。

なお、対象顧客数とは、区域内に存する住宅戸数（市街化調整区域外に存する住宅戸数は、その 8 割を対象顧客数として換算するものとする）をいい、区域内の対象顧客数の算定は、別表第 2 に掲げる対象顧客数算定式により行うものとする。
 - (2) 区域内に学校、病院、工場等がある場合には、当該施設利用者の当該店舗等を利用する度合いが特に高いと認められるものについては、その度合いに応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。

なお、対象顧客数として取り扱うことのできる範囲は、当該施設利用者の 1 割以下とし、かつ別表第 1 に掲げる対象顧客数の 1 割を上限とする。
- 3 申請地は、原則として既存集落の現況道路幅員 4 メートル以上の主要道路に敷地外周の 1/7 以上が接していること。
- 4 建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。（建築がない用途変更の場合は除く）
 - (1) 建築物の延べ面積は概ね 200 平方メートル以下とすること。
 - (2) 建築物の敷地面積は概ね 150 平方メートル以上 400 平方メートル以下とすること。
 - (3) 建築物は 2 階建以下かつ高さ 10 メートル以下とすること。
- 5 店舗等に住宅を併設する場合には、店舗等の部分が原則として建築物全体の 50 パーセント以上あり、当該建築物の建築が次のいずれかに該当すること。また、店舗等に住宅を併設しないで宿直室等当該店舗を管理するための施設を併設する場合には、その部分の延べ面積は 25 平方メートル未満とすること。
 - (1) 既存住宅の増築、改築等と併せて行われるもの
 - (2) 既存宅地において行われるもの
 - (3) その他市街化調整区域の中で住宅の建築が認められているもの
- 6 店舗等の経営等については、次の各要件に適合すること。
 - (1) 店舗等の経営は、申請者が行うこと。また、店舗等の開業に際し、法令による資格免許等を必要とする場合には、申請者がその資格免許等を取得しているか又は取得する見込みのあること。ただし、申請者と有資格者が共同で経営する場合又はこれに準ずる場合等有資格者が経営上継続的に店舗の運営に参加することが確実である場合はこの限りでない。
 - (2) 申請地は、原則として申請者の所有地とする。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合はこの限りでない。
- 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。

別表第1 日常生活上必要な店舗等の業種等（平成25年10月 日本標準産業分類による）

日常生活上必要な店舗等の業種等			資格免許等	対象顧客 戸数
大分類	中分類	小分類		
I 卸売業・小売業	57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	—	200戸
		572 男子服小売業		
		573 婦人・子供服小売業		
		574 靴・履物小売業		
	58 飲食料品小売業	582 野菜・果実小売業	—	150戸
		583 食肉小売業	県知事の営業許可（食品衛生法第21条）	
		584 鮮魚小売業	県知事の営業許可（食品衛生法第21条）	
		585 酒小売業	税務署長の販売免許（酒税法第9条）	
		586 菓子・パン小売業	—	
		5891 コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）	—	
		5892 牛乳小売業	—	
		5896 米穀類小売業	県知事の営業登録（主要食糧の需要及び価格の安定に関する法律）	
		5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	—	
	5898 乾物小売業	—		
	59 機械器具小売業	5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）	—	500戸
		592 自転車小売業		
		593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）		
	60 その他の小売業	602 じゅう器小売業 [金物小売業、荒物小売業]	—	250戸
		6023 陶磁器・ガラス器小売業		
		603 医薬品・化粧品小売業 [ドラッグストア、医薬品小売業、調剤薬局、化粧品小売業]	県知事の開業許可（薬事法第5条） [薬剤師免許]	200戸
		604 農耕用品小売業	—	
		6052 燃料小売業 [ガソリンスタンドを除く燃料小売]	通産大臣の登録（揮発油販売業法第3条）	
		606 書籍・文房具小売業	—	500戸
		607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	—	
6081 写真機・写真材料小売業		—		
6082 時計・眼鏡・光学機械小売業		—		
6093 花・植木小売業	—			
M 宿泊業・飲食サービス業	76 飲食店	761 食堂，レストラン（専門料理店を除く）	県知事の営業許可（食品衛生法第21条） 必要に応じて調理師免許	300戸
		763 そば・うどん店		
		764 すし店		
		767 喫茶店		
N 生活関連サービス業・娯楽業	78 洗濯・理容・美容・浴場業	7811 普通洗濯業	県知事への届出（クリーニング法第5条） [クリーニング師免許]	300戸
		782 理容業	県知事への届出（理容師法第11条） [理容師免許]	
		783 美容業	県知事への届出（美容師法第11条） [美容師免許]	
	79 その他の生活	793 衣服裁縫修理業	—	500戸
P 医療・福祉	83 医療業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	あん摩マッサージ指圧師免許、はり師免許、柔道整復師免許	500戸
R サービス業 (他に分類されないもの)	89 自動車整備業	891 自動車整備業	地方運輸局長の認証（道路運送車両法第78条） 検査主任者の同意	500戸
	90 機械等修理業	9094 かじ業	—	500戸

※小分類内 [] 内は参考建物

別表第2 対象顧客戸数算定式

※ 対象顧客戸数算定式： $T = A - B - C$

T = 区域内の対象顧客戸数

A = 区域内の住宅戸数

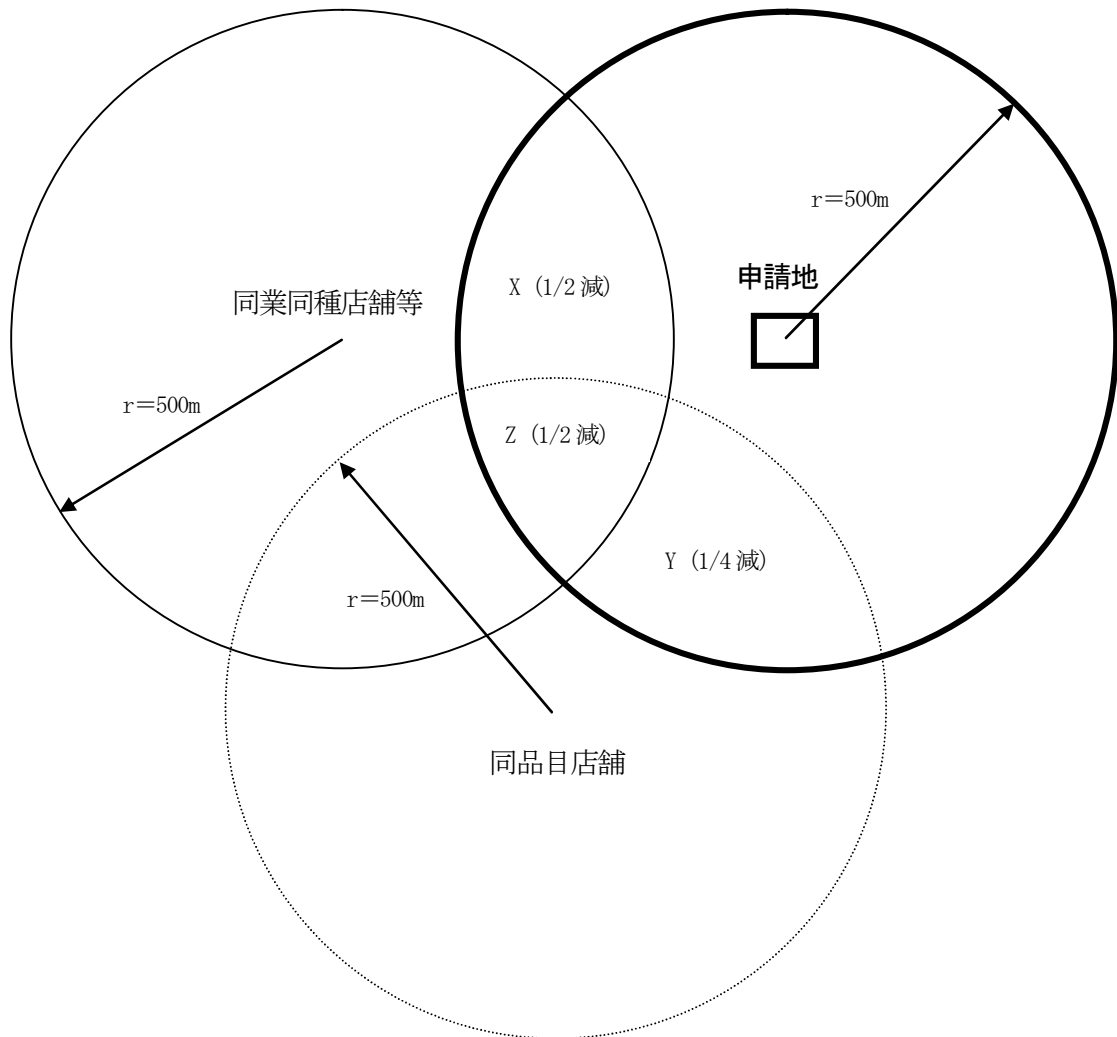
B = Aのうち河川等で地形的に分断され、明らかに商圏外であると認められる住宅戸数

C = 同業同種店舗等及び同品目店舗による影響住宅戸数

同業同種店舗等 = 別表第1の同一小分類に属する店舗等

同品目店舗 = 同業同種店舗以外で、申請店舗の主要な販売品目と同一の品目を取り扱っている店舗

※ Cの算定は、下図による。



$$C = \left(\begin{array}{l} X \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/2 \\ Y \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/4 \\ Z \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/2 \end{array} \right) \text{ の合計}$$

法第 34 条第 2 号

<p>【法】 第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>		
	<p>法第 34 条の 条文要旨</p>	<p>基 準 内 容</p>
2	<p>鉱物資源、観光資源 の有効な利用上必要 な建築物等</p>	<p>1 市街化調整区域内に存する鉱物資源の採掘選鉱及びこれと密接不可分な加工のための施設であること 2 市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用上必要な展望台、宿泊、休憩施設であること 3 水資源の利用のための取水、導水、利水施設であること</p>

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等に係る「法第 34 条第 2 号」の運用基準

(平成 13 年 4 月 1 日施行)

市街化調整区域内における鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等に係る開発行為等に関する「法第 34 条第 2 号」の規定の運用基準は、申請の内容が次に該当するものとする。

「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類 D-1 鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物等が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等は該当しない。

観光資源の有効な利用上必要な建築物等に係る「法第 34 条第 2 号」の運用基準

(平成 13 年 4 月 1 日施行)

市街化調整区域内における観光資源の有効な利用上必要な建築物等に係る開発行為等に関する「法第 34 条第 2 号」の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。なお、西地区（「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」の「秋谷・久留和エリア」における交流拠点「長者ヶ崎」周辺の「活性化を図るエリア」）においては、別に令和 3 年 4 月 1 日施行「西地区海岸周辺における観光資源に係る「法第 34 条第 2 号」の運用基準」を有する。

- 1 利用対象となる観光資源が温泉又は神社、仏閣、史跡若しくは海水浴場等で多数人が集中する等観光価値を有するものであること。
- 2 申請建築物等が当該観光資源の鑑賞のため直接必要な施設（展望台等）、観光価値を維持するために必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設であること。
- 3 申請建築物等が、市の観光開発計画に基づき定められた「取扱基準」に適合するものであること。

なお、ここでいう「取扱基準」とは、関係部局が観光資源の有効な利用上必要がある場合に、次の各項についてあらかじめ市長と協議し定めた基準をいう。

- (1) 観光資源の内容
- (2) 観光開発計画を推進するため必要な建築物等の用途
- (3) 前号の建築物等の建築又は建設を必要とする区域
- 4 申請建築物等が周辺の自然環境と調和するものであること。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられるものであること。

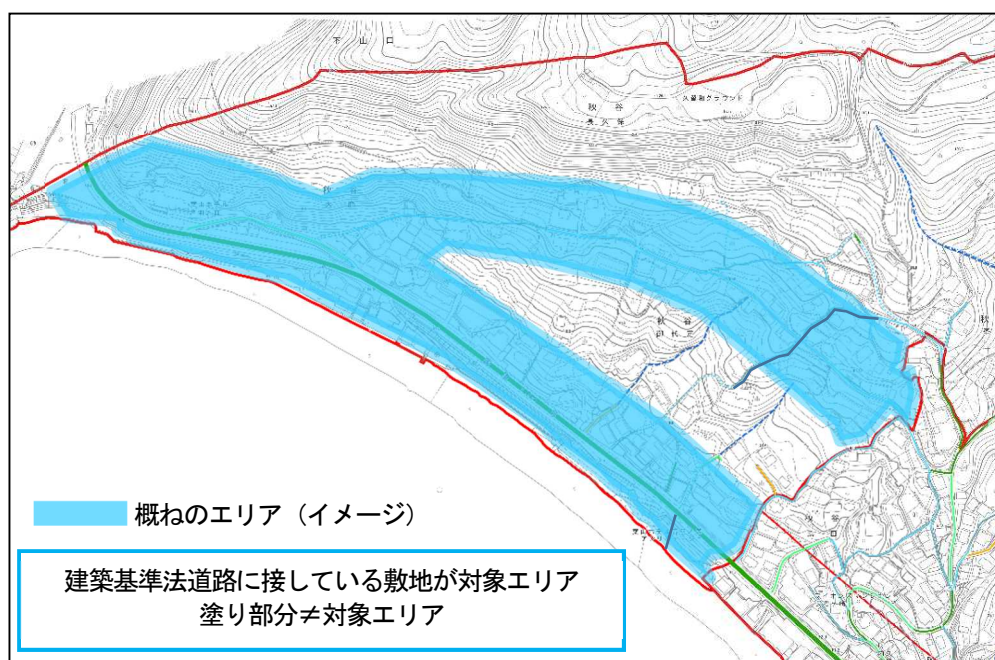
西地区海岸周辺における観光資源に係る「法第34条第2号」の運用基準

(令和3年4月1日施行)

1. 地域の指定

「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」に規定する市街化調整区域の交流拠点周辺のうち、以下の地域において観光資源の有効な利用上必要な建築物を建築できる。

- (1) 「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」の「秋谷・久留和エリア」における交流拠点「長者ヶ崎」周辺の「活性化を図るエリア」



「長者ヶ崎」周辺の「活性化を図るエリア」

(令和3年(2021年)4月 現在)

2. 対象となる施設

観光資源として認められる建築物の用途は下記によるもので、「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」に適合し、主管課と調整が図られ、意見照会において政策に適合している旨の回答が得られるもの。

- (1) 飲食店
観光資源における観光客を対象とした飲食店。
- (2) 土産物等販売店及びマリンスポーツ・マリレジャーの体験施設等
物産品、地場産品又は土産物の販売若しくは観光資源に関連した物品の販売やマリンスポーツ・マリレジャーの体験を主とする施設。
- (3) 宿泊施設
主に観光資源の観光を目的とした者を対象とした旅館業法第3条の許可を得た又は得る見込みのある旅館若しくはホテル(保養所、研修所は除く)

(4) 結婚式場

結婚式を行うことを主とする施設（併設される不可分な用途：レストラン、事務所等を含む）。

3. 敷地・建築物等の要件

対象となる施設において、それぞれの要件を満たすこと。また、対象となる施設を複合的に利用する場合は、主要な用途により、いずれかに該当するものとして判断する。

(1) 飲食店、土産物等販売店及びマリンスポーツ・マリンレジャーの体験施設等

敷地面積：1,000 m²未満

建築物の規模：延べ面積 200 m²以下

建築物の高さ：10m以下かつ2階建て以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。ただし、申請地から主要な道路に至るまで車両通行可能な建築基準法の道路に接し、かつ敷地が建築物の規模・用途等に対する建築基準法等の関係法令に定める接道条件を満たしている場合はこの限りではない。

