

# 神栖市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例及び施行規則の運用基準

平成19年10月 1日

## (趣旨)

第1 この運用基準は、神栖市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（平成19年神栖市条例第29号。以下「条例」という。）及び条例施行規則（平成19年神栖市規則第48号。以下「規則」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

## (自然的・社会的諸条件の要件)

第2 条例第2条第2項中「自然的・社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成している」ことの要件は、次の各号によるものとする。

- (1) 自然的条件については河川、山林等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されていないこと。
- (2) 社会的条件については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する次に掲げる施設の利用形態の共通性等に照らし総合的に判断すること。
  - ア 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
  - イ 街区公園、地区集会所、郵便局等の公益的施設
  - ウ バス、道路等の利用交通施設

## (おおむね50以上の建築物が連たんする要件)

第3 条例第2条第2項中「おおむね50以上の建築物が連たんしている地域」の要件は、次の各号によるものとする。

- (1) 「おおむね50以上の建築物」については、原則として50以上要するものとするが、集落としての集積度が高い場合又はその他特にやむを得ない場合にあっては、40以上の連たんをもって足りるものとする。
- (2) 車庫、物置その他