駐車場：敷地面積が500 m²未満の場合は、おおむね2台以上の普通乗用車が駐車できる用地を、原則、敷地内か敷地の隣接地に確保すること。

敷地面積が500 m²以上の場合は、敷地面積の過半を駐車スペースとすること。

(2) 宿泊施設

① 国道134号又は国道134号から幅員が継続して4m以上の道路に接する施設

敷地面積：1,000 m²以上3,000 m²未満

建築物の規模：市街化調整区域に定められる建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4m以上の既存道路に接していること。

駐車場の要件：敷地内に必ず来客用の駐車場を設けること。また、宿泊室数の6割以上の台数を確保すること。従業員用の駐車場も必要に応じて確保すること。

② それ以外の道路に接する施設

敷地面積：300 m²以上1,000 m²未満

建築物の規模：市街化調整区域に定められる建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。ただし、申請地から主要な道路に至るまで車両通行可能な建築基準法の道路に接し、かつ敷地が建築物の規模・用途等に対する建築基準法等の関係法令で定める接道条件を満たしている場合はこの限りではない。

駐車場の要件：敷地内に必ず来客用の駐車場を設けること。また、宿泊室数の6割以上の台数を確保すること。従業員用の駐車場も必要に応じて確保すること。

(3) 結婚式場

敷地面積：1,000 m²以上3,000 m²未満

建築物の規模：市街化調整区域に定める建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その制限の範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。

駐車場の要件：敷地面積の過半を駐車スペースとすること。

4. 既存建築物に対する取扱い

上記の建築物がすでに現存している場合は本基準の適用外とするが、既存建築物を上記の建築物に用途変更

及び用途変更に伴う建替え等を行う場合には本基準を適用する。また、増築等により敷地の拡張、統合及び分割を行う場合は、本基準を適用する。

- (1) 既存建築物を用途変更する場合には、用途変更後に認められる建築物の階数以下かつ、建築物の延べ面積の上限を超えていない建築物を対象とすること。

5. 開発審査会に付議する施設

対象となる施設の(1)から(4)に掲げた施設以外で、本市の横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョンに基づき、本市の政策的観点に照らし合せて、特に必要と主管課と調整が図られた施設については、市街化調整区域のスプロール上の観点から、都市計画法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホに該当する施設として取扱い開発審査会の議を経て、承認を得なければならない。なお、開発審査会に付議する場合は、以下の要件を満たすこと。

- (1) 主管課と調整が図れていること。
- (2) 次の要件を満たす敷地・建築物の規模等であること。

敷地面積：3,000㎡未満

建築物の規模：市街化調整区域に定める建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その制限の範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。

駐車場の要件：敷地面積が500㎡未満については、収容人員（消防法施行規則第一条の三に基づき算定した人数）4人に1台の割合で算定した台数以上の普通乗用車が有効に駐車できる用地を確保すること。

敷地面積が500㎡以上である場合は敷地の過半を駐車スペースとして確保すること。

共通事項

- (1) この基準における観光資源とは、長者ヶ崎周辺の良好な景観、優れた自然の風景地、横須賀市内で生産される地産地消の産物を指し、観光資源の有効利用を目的としない通常の店舗及び飲食店等は都市計画法第34条各号で取扱うものとする。
- (2) 敷地内の雨水及び汚水の排水施設は、敷地周辺の有効な排水施設に接続すること。
- (3) 既存道路は建築基準法による道路であること。また、申請内容が都市計画法第29条に基づく許可を受ける必要がある場合は、都市計画法第33条による技術基準に適合する道路であること。
- (4) 敷地の統合及び分割を行う際は、予定建築物等の敷地が既存道路に接する場合のみ可能とする。
- (5) 予定建築物等の敷地は、本市の建築基準条例による接道規定に適合している計画であること。
- (6) 建築物は本市で定める都市計画法第41条の形態制限に適合するものであること。ただし、既存建築物の用途変更であって、過去に都市計画法及び建築基準法の手続きを受けたものについては、適用しない。また、増築する場合は、増築部分の面積が、既存部分の1/2未満である場合に限り、既存部分は適用しない。
- (7) 開発許可を受ける際に、申請区域が3,000㎡を超える場合は本市の「適正な土地利用の調整に関する条例」第30条の各基準の内容に適合すること。
- (8) 予定建築物は本市で定める景観計画に適合するもの。
- (9) 申請区域が農地であるときは、農地転用許可が受けられるものであること。
- (10) 申請区域が風致地区内であるときは、風致地区の許可が受けられるもの。
- (12) 施設等の営業は、申請者自らが行うこと。また、施設等を開業するに際し、申請者自らが関係法令の許可及び免許を取得しているかまたは、取得する見込みがあること。
- (13) 申請地は、原則自己所有地であること。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合はこの限りではない。
- (14) 「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」の内容に変更や中止がある場合は、その内容に基づき適宜この基準の見直しを実施する。なお、基準内容に変更が生じた際に、すでに許可を受けているものについては従前によるもので取扱う。

水資源の有効な利用上必要な建築物等に係る 「法第 34 条第 2 号」 の運用基準

(平成 13 年 4 月 1 日施行)

市街化調整区域内における水資源の有効な利用上必要な建築物等に係る開発行為等に関する「法第 34 条第 2 号」の規定の運用基準は、申請の内容が次に該当するものとする。

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設のための開発行為等であること。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号に該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる場合はこの限りでない。

法第 34 条第 3 号

<p>【法】 第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なもの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>		
	<p>法第 34 条の 条文要旨</p>	<p>基 準 内 容</p>
3	<p>温度等、特別な条件 で政令で定めるもの</p>	<p>政令で定めていないので該当なし</p>

法第 34 条第 4 号

<p>【法】 第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為</p>		
	<p>法第 34 条の 条文要旨</p>	<p>基 準 内 容</p>
4	<p>農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等</p>	<p>1 当該市街化調整区域における生産物の処理、貯蔵、加工のための施設であること 2 野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、精穀、精粉業等 3 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律(六次産業化法)に基づき総合化事業計画の承認を受けた施設に併設又は複合する農産物や海産物の処理加工施設、食材提供施設等であること</p>

「法第 34 条第 4 号」の運用基準

(平成 13 年 4 月 1 日施行)

(平成 24 年 4 月 13 日一部改正)

(平成 24 年 4 月 24 日一部改正)

(令和 5 年 4 月 1 日一部改正)

市街化調整区域内において生産される農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物に係る開発行為等に関する「法第 34 条第 4 号」の規定の運用基準は、申請の内容が次に該当するものとする。

当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供する開発行為等であること。

なお、「地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（六次産業化法）」（平成 22 年法律第 67 号）第 5 条第 1 項の規定に基づき、総合化事業計画の認定を受け建設された直売施設に併設又は複合する施設にあっては、次の各項に該当するものとする。

1 当該施設の用途は、次の各要件に適合すること。

(1) 申請者が自ら生産及び収穫した農産物（主に本市の市街化調整区域内で生産等されるものに限る。）又は申請者が自ら収穫した海産物（自ら栽培し収穫した海産物を含み、本市域内の漁港等で水揚げされるものに限る。）を処理加工する施設

(2) 上記の農産物又は海産物を原材料に調理する食材提供施設

(3) 維持管理上必要な便所、倉庫、その他これらに類するもの

2 当該申請に係る建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。

(1) 六次産業化法施行令第 2 条に規定する農林水産物等の販売施設を併設又は複合する場合の延べ面積の合計は、概ね 300 m²を超えないものとする。

(2) 予定建築物は、原則として平屋であること。

(3) 予定建築物の形態は、法、建築基準法等の形態制限に適合していること。

3 当該申請に係る敷地等については、六次産業化法第 5 条第 8 項に規定する総合化事業計画の認定を受けた区域内であること。

法第 34 条第 5 号

【法】

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

	法第 34 条の 条文要旨	基準内容
5	特定農山村地域における農林等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従つて行う開発行為	本市においては該当なし

法第 34 条第 6 号

<p>【法】 第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>		
	法第 34 条の 条文要旨	基 準 内 容
6	中小企業の連携、共同化、集積の活性化に寄与する建築物	県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業の事業の連携、共同化又は集積の活性化に寄与する事業の施設

法第 34 条第 7 号

<p>【法】 第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>		
	法第 34 条の 条文要旨	基 準 内 容
7	市街化調整区域に現存する工場と密接に関連する施設	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの 「密接な関連を有する」とは、自己の生産物の原料又は部品の 50 パーセント以上を依存するか又は納入している等のもの

「法第 34 条第 7 号」の運用基準

(平成 13 年 4 月 1 日施行)

「法第 34 条第 7 号」に規定する市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設（以下「既存工場」という）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内に建築等を行うことが必要なものとは、次の各項に該当するものとする。

- 1 市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入しており、かつそれが既存工場の生産物の原料又は部品の概ね 5 割以上を占めていること。又は、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の 5 割以上を依存しており、かつそれが既存工場の生産物の概ね 5 割以上を占めていること。
- 2 既存事業（概ね 3 年以上の具体的な事業活動上の関連を有するものに限る）の立地及び輸送等における効率化が図られること。

なお、事業の量的拡大の有無は問わない。

3 立地については、次の各要件に適合すること。

- (1) 申請建築物等の敷地面積及び延べ面積は、既存工場を上回るものでないこと。
- (2) 申請建築物等は、製品、資材の搬入、搬出及び品質管理等を効果的に行うため、既存工場から概ね1キロメートル以内に立地すること。
- (3) 申請地は、原則として幅員6メートル以上の道路に敷地外周の1/7以上が接していること。
- (4) 当該開発行為等が地域の土地利用計画に支障とならないものであること。

また、特定保留フレーム内の開発行為等にあたっては、その整備手法及び目的に合致すること。

- (5) 必要となる公共施設等は、原則として開発者自らの負担において整備すること。
- (6) 敷地内の緑化について適切な配慮がなされていること。

4 申請建築物等の市街化調整区域内への立地に関し既存工場が要望等をしており、「密接な関連」についても将来的な担保等が得られること。

5 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。

法第34条第8号

【法】		
第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。		
八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
【政令】		
(危険物等の範囲)		
第二十九条の六 法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。		
2 法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫		
	法第34条の条文要旨	基準内容
8	危険物の貯蔵又は処理	1 火薬取締法第12条に規定する火薬庫であるもの 2 第一種特定工作物
8の2	開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物	本条文の規定については、該当なし

法第 34 条第 9 号

<p>【法】 第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為) 主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。) については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>		
<p>【政令】 (市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等) 第二十九条の八 (法第三十四条第九号) 法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。) の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物</p> <p>二 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物</p>		
	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
9	沿道サービス施設	1 道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、休憩所、給油所 2 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物 3 第一種特定工作物

沿道施設である給油所に係る「法第 34 条第 9 号」の運用基準

(平成 13 年 4 月 1 日施行)

(平成 28 年 4 月 1 日一部改正)

市街化調整区域内における「ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド」に係る開発行為等に関する「法第 34 条第 9 号」の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

【適用対象範囲】

- 1 当該申請に係る建築物の用途は、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設及び次世代自動車の燃料供給施設で、沿道サービス上必要と認められるものであること。

【立地基準】

- 2 サービスの対象とする道路は、一般国道、県道、県道に準ずる道路と認められる市道等の主として自動車交通の用に供する 2 車線以上のセンターラインが引かれた道路であって、その道路幅員が 9 メートル以上であること。
ただし、対象となる道路が行き止まり道路である場合は除外するものとする。
- 3 同一路線に同業種の既存施設が存する場合は、当該施設の敷地と既存施設の敷地間を 1,000 メートル以上離すこと。
- 4 当該申請に係る敷地は、対象となる道路に敷地外周の 1/7 以上が接していること。
- 5 車両の出入並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう交通安全について適切な配慮がなされていること。

【施設規模等】

- 6 当該施設の敷地規模は、500 平方メートル以上であること。
- 7 当該施設の附属施設は、維持管理するための必要最低限の管理施設とし、自動車等の簡易な整備場及び小規模な洗車場を設置する場合の規模については、主たる土地利用目的を超えない範囲内であること。

8 施設利用者のための便所を確保すること。

【その他】

9 申請地は、申請者が所有権を有すること若しくは当該施設の耐用年数以上と同程度に長期の賃貸借契約が締結されていること。

10 申請者と当該施設を運営する者が異なる場合は、連名で開発許可または建築許可の申請を行うこと。また、申請者が法令等によるその資格免許等を取得しているか、または、取得する見込みのあること。

11 当該施設は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。

12 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、また、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

留意事項)

I：基準1に該当する次世代自動車用の燃料供給施設は、水素スタンド及び自動車用充電施設とする。

II：基準2における行き止まり道路について、主となる道路に接続する同等以上の行き止まり道路に接している場合、行き止まり道路の対象から除外できるものとする。

III：当該施設の敷地規模の上限は、概ね1,000平方メートル以下とする。

IV：付属施設として認める簡易な整備場及び小規模な洗車場について、原動機を使用するものあつては出力合計を1.5キロワット以下とし、簡易な整備場の床面積は50平方メートル以下とする。

V：高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令(第14条第1項第1号)に準じた高齢者、障害者用の便所を1つ以上確保するよう努めること。

VI：本改正による運用基準の適用は施行期日以後とする。

沿道施設である休憩所に係る「法第34条第9号」の運用基準

(平成13年4月1日施行)

(平成28年4月1日一部改正)

道路の円滑な交通を確保するためのドライブイン等の休憩所に係る開発行為等に関する「法第34条第9号」の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

【適用対象範囲】

1 当該申請に係る建築物の用途は、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者が休憩のため利用できる「駐車場を有する休憩所施設及びコンビニエンスストア」であること。

この場合、この「休憩所施設」には前記の目的の範囲内で設けられる食堂、喫茶室、飲食物売場、物産品売場を含むものとするが、住宅部分を有しないものであること。

【立地基準】

2 サービスの対象とする道路は、一般国道、県道、県道に準ずる道路と認められる市道等の主として自動車交通の用に供する2車線以上のセンターラインが引かれた道路であつて、その道路幅員が9メートル以上であること。

ただし、対象となる道路が行き止まり道路である場合は除外するものとする。

3 同一路線に同業種の既存施設が存する場合は、当該施設の敷地と既存施設の敷地間を1,000メートル以上離すこと。なお、地形的に明確に分断されている場合はこの限りではない。

4 当該申請に係る敷地は、対象となる道路に敷地外周の1/7以上が接していること。

【施設規模等】

5 当該施設の敷地規模は、1,000平方メートル以上であること。

6 建築物の延べ面積は250平方メートル以下とし、コンビニエンスストアにおいては平屋建てとする。

7 コンビニエンスストアについては、飲食可能な休憩スペースが10平方メートル以上確保されていること。

- 8 施設利用者の男女別の独立した便所がそれぞれ1つ以上確保され、高齢者、障害者用の便所が1つ以上確保されていること。
- 9 収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上の普通四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が敷地内に有効に配置され、また、大型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が1台以上又は、中型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が1台以上、高齢者、障害者が駐車できる広さの駐車場が2台以上配置されていること。なお、収容人員の算定が困難な場合は、敷地過半の面積が駐車場であること。
- 10 車両の出入り並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう交通安全について適切な配慮がなされ、高齢者、障害者用の便所及び、高齢者、障害者用の駐車場を設置している旨の看板等が、利用者から見えやすい位置に表示すること。
- 11 当該施設は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。

【その他】

- 12 申請地は、申請者が所有権を有すること若しくは当該施設の耐用年数以上と同程度に長期の賃貸借契約が締結されていること。
- 13 当該施設の申請及び経営は申請者が行うこととし、申請者が当該施設の開業に際し必要とされる資格免許等及び資金を有していること。
- 14 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、また、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

留意事項)

- I：基準3における同業種の既存施設についての判定は、「法第34条第1号」の運用基準の基準1を参考とする。
- II：基準8 高齢者、障害者用の便所とは、神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例：第12条第2項・同法施行規則・整備基準第2条別表第2第8項（便所）の基準を参考とすること。
- III：基準9における駐車場の区画は次の基準を参考とする。

普通四輪自動車駐車場	縦5.5メートル・横2.5メートル
中型四輪自動車駐車場	縦7.7メートル・横3.0メートル
大型四輪自動車駐車場	縦13メートル・横3.0メートル
高齢者、障害者用駐車場	縦5.5メートル・横3.5メートル、シンボルマークの表示
- IV：基準13における当該施設の開業資金については、資金計画書（残高証明又は融資証明を含む）及び交通量等から算出される収支計画書を提出させることにより経営の継続性を判断する。
- V：本改正による運用基準の適用は施行期日以後とする。

法第 34 条第 10 号

【法】		
第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。		
十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
	法第 34 条の 条文要旨	基準内容
10	地区計画又は集落地区計画に適合する建築物	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物

法第 34 条第 11 号

【法】		
第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。		
十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの		
【政令】		
（法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）		
第二十九条の九 法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。		
一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第三十九条第一項の災害危険区域		
二 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域		
三 急傾斜地崩壊危険区域		
四 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（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域		
五 水防法（昭和二十四年法律第九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域		
六 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域		

	法第 34 条の 条文要旨	基 準 内 容
11	市が条例で指定した市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつて、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内で行う開発行為	(条例化の予定なし)

法第 34 条第 12 号

<p>【法】</p> <p>第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>十二 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、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの</p>
<p>【政令】</p> <p>（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）</p> <p>第二十九条の十 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。</p>
<p>【開発許可条例】</p> <p>（市街化調整区域内での開発許可等に関する立地基準）</p> <p>第13条 法第34条第12号又は令第36条第1項第3号ハの規定により、開発区域又は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（開発区域の面積が 300 平方メートル未満のものに限る。）又は建築物（敷地面積が 300 平方メートル未満のものに限る。）の新築、改築若しくは用途変更（以下本条において「開発行為等」という。）として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 農家等の分家を目的とする開発行為等で建築物の用途が一戸建ての住宅であるもの。この場合において、開発行為等の許可の申請者は、農家等本家に同居し、又は同居していた者で、農家等本家世帯主からみて 2 親等以内の親族であり、分家住宅を真に必要としていると認められるものとする。</p> <p>(2) 農家等の分家から世帯分離を目的とする開発行為等で建築物の用途が一戸建ての住宅であるもの。この場合において、開発行為等の許可の申請者は、区域区分が都市計画決定された日以後に市街化調整区域に建築された農家等分家住宅に同居している者で、当該農家等分家世帯主からみて 2 親等以内の親族であり、当該分家住宅からの世帯分離を真に必要としていると認められるものとする。</p> <p>(3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）に規定する公共事業の収用移転を目的とする開発行為等で建築物の用途が一戸建ての住宅、兼用住宅（第 1 種低層住居専用地域に建築できる兼用住宅に限る。）、長屋、共同住宅及び地区集会所であるもの</p> <p>(4) 既存建築物の建替えを目的とする開発行為等で建築物の用途が一戸建ての住宅であるもの</p> <p>(5) 区域区分が都市計画決定された日以前から地目等が宅地又はこれに準ずる土地で、かつ、市街化区域からの距離及び建築敷地の連たん要件を備えている土地において行う開発行為等で、建築物の用途が一戸建ての住宅であるもの</p>

	法第 34 条の 条文要旨	基 準 内 容
12	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	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るものであること (開発審査会提案基準のうち、定型的な案件について条例化)

法第 34 条第 12 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定により、開発区域又は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許可等の基準について、本市開発審査会提案基準のうち、過去に適用された頻度の高い案件を条例に定め、審査基準を作成し、平成 17 年 7 月 1 日より運用している。

開発許可条例の概略

条 例	条 例 の 内 容	関連する開発審査会提案基準
第 13 条 (1)	農家等の分家を目的とする開発行為等で、建築物の用途が一戸建ての住宅で申請者は農家等本家に同居し、又は同居していた者で、本家世帯主からみて 2 親等以内の親族(開発区域等の面積が 300m ² 未満)	提案基準⑮ 農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等
第 13 条 (2)	農家等の分家から世帯分離を目的とする開発行為等で、建築物の用途が一戸建ての住宅で申請者は農家等分家住宅に同居していた者で、農家等分家世帯主からみて 2 親等以内の親族(開発区域等の面積が 300m ² 未満)	
第 13 条 (3)	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一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、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)で、開発区域等の面積が 300m ² 未満	提案基準① 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 13 条 (4)	一戸建ての住宅の増築又は改築を目的とした開発行為(建築行為)で、開発区域等の面積が 300m ² 未満	提案基準② 建築物の建替え等
第 13 条 (5)	線引き前から宅地であった土地における一戸建ての住宅を建築することを目的とした開発行為(建築行為)で開発区域等の面積が 300m ² 未満	提案基準⑧ 既存宅地

法第 34 条第 12 号に規定する「開発許可条例第 13 条」の運用基準

(平成 17 年 7 月 1 日施行)

(共通の基準)

1. 許可に際しては、市街化調整区域内の開発許可等に関する審査基準「市街化調整区域内の法第 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。
2. 開発許可条例(第 13 条各号)の基準内容は、開発審査会提案基準と同一であり、当該基準に該当していること。
3. 開発許可条例(第 13 条各号)の基準に該当する場合は、法第 42 条第 1 項ただし書許可を行うことができる。
(開発審査会の議は不要)
4. 開発許可条例(第 13 条各号)は新築、改築若しくは用途変更以外の増築(建築物の規模、構造が著しく異なる場合)についても対象としている。

法第 34 条第 13 号

<p>【法】 第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>十三 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際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為(政令で定める期間内に行うものに限る。)</p>		
<p>【政令】 (区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間) 第三十条 法第三十四条第十三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。</p>		
<p>【省令】 (既存の権利者の届出事項) 第二十八条 法第三十四条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。)とする。</p> <p>一 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)</p> <p>二 土地の所在、地番、地目及び地積</p> <p>三 届出をしようとする者が、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た市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的</p> <p>四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容</p>		
	<p>法第 34 条の 条文要旨</p>	<p>基 準 内 容</p>
13	<p>市街化調整区域となる前より土地の権利を有していた者が建築する自己用の住宅又は自己の業務用の建築物</p>	<p>1 市街化調整区域となった日より 6 か月以内に届け出たもの</p> <p>2 線引き前より自己用の住宅又は業務用の建築物を建てる目的で土地を有していた等権利のあった者</p> <p>3 農地の場合は、既に農地転用許可済であること</p> <p>4 自らの生活の本拠として居住する住宅又は継続的に自己の業務に係る経済活動を行う建築物であること</p>

法第 34 条第 14 号

【法】

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為
 (平一八政三五・追加)
 (昭四九法六七・昭五五法五三・昭六二法六三・平五法七二・平一〇法七九・平一一法一九・平一一法一六〇・平一二法七三・平一四法一四六・平一八法四六・一部改正)

	法第 34 条の 条文要旨	基 準 内 容
14	前各号に掲げるもののほかで、認められる開発行為	1 市街化区域において行うことが困難または著しく不相当なもの 2 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るものであること 3 開発審査会の承認が得られること

3 横須賀市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」の運用について

(平成14年2月26日施行)

「法第34条第14号」及び「政令第36条第1項第3号ホ」の運用にあたって、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもので、「開発許可制度運用指針」(国土交通省都市局長通知)により例示されているもの等について、一定の基準を設けて運用することとする。

横須賀市提案基準経過状況

提案基準	提案基準項目	施行年月日	備考
①	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	平成14年2月26日施行	最終改正日(一部改正) 平成27年10月1日
②	建築物の建替え等	平成14年3月27日施行	最終改正日(一部改正) 平成31年4月1日
③	資材置場として管理上必要な建築物	平成17年12月27日施行	最終改正日(一部改正) 平成28年2月1日
④	家庭菜園として管理上必要な建築物	平成18年1月25日施行	最終改正日(一部改正) 平成27年10月1日
⑤	特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設	平成19年11月30日施行	最終改正日(一部改正) 令和5年7月1日
⑥	社会福祉施設	平成20年5月29日施行	最終改正日(一部改正) 令和5年7月1日
⑦	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	平成21年6月1日施行	最終改正日(一部改正) 平成27年10月1日
⑧	既存宅地	平成22年1月4日施行	最終改正日(一部改正) 令和5年7月1日
⑨	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	平成23年1月4日施行	最終改正日(一部改正) 平成27年10月1日
⑩	建築物の用途変更	平成23年2月1日施行	最終改正日(一部改正) 平成31年4月1日
⑪	ゴルフ練習場	平成23年2月1日施行	最終改正日(一部改正) 平成27年10月1日
⑫	「社寺仏閣及び納骨堂」等	平成23年3月1日施行	最終改正日(一部改正) 平成27年10月1日
⑬	既得権を有するもの	平成23年3月1日施行	最終改正日(一部改正) 平成27年10月1日
⑭	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	平成23年3月1日施行	最終改正日(一部改正) 平成27年10月1日
⑮	農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等	平成23年4月15日施行	最終改正日(一部改正) 令和5年7月1日
⑯	研究施設	平成23年4月15日施行	最終改正日(一部改正) 平成27年10月1日
⑰	附属建築物として最低限必要な管理棟	平成23年4月15日施行	最終改正日(一部改正) 令和5年7月1日
⑱	農家等住宅及び分家住宅の用途変更	平成31年4月1日施行	

提案基準① 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

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。

基準の内容

- 1 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、建築物を除却又は曳家し代替地に移す場合であること。
- 2 当該収用に係る敷地は、本市区域内のほか、横浜市金沢区、逗子市、三浦市、葉山町であること。
- 3 代替地の面積及び代替地に移す建築物の延べ面積は、既存の1.5倍を超えないこととする。ただし、専用住宅又は兼用住宅（第2種低層住居専用地域に建築可能なもの）で特に既存の延べ面積等が小規模なものについては、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。
- 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共同住宅又は長屋の場合、その戸数は当該収用に係るものの戸数以下であること。
- 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。
- 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。
- 7 当該土地への移転に際し、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

- (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3の「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 (7)のア及びイの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
 - イ (7)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。
- (3) 収用移転に係る事前協議は当該事業主体から受けること。
- (4) 敷地のみの収用は認めない。
- (5) 申請者は収用に係る建築物の所有者とする。
- (6) 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1】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。
- (7) 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
 - ウ 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - イ 当該事業の事業主体が一括取得する場合
 - エ その他残地の形状等によりやむを得ないと判断される場合
- (8) 工場、作業所、事業所等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 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。
 - イ 汚水については、公共下水道への接続又は合併処理槽設置(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。

提案基準② 建築物の建替え等

市街化調整区域において、適法に建築され、かつ現在も適法に使用されている建築物の建替え等を行う場合の提案基準は、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 従前の敷地内で建替え等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。 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。 (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又は兼用住宅（第2種低層住居専用地域に建築可能なもの）であること。 (2) 増加後の敷地面積は、300 平方メートル未満かつ、従前の敷地面積の 1.5 倍以内であること。 (3) 敷地増に際し、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

- (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) 適法に建築とは、建替え等に係る建築物が法に基づく手続きを経た建築物であること。ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以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。
- (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) 既存建築物の用途の判断について法に基づく手続きの内容において確認する。ただし、法施行日以前の建築物であれば、建築基準法に基づく建築確認通知書等による。
- (5) 建築基準法施行以前から存する建築物については、固定資産税の課税台帳証明書の建築年若しくは家屋登記簿謄本に保存登記された日付により判断し、用途についても課税種類若しくは家屋登記簿謄本における家屋の種類により判断する。
- (6) 長屋住宅、若しくは共同住宅の建替えについては、計画戸数が既存の戸数以下とする。
- (7) 一身専属性を有する建築物の建替えにおいては、その制限を受ける。

提案基準③ 資材置場として管理上必要な建築物

<p>市街化調整区域に存する、又は新たに設置する資材置場を維持管理するための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>
<p>1 【管理棟の目的】 資材置場を維持管理することを目的とする。</p> <p>2 【敷地要件】 資材置場として管理上必要な管理棟の敷地は、次に掲げる基準に適合するものであること。 (1) 敷地は、資材置場に供している、又は供しようとする 500 平方メートル以上の区域と同一区域であること。この場合において、資材置場の使用に必要とする通路を含むことができるものとする。 (2) 敷地内には、資材の搬出入に見合う自動車駐車場が設けられていること。 (3) 敷地には、原則、次に掲げる地域地区等を含めないこと。ただし、以下の地域地区等を含む場合は、区域の面積を 3,000 平方メートル未満とし、含まれる地域地区の許可等が受けられるものであること。 ア 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和 47 年神奈川県条例第 52 号）第 2 条に規定するものをいう。） イ 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 3 条第 1 項に規定するものをいう。） ウ 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項に規定するものをいう。） エ 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項に規定する保安林及び同法第 41 条第 1 項に規定する保安施設地区をいう。） オ 農用地区域（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 号に規定するものをいう。） カ 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 69 条第 1 項、神奈川県文化財保護条例（昭和 30 年神奈川県条例第 13 号）第 31 条第 1 項又は文化財保護条例（昭和 39 年横須賀市条例第 41 号）第 3 条第 1 項に規定するものをいう。） (4) 敷地は、建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に 2 メートル以上接していること。ただし、周辺の交通状況等を勘案し、確保することが困難、かつ交通安全上特に支障がないと認められる場合は建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路に敷地が 2 メートル以上接していることとする。</p> <p>3 【設置基準】 管理棟は、次に掲げる基準に適合するものであること。 (1) 用途は、資材置場の維持管理上必要な管理棟又は作業員の利便のために最低限必要な便所、更衣室、その他これらに類するものであること。 (2) 管理棟の床面積の合計は当該資材置場の敷地面積の 4 % 以下かつ 50 平方メートル以下であること。 (3) 管理棟は平屋建てとすること。 (4) 管理棟の最高高さは、地盤面から 3.5 メートル以下であること。 (5) 管理棟の構造は木造又は鉄骨造とすること。 (6) 管理棟及び倉庫の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 3 メートル以上、隣地境界線からは 2 メートル以上後退していること。</p> <p>4 【一般事項】 (1) 管理棟において、営業活動、事業活動を行わないこと。 (2) 管理棟の形態及び意匠は、当該市街化調整区域周辺の景観に調和していること。 (3) 管理棟は、当該市街化調整区域周辺の農林漁業環境に著しく影響を及ぼさないものであること。 (4) 当該市街化調整区域に現に存する資材置場（平成 17 年 7 月 1 日以前から設置済み）に建築する計画は、次に掲げる基準に適合するものであること。 ア 資材置場に供している区域の境界線沿いに透過性のある塀、フェンス等又は樹林帯で覆うこと。 イ 資材置場に供している区域内に当該区域面積の 10 パーセント以上の緑地を確保すること。</p>

審査上の解釈・運用

- (1) 「資材置場」とは、資材を堆積・保管している場所を指し、「資材」とは、建設工事に用いる土砂、鉄筋、鉄骨及び石材などの材料、単管、枠組足場及び型枠などの仮設資材、バックホウ、クレーン、ホイールローダー及びダンプなどの重機、ランマーやプレートなどの建設機械並びに投光器及びカラーコーンなどの保安器具をいう。

- (2) 既存資材置場に建築する計画は、資材置場の用途に供している区域面積、建築物の有無（違反の有無）、土地利用状況を確認する目的で現地調査を行い、当該基準の該当性について慎重に判断するものとする。
- (3) 本基準は、本提案基準により建築した管理棟の増築及び建替え（建築許可不要の改築も含む）の際にも適用するものとする。
- (4) 当該市街化調整区域に現に存する資材置場（平成17年7月1日以前から設置済み）に建築する計画は「適正条例（平成17年横須賀市条例第50号）」第32条（資材置場の設置基準）の第1号、第2号に適合するものとする。
- (5) 本提案基準により管理棟を建築した後、資材置場の用に供さない土地利用となった場合の当該管理棟の取り扱いについては、撤去するものとする。
- (6) 管理棟を建築する場合は、第43条の建築許可として取扱うものとする。
- (7) 資材置場に保管する資材については保管リストを作成し提出すること。

提案基準④ 家庭菜園として管理上必要な建築物

市街化調整区域に存する、又は新たに設置する家庭菜園を維持管理するために必要とする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 予定建築物の敷地は、次に掲げる基準に適合するものであること。
 - (1) 敷地は、家庭菜園に供している、又は供しようとする300平方メートル未満（複数の者が共同して利用する形態のものにあっては、1,000平方メートル未満とする）の土地と同一区域であること。この場合において、家庭菜園の使用に必要とする通路を含むことができるものとする。
 - (2) 敷地には、原則、次に掲げる地域地区等を含まないこと。ただし、以下の地域地区等を含む場合は、区域の面積を3,000平方メートル未満とし、含まれる地域地区の許可等が受けられるものであること。
 - ア 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。）
 - イ 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定するものをいう。）
 - ウ 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。）
 - エ 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。）
 - オ 農用地区域（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号に規定するものをいう。）
 - カ 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第69条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財保護条例（昭和39年横須賀市条例第41号）第3条第1項に規定するものをいう。）
 - (3) 敷地は、建築基準法第42条に規定する道路に敷地が2メートル以上接していること。
 - (4) 敷地内には、駐車スペースが確保されていること。ただし、周辺の交通安全上支障がない場合等、確保する必要がないと認められる場合はこの限りでない。
- 2 予定建築物は、次に掲げる基準に適合するものであること。
 - (1) 用途は、維持管理上必要な便所、倉庫、その他これらに類するものであること。
 - (2) 建築物は、家庭菜園に最低限必要な用途に限定するものであるから、複数戸の計画でないこと。
 - (3) 建築面積及び延べ面積は、便所については2平方メートル、倉庫、その他これらに類するものについては5平方メートル以内であること。また、便所と倉庫、その他これらに類するものを複合した建築計画における建築面積及び延べ面積は、5平方メートル以内とする。
 - (4) 建築物の最高高さは、地盤面から3.5メートル以内であること。
 - (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から3メートル以上、隣地境界線からは2メートル以上後退していること。
 - (6) 建築物の形態及び意匠は、当該市街化調整区域周辺の景観に調和していること。
 - (7) 建築物は、当該市街化調整区域周辺の農林漁業環境に著しく影響を及ぼさないものであること。

審査上の解釈・運用

- (1) 「家庭菜園」とは、農業を営む者以外の者が、家庭で食べる野菜や園芸作物等を育成するための小規模な畑をいう。
- (2) 本基準は、本提案基準により建築した建築物の増築及び建替え（建築許可不要の改築も含む）の際にも適用するものとする。

提案基準⑤ 特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設

審査上の解釈・運用

市街化調整区域に老人福祉法に基づく特別養護老人ホーム及び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

- 1 当該施設は次のいずれかに該当する施設であること。
 - (1) 老人福祉法第20条の5に該当する特別養護老人ホーム
 - (2) 介護保険法第8条第25項に該当する介護老人保健施設
 - (3) (1)又は(2)の施設に運営上必要とする老人福祉法及び介護保険法に基づく施設を併設する建築物
- 2 国、県又は本市が当該施設の建築を要請しており、補助金等の交付が確実に受けられるものであること。
- 3 当該施設の設置主体は、特別養護老人ホームについては社会福祉法人等であり、介護老人保健施設については医療法人、社会福祉法人等であること。
- 4 当該施設は、特別養護老人ホームにあつては老人福祉法第15条第3項及び第4項の規定による認可、介護老人保健施設にあつては介護保険法第94条第1項の規定による開設許可が確実に受けられるものであること。
- 5 厚生労働省令に規定する協力病院が近距離に所在し、協力病院の十分な支援が受けられるものであること。
- 6 当該施設は、次の全てに該当するものであること。
 - (1) 基準1～5までの内容について、当該施設の主管課と調整がとれたものであること。
 - (2) 当該施設の申請区域は、建築基準条例（昭和47年横須賀市条例第32号）第7条「大規模な建築物の敷地と道路との関係」に規定する要件を満たし、有効幅員9m以上の道路から申請区域まで至る既存道路においても有効幅員4.0メートル以上であること。なお、既存道路は建築基準法第42条に規定する道路であり、一部でも幅員が規定した有効幅員を欠ける場合は除くものとする。
 - (3) 敷地内の緑化として、申請区域の20パーセント以上の緑地を確保すること。
 - (4) 敷地内に入所定員数の1割以上の来客用の駐車場を確保すること。
 - (5) 当該施設は、原則、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
 - (6) 申請区域が3,000平方メートル以上の計画については、本市の「適正な土地利用の調整に関する条例」第30条第9号の基準の内容に適合すること。
 - (7) 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。
- 7 申請区域には特にやむを得ないと認められる場合を除いて、次に掲げる地域地区等を含めないこと。
 - (1) 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。）
 - (2) 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定するものをいう。）
 - (3) 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。）
 - (4) 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。）
 - (5) 農用地区域（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号に規定するものをいう。）
 - (6) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財保護条例（昭和39年横須賀市条例第41号）第3条第1項に規定するものをいう。）
- 8 申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 9 申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。

(1) 当該施設の主管課は以下のとおり。

- 特別養護老人ホームの認可の主管課 : 横須賀市民生局福祉こども部介護保険課
- 介護老人保健施設の開設許可の主管課 : 横須賀市民生局福祉こども部介護保険課

(2) 基準1(3)の併設できる建築物とは、老人福祉法第5条の2に規定する「老人デイサービス事業」、「老人短期入所事業」、「小規模多機能型居宅介護事業」等を行う事業所又は介護保険法第8条第1項の「居宅サービス」あるいは、同法第8条第14項の「地域密着型サービス」を行う事業所とし、特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設と一体となって建築されるものをいう。

また、併設する施設の規模は、特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設の規模を上回らないものとする。

- (3) 基準2における補助金等とは、特別養護老人ホームについては国からの交付金、市の補助金、また介護老人保健施設については市の補助金を指し、事業に対する交付金内示等により確認できるものとする。
- (4) 基準3の社会福祉法人等とは、厚生労働大臣が認めたもの（国、日赤、厚生連、健康保険組合等）及び厚生労働大臣が適当であると認定した者を指す。
- (5) 開発許可等の申請者は、基準3における設置主体と同一とする。
- (6) 基準6（2）において、有効幅員 4.0m以上の既存道路とは、申請区域まで車両の通行が可能な状態であり、有効幅員が 4.0m以上確保されている建築基準法第 42 条に規定する道路であり、一部でも幅員が足りない場合は除くものとする。また、開発行為等に伴い有効幅員 4.0m以上に拡幅する場合は除外するものとする。
また、申請区域が 3,000m² 以上で開発許可を要する場合、当該施設の敷地が接する道路及び開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路幅員は、法第 33 条に基づく開発許可の基準に適合するものとする。
- (7) 基準6（3）の「緑地」の定義は、樹木が存在する 10m²以上の土地をいう。
また、緑地確保の算定方法については「適正条例」における算定基準に準ずるものとする。
- (8) 基準6（5）において、申請区域周辺の市街化調整区域の環境を著しく害する恐れがなく、かつ、やむを得ない事情がある場合については、「市街化調整区域における建築物の形態の運用基準」（以下、緩和基準）で形態制限の特例を定めており、当該施設の最高高さ等は緩和基準で認める範囲内とする。
- (9) 基準6（7）の市街化区域に隣接、又は近接とは、申請区域が市街化区域から概ね 1.0 kmを超えない範囲をいう。
- (10) 基準7は、市街化調整区域内の自然環境等を保全する必要性が高い区域における立地規制を行うものである。
特にやむを得ないと認められる場合とは、開発事業に高い公共性又は公益性があるもの、若しくは事業着手までに立地規制区域等の指定の解除が確実に認められる場合をいう。

提案基準⑥ 社会福祉施設

市街化調整区域に社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（提案基準⑤の基準1（1）に規定する施設を除く。）又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）を建築する場合又は既存建築物を用途変更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 当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するものであり、本市における福祉施策の観点から必要と認められるものであること。
- 2 当該施設の設置及び運営が主管課と調整が図られたものであること。
- 3 当該施設の設置主体は主管課と調整を図り認められた社会福祉法人等であり、長期にわたり継続して運営される見込みがあること。
- 4 当該施設は、次の各号（既存建築物を用途変更する場合にあつては、第2号及び第8号を除く。）に該当するものであること。
 - (1) 基準1～3までの内容について、当該施設の主管課と調整がとれたものであること。
 - (2) 当該施設が本市の補助金等が交付される施設である場合には、確実に補助金等の交付を受けられることが確認できるものであること。
 - (3) 当該施設の申請区域は、本市建築基準条例第7条「大規模な建築物の敷地と道路との関係」に規定する要件を満たし、有効幅員9m以上の道路から申請区域まで至る既存道路においても有効幅員4.0メートル以上であること。なお、既存道路は建築基準法第42条に規定する道路であり、一部でも幅員が規定した有効幅員を欠ける場合は除くものとする。
 - (4) 敷地内の緑化として、申請区域の20パーセント以上の緑地を確保すること。
 - (5) 敷地内に入所定員数の1割以上の来客用の駐車場を確保すること。
 - (6) 当該施設の申請区域は、原則、設置主体が所有権を有すること。
 - (7) 当該施設は、原則、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
 - (8) 申請区域が3,000平方メートル以上の計画については、本市の「適正な土地利用の調整に関する条例」第30条第9号の基準の内容に適合すること。
 - (9) 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。
- 5 申請区域には特にやむを得ないと認められる場合を除いて、次に掲げる地域地区等を含めないこと。
 - (1) 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。）
 - (2) 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定するものをいう。）
 - (3) 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。）
 - (4) 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。）
 - (5) 農用地区域（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号に規定するものをいう。）
 - (6) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財保護条例（昭和39年横須賀市条例第41号）第3条第1項に規定するものをいう。）
- 6 申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 7 申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。

審査上の解釈・運用

(1) 当該施設の各根拠法律に基づく施設の主管課は以下のとおり。

根拠法律	主管課
生活保護法	民生局福祉こども部生活支援課
老人福祉法、社会福祉法	民生局福祉こども部福祉施設課
身体障害者福祉法、障害者総合支援法	民生局福祉こども部福祉施設課
児童福祉法	民生局福祉こども部子育て支援課（保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設）

	民生局福祉こども部福祉施設課（児童発達支援センター）
児童福祉法、母子及び父子並びに寡婦福祉法	横須賀市民生局こども家庭支援センターこども家庭支援課
売春防止法	横須賀市民生局こども家庭支援センターこども家庭支援課
更生保護事業法	横須賀市民生局地域支援部市民生活課

- (2) 基準1の国の定める基準とは、関係法令及び関係省令で定めている基準をいう。
また、本市における福祉施策の観点から必要と認められるものとは、本市の「横須賀高齢者保健福祉計画」、「横須賀障害者福祉計画」等に適合しており、当該施設の主管課と調整済であること。ただし、施設によっては市街化調整区域での建築を認めていないものもあるため、事前に当該施設の建築の可否について主管課に確認すること。
- (3) 基準2の内容については、開発許可担当部局からの当該施設の開発許可等の見込みの意見照会において、主管課からの回答をもって確認するものとする。
- (4) 基準3の社会福祉法人等には、地方公共団体、法人（医療法人、公益法人）、市に届出した者及び民間事業者を含むものとする。
- (5) 開発許可等の申請者は、基準3における設置主体と同一とする。
- (6) 基準4（2）における補助金等とは、本市からの補助金、交付金を指し、事業に対する交付金内示等により確認できるものとする。
- (7) 基準4（3）において、有効幅員4.0m以上の既存道路とは、申請区域まで車両の通行が可能な状態であり、有効幅員が4.0m以上確保されている建築基準法第42条に規定する道路であり、一部でも幅員が足りない場合は除くものとする。また、開発行為等に伴い有効幅員4.0m以上に拡幅する場合は除外するものとする。
また、申請区域が3,000m²以上で開発許可を要する場合、当該施設の敷地が接する道路及び開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路幅員は、法第33条に基づく開発許可の基準に適合するものとする。
- (8) 基準4（4）の「緑地」の定義は、樹木が存在する10m²以上の土地をいう。
また、緑地確保の算定方法については「適正条例」における算定基準に準ずるものとする。
- (9) 基準4（5）において、敷地が狭小である等のやむを得ない理由で敷地内に駐車場を確保できない場合については、代替として近接地に必要台数分の駐車場を確保するものとする。
- (10) 基準4（6）において、設置主体が所有権を有していない場合、土地売買契約又は長期の賃貸借契約が締結されていれば認めることとする。
- (11) 基準4（7）において、申請区域周辺の市街化調整区域の環境を著しく害する恐れがなく、かつ、やむを得ない事情がある場合については、「市街化調整区域における建築物の形態の運用基準」（以下、緩和基準）で形態制限の特例を定めており、当該施設の最高高さ等は緩和基準で認める範囲内とする。
- (12) 基準4（9）の市街化区域に隣接、又は近接とは、申請区域が市街化区域から概ね1.0kmを超えない範囲をいう。
- (13) 基準5は、市街化調整区域内の自然環境等を保全する必要性が高い区域における立地規制を行うものである。
特にやむを得ないと認められる場合とは、開発事業に高い公共性又は公益性があるもの、若しくは事業着手までに立地規制区域等の指定の解除が確実に認められる場合をいう。

提案基準⑦ 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、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	当該建築物の建築面積の総計は当該施設面積の2パーセント以内とし、かつ、延べ面積の総計は当該施設面積の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。

審査上の解釈・運用

- (1) 当該施設区域に当該建築物を設ける場合には、法第43条の規定の適用を要する。
- (2) 墓園には、ペット霊園も含むものとする。

提案基準⑧ 既存宅地

既存宅地に係る基準は、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	申請地は、次のいずれかに該当するものであること。 (1) 市街化区域から概ね1キロメートルを超えない距離にあつて、概ね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）内に、概ね50以上の建築物が存する地域内にあること。 (2) 市街化区域から概ね1キロメートルを超えない距離にあつて、概ね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。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって既存建築物の敷地相互間が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。 (1) 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）による都市計画法の改正前の法第43条第1項第6号に規定していた既存宅地制度により既存宅地として横須賀市より確認を受けた土地 (2) 法第34条第13号に基づく届出済みの土地 ただし、都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に建築物を建築した土地に限る。 (3) 土地登記簿における地目が宅地の土地 (4) 固定資産税課税台帳が宅地として評価されている土地 (5) 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 (6) 建築物（住居系の用途に限る。）を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地（新築できる建築物は、基準5に該当する建築物に限る。） (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ったことが明らかであると認められる土地
3	自己の居住の用に供するため以外の分割行為にあつては、次のいずれにも該当していること。 (1) 申請地は、建築物が合法的に存している又は存していた経緯のある敷地であること。 (2) 従前の建築物の用途は、人の利用が主たる目的であり、物の保管、堆積等を目的としていないこと。
4	区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1敷地の面積は150平方メートル以上とし、新たな公共施設整備を伴うものについては法第33条に基づくこと。
5	当該建築物が建築基準法に規定する第一種低層住居専用地域に建築できる建築物のうち建築基準法別表第二（イ）項第一、二、三（ただし共同住宅以外は除く）号及び第二種低層住居専用地域に建築できる建築物のうち同表（ロ）項第二号に該当する建築物であること。
6	申請に係る建築物の形態は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
7	申請地が農地又は風致地区等、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

- (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。なお、算定の時期については申請時点とする。
- (2) 基準2については、申請地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日から現在に至るまで継続して宅地であったことにつき、特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。
- (3) 基準2（3）において、土地登記簿により宅地として判断する場合に、当該地目変更の原因日付と登記年月日との差が著しく（おおむね1年以上）離れている場合等、土地登記簿上の記載が不自然である時は、別途の裏付資料の提出を求めて市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められれば宅地として判断して差し支えない。
- (4) 基準2（4）又は（6）において、固定資産（土地）課税台帳又は農地転用許可書（許可済証明書）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日及び現年度作成の固定資産（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 農地転用許可書……………線引き以前に転用目的が住居系の用途（人の居住が主たる目的である用途）の建築物を建築するための敷地・宅地として許可を受けたものか確認する。ただし、新築できるものは、基準5に該当する建築物に限る。

(5) 基準2(7)の「その他建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地」についての判断は次によるものとし、「建築物」には専ら農作物を育成する施設（温室等）を含まないものとする。

ア 建築基準法施行以前の登記簿謄本、航空写真又は住宅地図等を参考にし、当該地について建築基準法施行以前の建築物の有無を確認する。また、建築基準法施行以前から存する建築物については、固定資産税の課税台帳証明書の建築年若しくは家屋登記簿謄本に保存登記された日付により判断し、用途についても課税種類若しくは家屋登記簿謄本における家屋の種類により判断する。

イ 周辺建物形状との十分な比較検討を行い、必要に応じ他の公的な書類（例：水道、下水道、ガス等の領収書等）と併せ慎重に審査する。

ウ 田・畑、山林と判断される部分にあつては敷地に含まないこと。

エ 付属建築物等の配置状況及び生垣等敷地周辺の明確な区画の有無などを当時の航空写真や図面等により確認の上判断する。

オ 敷地の範囲が不明瞭な場合については、建築物の規模に応じた必要最小限度規模とする。

(6) 基準3の分割行為とは、基準2に該当する土地において、その土地を複数の建築敷地とすること（その土地の一部を建築敷地とし、残地を残す場合にも適用する）をいう。

基準3(1)の敷地とは、家屋、その付属建築物、井戸等居住と一体的に使用されていたことが明らかな土地であり、へい、かき、さく、生垣、崖、擁壁等により分断され行き来ができないものは含まない。

基準3(2)の「人の利用が主たる目的であり、物の保管、堆積等を目的でない」とは、住宅や物品販売業を営む店舗等をいい、単独で建築された倉庫や車庫等は含まない（住宅に付属する車庫や物品販売業を営む店舗に付属する倉庫のように人が利用するための建築物に付属するものは除く）。

(7) 基準4の区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1敷地の面積は150平方メートル以上を確保することとは、基準2に該当する敷地の一部を申請区域とする場合の残地についても適用する。

※確定測量等をせず区画の分割等を行い、残地が150平方メートル未満となってしまった場合には、その土地が基準2に該当している場合であっても、建築物の建築はできない。

(8) 基準4の新たな公共施設整備を伴うものについては法第33条によりその部分が本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基準2に該当しない土地も含むことができるものとする。

また、基準2に該当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、当該土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。

(9) 既存建築物の用途の判断については、法に基づく手続きの内容において確認する。ただし、法施行日以前から存する建築物であれば、建築基準法に基づく建築確認通知書等による。

提案基準⑨ 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

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	「類する建築物」とは、地区集会所、公民館（社会教育法(昭和 24 年法律第 207 号)によるものを除く）、青少年会館及びコミュニティセンター等又は障害者地域作業所をいう。
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。 (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、市長から要望がある場合はこの限りでない。 (2) 当該建築物の設置は、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。
3	障害者地域作業所は、本市「障害者地域作業所設置基準」に適合するものであること。
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。

審査上の解釈・運用

- (1) 「地区集会所等」は、町内会、自治会等自治組織及び地方自治法第 157 条に示される文化事業団体（青年団、婦人会等）、産業経済団体（農協、漁協等）、厚生社会事業団体（老人ホーム、赤十字社等）等による適正な管理運営が行われるものであること。
- (2) レジャー的な施設その他の目的の建築物と併用されるものでないこと。
- (3) 障害者地域作業所の主管課は、横須賀市福祉部障害福祉課
- (4) 青少年会館の主管課は、横須賀市子ども育成部子ども育成総務課
- (5) コミュニティセンターの主管課は、横須賀市市民部地域コミュニティ支援課

提案基準⑩ 建築物の用途変更

市街化調整区域内に適法に建築された建築物について、当初の目的外の建築物への用途の変更においては、申請内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

(適用対象)

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前に建築基準法に適合し建築された建築物のうち、現在適法に使用されている建築物に限り「建築物の用途変更取扱基準」の用途の系列の範囲において、当初の用途から変更後の用途に用途の変更をすることができる。
- 2 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（以下、「法」という。）及び建築基準法に適合し建築された建築物のうち、次に掲げる建築物は一身専属性を有している。ただし、基準4以降の規定に適合する場合に限り一身専属性の解除をすることができる。
 - (1) 横須賀市開発審査会提案基準①「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」により建築された建築物（以下、「収用建築物」という。）
 - (2) 横須賀市開発審査会提案基準⑬「既得権を有するもの」により建築された建築物（以下、「既得権住宅」という。）
 - (3) 法第34条第13号及び横須賀市開発審査会提案基準⑭「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」により建築された建築物（以下、「届出建築物」という。）
- 3 この基準において「当初申請者」とは、基準2に定める建築物を建築した者をいう。

(申請に係る基準)

- 4 当初申請者又は相続人が相続人以外の者に所有権を移転及び使用者を変更する場合、次に掲げるやむを得ない理由を有していること。ただし、当初申請者又は相続人による使用年数及び建築年数が表－1（当初申請者又は相続人による使用年数及び建築年数）に掲げる期間を満たしている建築物、平成11年4月1日以前に建築された届出建築物及び既得権住宅並びに平成31年4月1日以前に建築された収用建築物については一身専属性を問わない。
 - (1) 生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由
 - (2) その他、真にやむを得ない理由が明確であること
- 5 基準4に定める期間を経過する前に、建築物及びその敷地の所有権の移転及び使用者の変更が行われ、当初申請者又は相続人以外の者が当該建築物を取得しかつ使用している場合、申請者は次に掲げる事項全てに該当していること。
 - (1) 現在使用している者であること。
 - (2) 当該土地及び建築物を取得した時点において、取得に際し過失がなかったと認められ、現在使用している者の財産権・生活権保護の観点から救済が必要と認められること。
 - (3) 建築後20年以上経過しており、かつ、現在の使用者が10年以上使用していること。
 - (4) 建築物を建築できる土地又は家屋等の不動産を有していないこと。

表－1 当初申請者又は相続人による使用年数及び建築年数

	届出建築物	既得権住宅	収用建築物
建築年数	20年以上	20年以上	住宅は20年以上 その他の用途は10年以上
使用年数	10年以上	10年以上	住宅は20年以上 その他の用途は10年以上

審査上の解釈・運用

- (1) 届出建築物、既得権住宅及び収用建築物とは、申請者自身に与えられた権利を行使し特別に許可等を受け建築が許可されているため一身専属性が働き、一身専属性を有しない者による所有や使用は禁止されている。
- (2) 基準1の適用範囲について、建築基準法施行以前から存する建築物については、固定資産税の課税台帳証明書の建築年若しくは家屋登記簿謄本に保存登記された日付により判断し、用途についても課税種類若しくは家屋登記簿謄本における家屋の種類により判断する。

- (3) 一般承継について、一身専属性の継続性については、民法第 887 条から第 890 条までの規定による相続によって所有権を相続した者（「相続人」とする。）に限る。ただし、相続に係る所有権の移転登記が済んでいない場合は、民法第 887 条から第 890 条に規定する相続権を有する者全員の同意（同意書及び印鑑証明添付）を要する。
- (4) 基準 4 の建築時期については、平成 31 年 4 月 1 日以後に建築された建築物についても、平成 31 年 4 月 1 日以前に開発許可若しくは建築許可を取得し、おおむね 1 年以内に建築行為が完了している建築物については同様の扱いとする。
- (5) 基準 4 の「やむを得ない理由」の聴取に関しては、処分庁職員と申請者が面談することにより確認する。
- (6) 基準 5 の過失がないとは、当該建築物を取得する際にこれらの規制があることを知らなかったことを証明できる場合に限り、具体的には不動産取得時の契約書、重要事項説明書等にこれらに関する記載が無いこと等を以て判断することとする。
- (7) 過失がなかった場合においても、原則は売主や仲介業者に契約の破棄や解除等の請求をしていることとし、その経過や事情は面談等により本人が直接処分庁へ報告すること。その経過や結果により当該基準の適用となるか判断することとする。
- (8) 基準 5 第 4 号の「不動産を有していないこと」とは、申請者及びその世帯構成員全員が、市街化区域内に建築物を建築できる土地又は家屋（共同住宅の一室も含む）を有していないこととする。その際、名寄帳若しくは、固定資産（土地・家屋）評価証明書等により資産の有無を判断する。
- (9) 建築年数の算定方法については、建築基準法の検査済証を受けた日若しくは当該家屋が保存登記された日を起算日とする。
- (10) 使用年数とは、居住年数や店舗・事務所を営んでいた期間の総称をいう。
具体的には、住民票の所在地が当該建築物の住所である期間、かつ、土地（建築敷地全て）及び家屋の固定資産税及び市民税等の納付先が横須賀市である期間を指す。

(11) 建築物の用途変更取扱基準

	用途の系列		当初の用途	変更後の用途
住居系	A	専用住宅	専用住宅	—
	B	集合住宅	共同住宅、長屋住宅、寄宿舎	共同住宅※1、長屋住宅※1
	C	兼用住宅	事務所兼用、店舗兼用、塾・教室兼用、作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用	事務所兼用、店舗兼用、塾・教室兼用、作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用
	D	併用住宅	事務所併用、店舗併用、塾・教室併用、作業所併用、アトリエ併用、工房併用	事務所併用、店舗併用、塾・教室併用、作業所併用、アトリエ併用、工房併用
商業系	E	工場	工場	倉庫※2
	F	事務所	事務所	倉庫※2、事務所兼用住宅
	G	宿泊施設	ホテル、旅館、保養所	ホテル、旅館、保養所

※1 計画戸数は従前の戸数以下とする。※2 用途変更後の倉庫は、倉庫業を営まない倉庫に限る。

※ **系列を超えて用途変更は原則できず**（住居系 BCD から A は可。ただし、一度変更すると A から元の BCD には戻れない）、系列内で用途変更する場合は建築許可となる。許可不要となる場合は、住居系の系列 BCD から A に用途変更する場合、住居系の系列 B の用途変更の場合のみ。

提案基準⑪ ゴルフ練習場

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 開発区域の位置、規模等が、自然環境の保全及び本市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。 2 開発区域の規模は、概ね1ヘクタール以上とし、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。 3 開発区域は住宅等の密集している地域等になく、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。 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。 5 開発区域内のクラブハウス等の建築物（以下、クラブハウス等という。）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。 6 クラブハウス等の建築面積の総計は、開発区域の面積の2パーセント以内とし、延べ面積の総計は、開発区域の面積の4パーセント以内とする。 7 クラブハウス等及び打席（建築物に限る。）の最高高さは、地盤面から10メートル以内とすること。 8 開発区域においては、適正な土地利用の調整に関する条例第30条第7号の規定に基づいた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。 9 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。

審査上の解釈・運用

- (1) クラブハウス等とは、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い、打席部分の建築物は除く。
- (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。
- (4) 本基準は、本提案基準により建築した建築物の増築及び建替え（建築許可不要の改築も含む。）の際にも適用するものとする。

提案基準⑫ 「社寺仏閣及び納骨堂」等

市街化調整区域に社寺仏閣及び納骨堂を建築する場合の基準は、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 社寺仏閣に係る建築物の建築は、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。ただし、第4項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 納骨堂に係る建築物の建築は、墓地等の経営の許可等に関する条例（平成27年横須賀市条例第24号）第3条第1項各号に規定する経営者が行うものであること。
3 社寺仏閣は、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。
4 前項に定めるほか、社寺仏閣は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。

審査上の解釈・運用

- (1) 基準2の「納骨堂」及び「墓地等の経営の許可等に関する条例」の主管課は、横須賀市健康部保健所生活衛生課
- (2) 基準3、4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概ね1キロメートル程度までは考慮することができる。
- (3) 基準3の「社寺仏閣」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。
- (4) 基準3の「…儀式行事を行い、及び信者を教化育成する…」及び基準4の「…当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから…信者を教化育成するため建築される…」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⑬ 既得権を有するもの

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以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以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。
 - (1) 国外に居住又は滞在中であった者
 - (2) 市外の区域に居住していた者のうち、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
 - (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
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - エ 既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。
- 2 申請地は、提案基準⑧「既存宅地」における建築物の連たんに関する基準に該当すること。
- 3 当該敷地面積は、300平方メートル未満であること。
- 4 申請地が農地又は風致地区等、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

- (1) 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及び市街化区域に建築可能な土地を所有していないこと。
- (2) 当該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「当該土地」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ものとし、基準3の「当該敷地面積」には当該専用通路部分の面積は含まないものとする。

提案基準⑭ 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的事実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 申請地が農地である場合は、農地法第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項に基づく農地転用許可を取得済みであること。
- 4 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専用住宅、又は自己の業務の用に供する建築物。ただし、自己の業務の用に供する建築物にあつては、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ものに限る。
 - (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。
- 5 申請地は、提案基準⑧「既存宅地」における建築物の連たんに関する基準に該当すること。
- 6 申請地が農地法以外の他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

相続人又はその他の一般承継人に限り、法第 34 条第 13 号の届出をした者の地位を承継するものとする。

提案基準⑮ 農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等

<p>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>(適用範囲)</p> <p>1 申請者は次の各号に該当する者であり、やむを得ない事情により分家をする必要があること。</p> <p>(1) 農家等世帯主からみて3親等内の血族であること。ただし、合理的な事情が認められる場合にあつては、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（農家等の世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る）であること。</p> <p>(2) 本家で生まれ育った者で、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、本家世帯から転出した者であること。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 農家の分家の場合、本家である世帯構成員の1名以上が10アール以上の農地を耕作しており、かつ、農家基本台帳に登録されている者（耕作証明を得られる者）であること。</p> <p>(5) 非農家の分家の場合、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以前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。</p> <p>(6) 分家の分家（次世代分家）の取扱いは、別で定める基準を満たすものであること。</p> <p>(土地要件)</p> <p>2 申請地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以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。ただし、当該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。</p> <p>3 本家、申請者及び分家世帯構成員が、分家する適当な土地・建物を所有していないこと。</p> <p>4 分家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。</p> <p>5 当該土地には、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。</p> <p>6 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。</p> <p>(敷地規模)</p> <p>7 当該敷地の面積は、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。</p> <p>(用途・形態制限)</p> <p>8 申請に係る建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。</p> <p>9 当該建築物は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。</p> <p>(その他)</p> <p>10 申請地には、原則、次に掲げる地域地区等を含まないこと。ただし、特にやむを得ないと認められる場合で、以下の含まれる地域地区等の許可等が受けられるものである場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。）</p> <p>(2) 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定するものをいう。）</p> <p>(3) 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。）</p> <p>(4) 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。）</p> <p>(5) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財保護条例（昭和39年横須賀市条例第41号）第3条第1項に規定するものをいう。）</p> <p>11 申請地が農用地区域（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号に規定するものをいう。）である場合は、立地規制区域の指定の解除が受けられるものであること。</p> <p>12 申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。</p> <p>13 申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。</p>
<p>注)</p> <p>1 農家分家については、本家は市街化区域に存する場合も含む。</p>

- 2 非農家分家については、本家・分家共継続して当該市街化調整区域内に居住していることを要する。
ただし、分家が市街化区域に編入された場合はこの限りでない。
- 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2にいう本家とみなす。

審査上の解釈・運用

- (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) 基準1の「やむを得ない事情」とは、次のいずれかの理由により住宅を建築する場合をいう。
 - ア 婚姻により独立した世帯を構成するとき。
 - イ 定年、退職、転勤、卒業等により転居せざるを得ないとき。
 - ウ 現に居住している住居について、過密狭小、立退き、借家、被災等の事情があるとき。
 - エ 疾病等の理由により転地するとき。
- (3) 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
具体的な理由が明確であること。
- (4) 基準1（2）の「本家で生まれ育った者」、「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。
- (5) 基準1（4）において、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、耕作面積については耕作証明記載の面積により判断するものとする。
- (6) 基準2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】（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。
- (7) 基準2の「使用貸借した土地」が適用されるのは法定相続人に限り、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2】（実印のあるもの）の写し及び分家する者を除く法定相続人全員から承諾書【参考様式3】（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。
- (8) 基準3の「申請者」には、分家後の世帯構成員も含む。
また、「分家する適当な土地・建物を有していない」の判断は、相談の前年度の名寄帳及び固定資産税・都市計画税納税証明書を確認すること。
- (9) 基準4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。
- (10) 基準5における「権利」とは、分家する土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利をいう。
- (11) 土地家屋名寄帳により市街化区域内の土地及び建物所有の有無の審査にあたり、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。
- (12) 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2に適合しているとみなすことができる。

(13) 「次世代分家」の立地は、次の事項及び次の事項に係る「基準」以外の「基準」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。

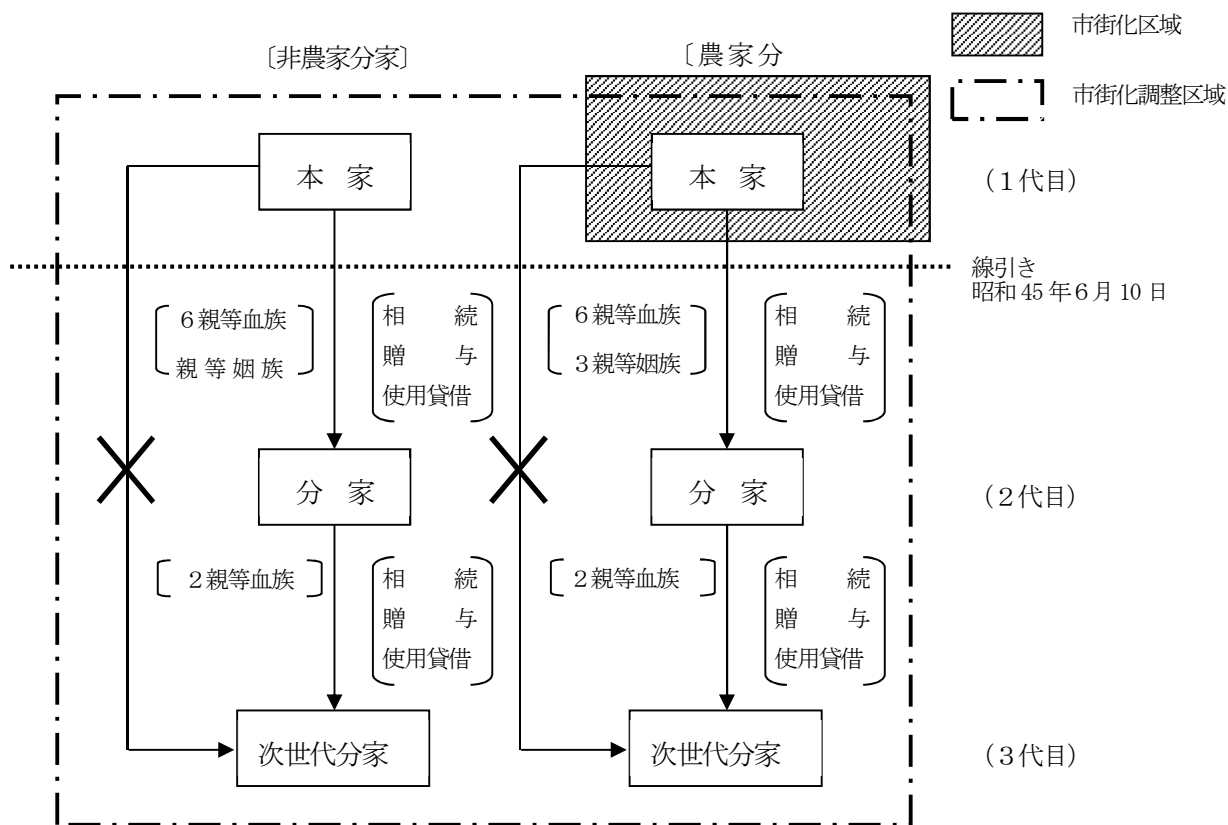
ア 次世代分家に係る土地は、基準2のうち「申請地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「申請地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、分家が相続した土地、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。

なお、次世代分家の土地には、本家から直接に相続した土地、贈与した土地又は使用貸借した土地は含まない。

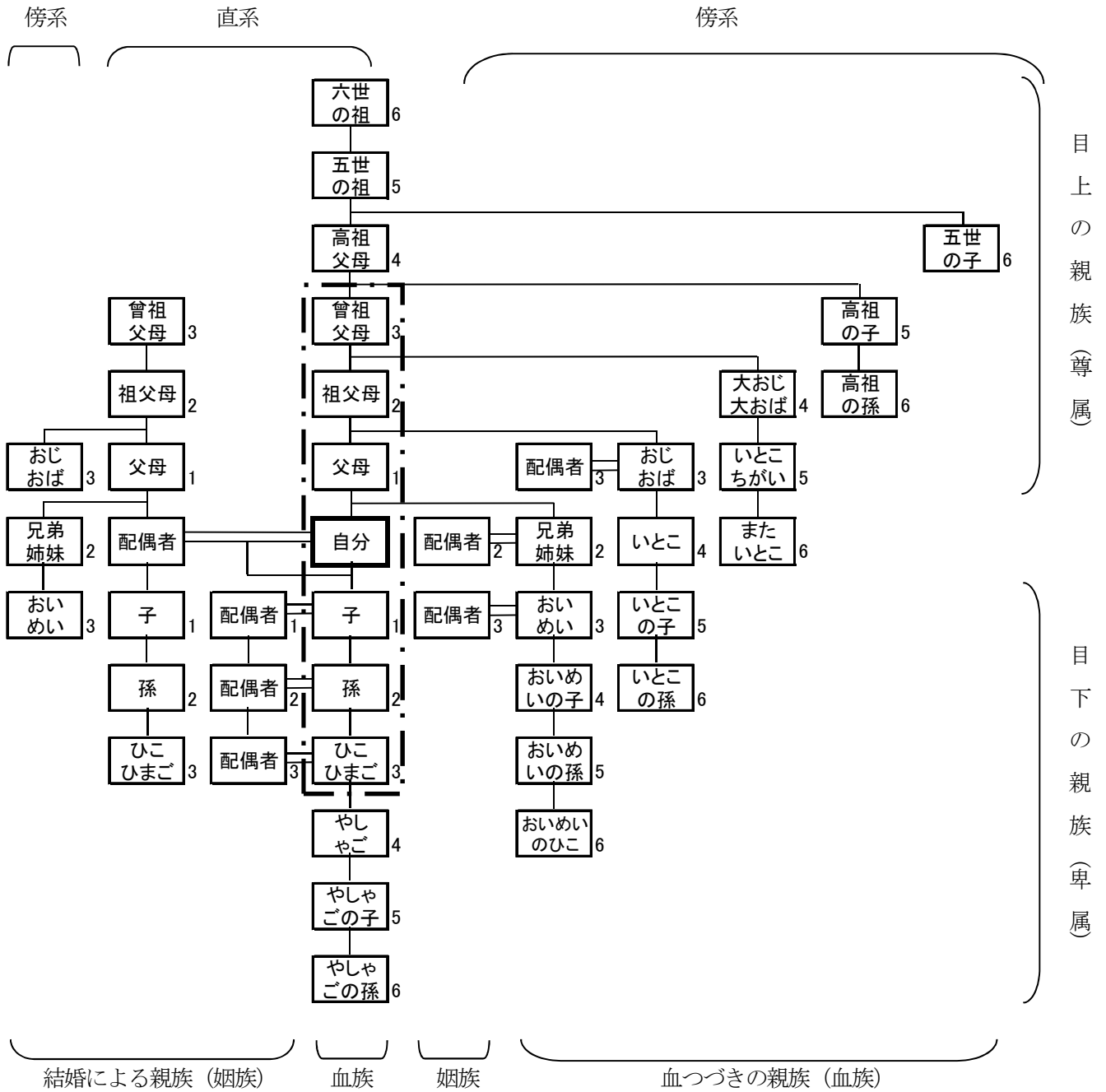
イ 次世代分家ができる者は、基準1（1）のうち「6親等内の血族、3親等内の姻族」とあるものを「2親等内の血族」と読み替えるものとする。

ウ 非農家の次世代分家については、基準1（5）のうち「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以前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。」を「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。」と読み替えてこれを満足すること。

【参考1】農家等分家取扱いの概念図



【参考2】「民法第725条に定める親族の範囲に該当する者」とは下記の図を参照のこと（数字は親等を示す）。



提案基準⑩ 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
(適用対象)
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。
(土地要件)
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 当該施設の申請区域は、幅員 4.0 メートル以上の既存道路（建築基準法第 42 条第 1 項道路）に接していること。
(敷地規模)
4 当該施設の敷地規模は、3,000 平方メートル未満とする。
(形態制限)
5 当該施設は、原則、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
(その他)
6 申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。 7 申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。

審査上の解釈・運用

- (1) 研究施設は、生産機能を持たない施設であること。ただし、物品の製造、加工又は処理で研究と密接に連携して行われる試作品の製造等は認めるものとする。
- (2) 基準 1 の研究対象の存在及び研究する必要性については、研究の継続性も含め、主管課に意見照会を行いその回答をもって確認するものとする。
- (3) 基準 3 において、幅員 4.0m 以上の既存道路とは、申請区域まで車両の通行が可能な状態であり、幅員が 4.0 m 以上確保されている建築基準法の道路であって、開発行為等に伴い幅員 4.0m 以上に拡幅する場合は除外するものとする。
- (4) 基準 5 において、申請区域周辺の市街化調整区域の環境を著しく害する恐れがなく、かつ、やむを得ない事情がある場合については、「市街化調整区域における建築物の形態の運用基準」（以下、緩和基準）で形態制限の特例を定めており、当該施設の最高高さ等は緩和基準で認める範囲内とする。
- (5) 当該施設の主管課は、横須賀市経営企画部企画調整課

提案基準⑰ 付属建築物として最低限必要な建築物

<p>市街化調整区域に存する、又は新たに設置する駐車場、産業廃棄物処理施設等及び汚染土壌処理施設等（以下「施設」という）を適正に利用するために最低限必要な建築物を建築する場合の基準は、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>(適用用途・位置)</p>
<p>1 建築物の用途は、当該施設の労働者のため、及び当該施設の維持に必要な最低限必要なものであること。</p> <p>2 建築物の位置は、当該施設内に建築するものであること。</p> <p>(土地要件)</p> <p>3 建築物の敷地は、9メートル以上（周辺の状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）の幅員を有する既存道路に2メートル以上接していること。</p> <p>(建物規模)</p> <p>4 建築物の延べ面積は、次によるものであること。</p> <p>(1) 駐車場及び産業廃棄物処理施設等及び汚染土壌処理施設等に係るもので労働者のための建築物は、その面積が2,000平方メートル以上の場合に限り50平方メートル以下であること。</p> <p>(2) 産業廃棄物処理施設等及び汚染土壌処理施設等に係るもので施設の維持に必要な建築物は、200平方メートル以下であること。</p> <p>(形態制限)</p> <p>5 建築物の最高高さは、地盤面から10メートル以内とする。</p> <p>(その他)</p> <p>6 産業廃棄物処理施設等は、神奈川県「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」（神奈川県環境部廃棄物対策課・平成20年4月1日施行）に適合するものであること。</p> <p>7 汚染土壌処理施設は、横須賀市、「汚染土壌処理業許可等に関する指導要綱」（横須賀市環境部環境政策課・平成21年10月23日施行）に適合するものであること。</p> <p>8 申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。</p> <p>9 申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。</p>

審査上の解釈・運用

- (1) 基準1の建築物の用途とは、労働者のための建築物としては、駐車場及び産業廃棄物処理施設等及び汚染土壌処理施設等に設置する休憩室、管理室、便所、更衣室、及びシャワー室、施設の維持に必要な建築物としては、産業廃棄物処理施設等及び汚染土壌処理施設等に設置する試験室や台貫事務所、自動車洗車施設等をいう。なお、駐車場の建築物においては、営業活動、事業活動を行わないものであること。
- (2) 基準3において、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について、小区間で通行上支障のない場合に限り（周辺の状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）を（周辺の状況によりやむを得ない場合は4メートル以上）と読み替えるものとする。
- (3) 当該施設の主管課は以下のとおり。
- 産業廃棄物処理施設等の主管課：横須賀市環境部廃棄物対策課
 - 汚染土壌処理施設等の主管課：横須賀市環境部環境政策課

提案基準⑩ 「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」

適法に建築された農家等住宅及び分家住宅について、当初の目的外の住宅とする用途の変更においては、申請内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
(適用対象)
1 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（以下、「法」という。）及び建築基準法に適合し建築された建築物のうち、次に掲げる建築物は一身専属性を有している。ただし、現在適法に居住され、かつ基準3以降の規定に適合する場合に限り一身専属性の解除をすることができる。 (1) 法第29条第1項第2号の規定により建築された農林漁業者住宅（以下、「農家等住宅」という。） (2) 横須賀市開発審査会提案基準⑩「農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等」の規定により建築された農家等の分家住宅（以下、「分家住宅」とする）
2 この基準において「当初申請者」とは、基準1に定める建築物を建築した者をいう。
(申請に係る基準)
3 当初申請者又は相続人が相続人以外の者に所有権を移転及び居住者を変更する場合、次に掲げるやむを得ない理由を有していること。 (1) 生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由 (2) その他、真にやむを得ない理由が明確であること
4 分家住宅については、基準3に定めるもののほか、建築後20年が経過しており、かつ、当初申請者又は相続人が建築時より20年以上居住していること。
5 建築物及びその敷地の所有権の移転及び居住者の変更が行われ、当初申請者又は相続人以外の者が当該建築物を取得しかつ居住している場合、申請者が次に掲げる事項全てに該当していること。 (1) 現在居住している者であること。 (2) 当該土地及び建築物を取得した時点において過失がなかったと認められ、現在居住している者の財産権・生活権保護の観点から救済が必要と認められること。 (3) 建築後20年以上経過しており、かつ、現在の居住者が平成11年4月1日以前に建築された建築物であれば10年以上、それ以後に建築された建築物であれば20年以上居住していること。 (4) 建築物を建築できる土地又は家屋等の不動産を有していないこと。

審査上の解釈・運用

- (1) 農林漁業者住宅及び農家等分家住宅とは、申請者自身に与えられた権利を行使し特別に許可等を受け住宅の建築が許可されているため一身専属性が働き、一身専属性を有しない者による所有や居住は禁止されている。
- (2) 分家住宅については、過去の開発審査会提案基準や神奈川県が所管していた旧審査基準等により建築されたものも分家住宅とみなす。
- (3) 一般承継について、一身専属性の継続性については、民法第887条から第890条までの規定による相続によって所有権を相続した者（「相続人」とする。）に限る。ただし、相続に係る所有権の移転登記が済んでいない場合は、民法第887条から第890条に規定する相続権を有する者全員の同意（同意書及び印鑑証明添付）を要する。
- (4) 基準3のやむを得ない理由の聴取に関しては、処分庁職員と申請者が面談することにより確認する。
- (5) 基準5(2)の過失がないとは、当該建築物を取得する際にこれらの規制があることを知らなかったことを証明できる場合に限り、具体的には不動産取得時の契約書、重要事項説明書等に一身専属性に関する記載が無いこと等を以て判断することとする。
- (6) 過失がなかった場合においても、原則は売主や仲介業者に契約の破棄や解除等の請求をしていることとし、その経過や事情は面談等により本人が直接処分庁へ報告すること。その経過や結果により当該基準の適用となるか判断する。
- (7) 基準5(4)の「不動産を有していないこと」とは、申請者及びその世帯構成員全員が、市街化区域内に建築物を建築できる土地又は家屋（共同住宅の一室も含む）を有していないこととする。その際、名寄帳、若しくは、固定資産（土地・家屋）評価証明書等により資産の有無を判断する。

- (8) 建築年数の算定方法については、建築基準法の検査済証を受けた日若しくは当該家屋が保存登記された日を起算日とする。
- (9) 居住していた年数については、住民票の所在地が当該建築物の住所である期間、かつ、土地（建築敷地全て）及び家屋の固定資産税及び市民税等の納付先が横須賀市である期間を指す。

4 法第 34 条第 14 号における審査基準等

「法第 34 条第 14 号」及び「政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用について

(平成 13 年 4 月 1 日施行)

「法第 34 条第 14 号」及び「政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用にあたって、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもので、国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室「開発許可制度運用指針」により例示されているもの等について、一定の基準を設けて特例措置として運用することとする。

※下記、審査基準については、平成 23 年 4 月 15 日付にて、全て提案基準へ移行しました。

横須賀市審査基準経過状況

審査基準	審査基準項目	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舍	平成 23 年 2 月 1 日廃止
②	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍	平成 23 年 2 月 1 日廃止
③	農家の二・三男が分家する場合の住宅等	平成 23 年 4 月 15 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑮
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	平成 23 年 1 月 4 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑨
⑤	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	平成 14 年 2 月 26 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準①
⑥	建築物の建替え等	平成 14 年 3 月 27 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準②
⑦	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	平成 21 年 6 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑦
⑧	研究施設	平成 23 年 4 月 15 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑯
⑨	既得権を有するもの	平成 23 年 3 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑬
⑩	「社寺仏閣及び納骨堂」等	平成 23 年 3 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑫
⑪	ゴルフ練習場	平成 23 年 2 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑪
⑫	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	平成 23 年 3 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑭
⑬	既存宅地	平成 22 年 1 月 4 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑧
⑭	介護老人保健施設	平成 19 年 11 月 30 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑤
⑮	建築物の用途変更	平成 23 年 2 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑩
⑯	付属建築物として最低限必要な管理棟	平成 23 年 4 月 15 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑰

診療所の建築行為等に係る法第34条第14号の取扱指針

市街化調整区域内において、医療法（昭和23年法律第205号）に基づく第1条の5第2項に規定する診療所（同条第1項に規定する病院は除く。）を建築するにあたり、次の取扱指針に該当する場合は、法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホによる審査の対象とする。

1（適用対象）

- ① 医療機関の開設にあたっては、当該施設の設置及び運営が関係法令を遵守するものであり、本市の地域医療の向上が見込まれることについて関係部局の確認がとれたものであること。
- ② 当該施設の申請及び経営は診療所を開設する者が行うこととし、申請者が当該施設の開設に必要な資格免許及び資金を有していること。

2（土地要件）

- ① 当該施設を建築しようとする土地は、提案基準⑧「既存宅地」における建築物の連たんに関する基準に該当すること。
- ② 当該施設の敷地は、幅員4.0メートル以上の既存道路（建築基準法第42条第1項道路）に接していること。
- ③ 敷地面積は、300平方メートル以上3,000平方メートル未満とすること。
- ④ 敷地内に適正な規模の駐車場を確保すること。
- ⑤ 当該施設を建築しようとする土地は、申請者が所有権を有すること若しくは当該施設の耐用年数以上と同程度に長期の賃貸借契約が締結されていること。

3（施設規模等）

- ① 当該施設の延べ面積は、居住部分を除き概ね200平方メートル以下とすること。
- ② 当該施設は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
- ③ 当該施設は、診療所としての機能を有するものであって、建築物の用途が診療所として建築確認を受けられるものであること。
- ④ 当該施設に住宅を併設する場合には、当該施設の部分が建築物全体の50パーセント以上あること。また、住宅を併設しないで宿直室等当該施設を管理するための施設を併設する場合には、その部分の延べ面積は25平方メートル以下とすること。
- ⑤ 敷地内の緑化として、20パーセント以上の緑地を確保すること。

4（その他）

- ① 申請地には特にやむを得ないと認められる場合を除いて、次に掲げる地域地区等を含めないこと。
 - (1) 自然環境保全地域（自然環境保全条例第2条に規定するものをいう。）
 - (2) 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法第3条第1項に規定するものをいう。）
 - (3) 特別緑地保全地区（都市緑地法第12条第1項に規定するものをいう。）
 - (4) 保安林及び保安施設地区（森林法第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。）
 - (5) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定するものをいう。）
 - (6) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法第109条第1項、神奈川県文化財保護条例第31条第1項又は文化財保護条例第3条第1項に規定するものをいう。）
- ② 申請地が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。
- ③ 申請地が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。

（施行期日）

- ・この取扱指針は、平成23年7月15日から施行する。

注)

I : (適用対象) ①の「当該施設の設置及び運営が関係法令を遵守するものであり、本市の地域医療の向上が見込まれることについて関係部局の確認がとれたものであること。」とは、医療施策担当部局と事前協議がなされており、当課からの開設の見込みに関する意見照会に対して回答が得られるものをいう。

○医療施設担当部局：横須賀市健康部保健所健康づくり課

〃 地域医療推進課

II : (適用対象) ②において、当該施設の開設にあたっての資金については、資金計画書及び地域周辺の予定対象顧客数から算出される収支計画書を提出させることにより経営の継続性を判断する。

III : (施設規模等) ⑤の緑地確保の算定方法については、「適正条例」における算定基準に準ずるものとする。

※なお、医師から発行された処方箋に基づき医薬品を交付する調剤薬局を設けることが考えられるが、健康保険法（第 70 条）にて申請者が同一で診療所内に併設することが認められないことから、診療所に隣接又は近接して設置することも考えられるため、その場合の調剤薬局は法第 34 条第 1 号に規定する施設として取扱うものとする。

産地形成促進施設（農水産物直売施設）設置に係る都市計画法第 34 条第 14 号の取扱いについて

1. 目的・趣旨

本市では、安心安全な「食」への関心が高まる中、平成 21 年 1 月に策定した「横須賀市地産地消推進アクションプラン」に基づいて総合的な地域農水産等の地産地消の取組みに対し支援を行うこととした。

農業者に対しては「横須賀農業振興地域整備計画」の農業近代化施設整備計画に農業協同組合直営の産地形成促進施設を位置付けて、既にその設置に係る支援を行っている。

近年では市民、来訪者から新たに地域の農水産物等の一体的な販売が望まれ、その消費ニーズにこたえるために、地場の農水産物等を結び付けて販売することで市民や来訪者等による地域の農水産品の消費を拡大、作付機会や規格外等の低未利用農水産物の有効活用等を促すことで、不耕作地の利用や漁獲量の向上を目指し、地産地消による本市の農水産業の振興を図るために「産地形成促進施設」として、新たに農水産物等直売施設の設置に必要な支援を実施することとした。

2. 理由・方針

(1) 当該施設の設置は、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 条に規定する本市が定める農業振興地域整備計画に位置付けた農業近代化施設の具現化を図るものであり、また、本市が策定した「横須賀市地産地消アクションプラン」に定めた地場産農水産物の取り扱い店舗の拡大と地場産品の消費、生産量の拡大を図るもので、周辺農地並びに漁港と調和のとれた土地利用の範囲で行われるため、市街化を促進するものではないこと。

(2) 当該施設は、周辺地域の農業・漁業従事者の出荷が主であること及び一般来訪者が抱く周辺農地並びに漁港の生産等の状況や農漁業体験機会の有無などのニーズに応えるため、生産等の活動が盛んである市街化調整区域内の農用地区域・漁港地区に近接することが必要であると認められること。

したがって、当該施設は市街化調整区域内の土地利用に則したものであり、本市の農水産業政策上必要とされることから、当該施設の建築を目的とした開発行為は、法第 34 条第 14 号に該当するものとして取扱うこととする。

3. 留意事項

(1) 当該施設は、本市の農水産業担当部局において農水産業政策上必要な施設であるものと判断されるものであり、調整が図られたものであること。

(2) 予定建築物の最高高さは 10 メートル以下であること。

(3) 周辺の環境に配慮を行う計画であること。

- ①建築物の敷地は、幅員 9 メートル以上の一般国道、県道又は県道に準じた道路と認められる市道等に接すること。
- ②建築物の敷地は、前項の道路に敷地外周長の概ね 1 / 7 以上接すること。
- ③当該土地利用の用に供する土地の面積は、1 ヘクタール未満とすること。
- ④建築物の建ぺい率は 20 パーセント未満とし、かつ、延べ面積は 1,000 平方メートル未満とすること。
- ⑤敷地内に敷地面積の 20 パーセント以上の緑地を設けること。
(横須賀市適正な土地利用の調整に関する条例)
- ⑥当該土地利用の用に供する土地は設置主体が所有権を有すること若しくは当該施設の耐用年数(約 30 年程度)と同程度に長期の賃貸借契約が締結されていること。
- ⑦関係法令に適合していること。

(施行期日)

平成 22 年 5 月 6 日 施行

平成 26 年 1 月 27 日 改正

児童福祉法による通所系施設の用途変更等に係る都市計画法第 34 条第 14 号の取扱指針

社会福祉法第 2 条第 3 項に規定する社会福祉事業で、児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に規定する放課後児童健全育成事業（学童クラブ）を対象とし、利用対象者は主に市街化調整区域内に居住しているものであること。

（申請者の要件）

（1）当該施設の設置は、申請者は事業の開所にあたり、担当部局に届出た事業者とする。

（対象とする事業）

（2）対象とする事業は放課後児童健全育成事業（学童クラブ）とする。

（敷地及び施設の要件）

（3）用途変更及び増築をする建築物の敷地面積は 150 平方メートル以上とする。

（4）建築基準法第 42 条第 1 項に規定する既存道路に敷地が 6 メートル以上接していること。

（5）用途変更及び増築が可能な建築物について

①用途の変更が可能な建築物は、都市計画法及び建築基準法に適合し建築がされ現在に至るまで適法に維持がされている建築物とする。また、都市計画法の施行以前に建築された建築物については、建築基準法に適合し建築された建築物であること。ただし、法改正による既存不適格建築物についてはこの限りではない。

②増築が可能な建築物は前号に該当する建築物であって、その用途が幼稚園、保育所、認定こども園及び小学校であること。

（6）駐車場の設置は、下記の通りとすること。

収容定員が 29 人以下の場合は車 3 台以上の駐車スペースを設け、30 人以上の場合は 4 台以上の駐車スペースを設けること。なお、設置の方法については、注) のⅡを参照すること。

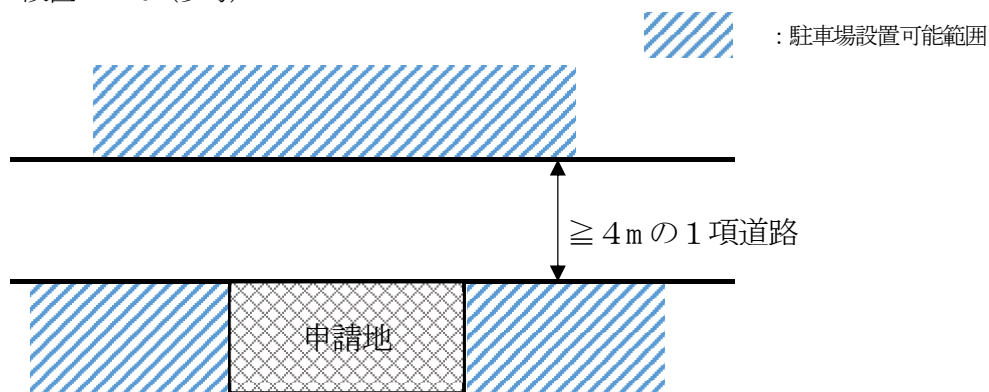
注)

I. 第4項については、建築基準法第42条第1項に規定する道路に限定し、現況幅員が4m以上に整備がされていても2項道路は認めないこととする。

II. 第6項については、指導員の駐車スペースや送迎時における一時的な駐車スペースや展開広場を敷地内に確保することで、近隣の住民へ配慮することを目的としている。

また、車1台あたりの面積については、縦5.5m×横2.5mを参考とする。なお、敷地内に設けることが困難な場合については、下図を参考とし建築敷地の隣地を駐車場とすることができ、また、安全上支障がないと認められる場合に限り建築敷地から道路を隔てた向かいの土地を駐車スペースとすることができる。農用地区や風致地区等であって他法令の許可が必要な場合には、用途変更の許可までにその許可を受けている事。

※駐車場の設置について（参考）



「地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（六次産業化法）」第5条第8項に規定する総合化事業計画の認定に係る同意に関する基準（同意基準）

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）第5条第8項の規定に基づき農林水産大臣から市長に対し、本市の市街化調整区域内における総合化事業計画の認定に係る協議があった際は、同計画に記載の農林水産物等の販売施設が、関係法令及び次に掲げる基準に適合するものに限り同意することとする。

農林水産大臣は、地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（以下「法」という。）第5条第1項に規定する総合化事業計画が市街化調整区域内におけるもので、当該計画に農林水産物等の販売施設が記載されているものを認定しようとするときは、法同条第8項の規定により、都道府県知事（指定都市、中核市及び特例市の長を含む。）と協議し、同意を得なければならないこととされている。

そして、同施設に係る開発行為（建築行為を含む。）は、法第14条第1項の規定により、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされており、国による同法の運用通知第3では、上記同意のときには開発審査会の議を経ることは不要とされている。

したがって、市長が法第5条第8項の規定に基づき同意を行うにあたっての基準を次のとおり定めるものである。

1 適用対象

- (1) 申請者は、農業者、漁業者又はこれらの者が組織、構成する団体（法人を含む）若しくは農業協同組合及び漁業協同組合であること。
- (2) 法第5条第1項に規定する総合化事業計画について、農林水産省関東農政局と協議・調整が図られており、認定の見込みが確実であること。
- (3) 当該施設は、本市の農業又は漁業に係る実施計画等に整合したものであり、本市の農政部局と協議・調整が図られたものであること。

2 施設基準

- (1) 六次産業化法第5条第8項の規定に基づく総合化事業の用に供する施設のうち、六次産業化法施行令第2条に規定する農林水産物等の販売施設であること。
- (2) 予定建築物の規模等は、次に掲げる基準に適合していること。
 - ① 六次産業化法告示第2条第3号に規定する規模であること。
 - ② 予定建築物は、原則として平屋で延べ面積の合計は300㎡以下あること。
 - ③ 予定建築物の形態は、都市計画法、建築基準法等の形態制限に適合していること。

3 敷地基準

予定建築物の敷地は、次に掲げる基準に適合していること。

- ① 敷地が接する道路は、都市計画法第33条第1項第2号に規定する技術基準に適合させること。なお、都市計画法第43条第1項、第41条第2項及び第42条第1項に基づく建築許可の場合も準用する。
- ② 敷地面積は、3,000㎡未満であること。

- ③ 敷地内又は敷地の近隣に、予定建築物の規模及び来客数に応じた適正な規模の駐車場が確保されている計画であること。
- ④ 適正な土地利用の調整に関する条例（平成 17 年横須賀市条例第 50 号）第 30 条第 4 号に掲げる地域地区を含まないものであること。
- ⑤ 予定建築物の敷地は、申請者が所有権を有すること。やむを得ず借地とする場合は、予定建築物の耐用年数以上の賃貸借契約が締結されていること。

4 その他

- (1) 敷地に対し 20%以上の緑地の確保に努めること。
- (2) 予定建築物の形態意匠及び管理運営形態は、近隣に形成されている農漁業環境、市街地環境等に著しい影響を及ぼさないよう配慮されていること。
- (3) 販売施設に農産物や海産物の処理加工施設、食材提供施設等を併設又は複合した施設を建設する場合は、販売施設を建設完了後、法第 34 条第 4 号の立地基準により、別途法第 29 条の開発許可もしくは、法第 42 条の建築許可申請を受けること。

(施行期日)

平成 24 年 4 月 24 日施行

令和 5 年 4 月 1 日一部改正

5 建築制限に係る省令第60条証明

【省令】

第六十条 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第六条第一項(同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。)又は第六条の二第一項(同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。)に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律(令和三年法律第三十四号)第三条第一項の認定(同法第四条第一項の変更の認定を含む。)を受けようとする者は、その計画が法第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあつては当該市の長とする。)に求めることができる。

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請)

〔取扱規則〕

第19条 省令第60条又は省令附則第3項の規定による交付申請は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書(第20号様式)によらなければならない。

2 前項の申請書には、建築基準法第6条第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)又は第6条の2第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定により確認を受けようとする計画が法第29条、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項、附則第4項又は附則第5項において準用する法第35条の2第1項、第41条第2項若しくは第42条の規定に適合していることを証する書類を添付しなければならない。

・申請様式

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書：第20号様式(取扱規則第19条第1項関係)

①市街化調整区域内で行う農林漁業施設の建築及び公益上必要な建築物の建築等

法第 29 条第 1 項第 2 号及び 3 号に掲げられている施設を建築する、若しくは現存する建築物をこれらの用途に変更する場合は、開発許可等を得ることなく行うことができますが、次の各要件に該当していることが必要です。

1. 農林漁業の用に供する施設（法第 29 条第 1 項第 2 号）

(1) 施設を建築等する者は原則として農業、漁業及び林業を営む者若しくは従事している者であること。

農業者：① 農家基本台帳に登録されている者（耕作証明（10アール以上）を得られる者）

② 自ら生産する農産物の販売により年 15 万円以上の収入がある者

漁業者：① 居住地周辺の水域で漁業を営む者若しくは従事している者

② 地元漁業協同組合の組合員で水産物の販売等で収入のある者

(2) 建築等する建築物の用途は、次に掲げるものであること。

ア 農林漁業者が自ら居住する住宅（現に住宅を有する者が、新たに建築するものは原則として認められない。）

イ 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物、水産物の生産又は集荷の用に供する建築物（令第 20 条第 1 号）

ウ 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物（令第 20 条第 2 号）

エ 家畜診療の用に供する建築物（令第 20 条第 3 号）

オ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物（令第 20 条第 4 号）

カ 建築面積が 90㎡ 以内の農林漁業施設（令第 20 条第 5 号）

2. 公益上必要な建築物で支障がないものとして政令で定める建築物（法第 29 条第 1 項第 3 号）

(1) 政令第 21 条各号で定める施設（※第 2 章・3（表 3）参照）

(2) 上記施設を建築等する者は、施設の開設に関わる許認可等が確実であり、かつ自ら運営及び管理を行うものであること。

3. 建築物の形態は、原則として次に掲げるとおりですので、遵守するようお願いいたします。

(1) 建築物の最高高さ：地盤面から 10m 以内とする。

(2) 建築物の真北方向における：第 1 種低層住居専用地域に規定する建築物の真北方向の各部分の高さ以内と各部分の高さとする。

(3) 建築物の外壁の後退：敷地境界から 1 m 以上とする。ただし、付属建築物の自動車車庫については、この限りではない。

(4) 斜面地建築物の階数の限度：建築物が接する地表面の高低差が 3 m を超える斜面地建築物が地面と接する最下位から上部の階（階の一部が地表面下にあるものを含む）は 4 を限度とする。

4. 農林漁業者が自ら居住する住宅の敷地面積は 150m² 以上確保すること。

5. 開発許可等が不要であっても、建築確認を申請する前に、許可等を要しないことを証する証明書（省令第 60 条証明書）の交付を受ける必要があります。この写しを建築確認申請書（正本）に添付して建築確認申請してください。なお、建築するにあたり、宅地造成規制法の許可及び農地法の農地転用許可を得る必要があるものは、建築確認申請以前にこれら法の許可を受ける必要があります。

6. 許可等を要しないことを証する証明書の交付申請手続き（省令第 60 条）

次に掲げる書類等を正、副で開発指導課へ申請してください。副本を証明書として交付いたします。

(1) 開発行為または建築等に関する証明書交付申請書（取扱規則第 20 号様式）

(2) 今回申請しようとする建築確認申請書（1 面から 5 面まで）の写し

(3) 農林漁業者であることの証明書及び申告書（農林漁業施設である場合）

(4) 申請地の土地登記簿謄本

(5) 転写日を記載した法務局発行の公図の写し

(6) 案内図、建築敷地求積図、配置図（申請地内及び周辺土地の地盤高を明記したもの）、排水計画図、予定建築物の各階平面図及び立面図（2 面以上で、最高高さを明記したもの）

(7) その他必要とするもの

農業者住宅一次取得新築のための省令第 60 条証明申請必要書類

1. 開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書（取扱規則第 20 号様式）
2. 今回申請しようとする建築確認申請書（1 面から 5 面）までの写し
3. 農業を営む者であることの申告書及び耕作証明（耕作面積 10 アール以上）
4. 申請地の土地登記簿謄本
5. 転写日を記載した法務局発行の公図の写し
6. 農業者住宅を建築する理由書
7. 第三者へ売却、転貸しない旨の誓約書
8. 申請者世帯の住民票謄本
9. 借家契約書の写し
10. 申請者世帯において土地、家屋を有している者の所有土地、家屋の名寄せと市街化区域に土地、家屋を有している場合にはその位置図
 - 1 1. 土地使用承諾書（借地の場合）
 - 1 2. 資金計画書
 - 1 3. 収入証明書（源泉徴収票の写し、所得証明書等）
 - 1 4. 自己資金証明書（残高証明書、預金通帳の写し等）
 - 1 5. 借入金返済計画書
 - 1 6. 現住所案内図
 - 1 7. 案内図、建築敷地求積図、配置図（申請地内及び周辺土地の地盤高を明記したもの）、排水計画図、予定建築物の各階平面図及び立面図（2 面以上で、最高高さを明記したもの）
 - 1 8. 身分証明書（後日面談時に運転免許証等を提示）
 - 1 9. その他必要とするもの

漁業者住宅一次取得新築のための省令第 60 条証明申請必要書類

1. 開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書（取扱規則第 20 号様式）
2. 今回申請しようとする建築確認申請書（1 面から 5 面）までの写し
3. 漁業を営む者であることの申告書（漁業従事者であることの申告書）、漁業協同組合員資格証明及び水揚高証明
4. 申請地の土地登記簿謄本
5. 転写日を記載した法務局発行の公図の写し
6. 漁業者住宅を建築する理由書
7. 第三者へ売却、転貸しない旨の誓約書
8. 申請者世帯の住民票謄本
9. 借家契約書の写し
10. 申請者世帯において土地、家屋を有している者の所有土地、家屋の名寄せと市街化区域に土地、家屋を有している場合にはその位置図
 - 1 1. 土地使用承諾書（借地の場合）
 - 1 2. 資金計画書
 - 1 3. 収入証明書（源泉徴収票の写し、所得証明書等）
 - 1 4. 自己資金証明書（残高証明書、預金通帳の写し等）
 - 1 5. 借入金返済計画書
 - 1 6. 現住所案内図
 - 1 7. 案内図、建築敷地求積図、配置図（申請地内及び周辺土地の地盤高を明記したもの）、排水計画図、予定建築物の各階平面図及び立面図（2 面以上で、最高高さを明記したもの）
 - 1 8. 身分証明書（後日面談時に運転免許証等を提示）
 - 1 9. その他必要とするもの

②市街化調整区域において開発許可等を要しない既存建築物の増改築

- 1 市街化調整区域内に存する既存建築物を増築又は改築するにあたり、次のすべてに該当するものは、開発許可等を得る必要はありません。
 - (1) 既存建築物の敷地区画の変更を伴わないこと。
 - (2) 建築物の用途変更を伴わないこと。
付属建築物を建築する場合は、主たる建築物と用途上不可分のものであること。
 - (3) 増改築後の建築物は、3階以下かつ最高高さ10m以下のものであること。
 - (4) 増改築後の建築物の延床面積は、従前建築物の延床面積の1.5倍以内であること。
(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延床面積の合計)
 - (5) 宅地造成等規制法による規制区域内で増改築を行うのに宅地の造成を伴う場合は、同法の許可を要しない造成内容であること。
 - (6) 増改築をするにあたり、農地法の農地転用許可を得る必要がないものであること。

2 次に掲げる建築物の増改築は、開発許可等を要しません。

- (1) 農林漁業の用に供する建築物 法第29条第1項第2号該当施設
- (2) 公益上必要な建築物で支障がないものとして政令で定める建築物 法第29条第1項第3号該当施設
- (3) 既に開発行為が行われていた土地内での増改築（許可した予定建築物と同一用途、同一規模で開発行為を伴わないもの）

※注意事項

上記1、2に該当するもので、宅地造成等規制法の許可及び農地法の農地転用許可を得る必要があるものは、建築確認申請以前にこれら法の許可を受ける必要があります。

3 建築物の形態は、原則として次に掲げるとおりですので、遵守するようお願いいたします。

- (1) 建築物の最高高さ : 地盤面から10m以内とする。
- (2) 建築物の真北方向における : 第1種低層住居専用地域に規定する建築物の真北方向の各部分の高さ以内とする。
各部分の高さ : 各部分の高さとする。
- (3) 建築物の外壁の後退 : 敷地境界から1m以上とする。ただし、付属建築物の自動車車庫については、この限りではない。
- (4) 斜面地建築物の階数の限度 : 建築物が接する地表面の高低差が3mを超える斜面地建築物が地面と接する最下位から上部の階（階の一部が地表面下にあるものを含む）は4を限度とする。

4 開発許可等が不要の建築行為であっても、建築確認を申請する前に、許可等を要しないことを証する証明書（省令第60条証明書）の交付を受ける必要があります。この写しを建築確認申請書（正本）に添付して建築確認申請してください。

5 許可等を要しないことを証する証明書の交付申請手続き（取扱規則第20号様式）次に掲げる書類等を正、副で申請してください。副本を証明書として交付します。

- (1) 開発行為または建築等に関する証明書交付申請書（取扱規則第20号様式）
- (2) 今回申請しようとする建築確認申請書（1面から5面まで）の写し
- (3) 既存建築物の建築に関わる許可書等の写し（申請者が保持等している場合）
 - ア 建築確認申請書の写し（確認済書及び配置図、平面図等）
 - イ 省令第60条証明書の写し
 - ウ 法第29条及び第43条などの許可書の写し
- (4) 申請地の土地及び家屋の登記簿謄本又は固定資産税課税台帳謄本等
- (5) 転写日を記載した法務局発行の公図の写し
- (6) 案内図、建築敷地求積図、配置図（申請地内及び周辺土地の地盤高を明記したもの）排水計画図、予定建築物の各階平面図及び立面図（2面以上で、最高高さを明記したもの）
既存、除却及び同一敷地内の建築物の構造、用途、建築面積、延床面積の分かるもの
※注意事項：これらの図面は、建築確認申請書に添付するものと同一としてください。
- (7) その他必要とするもの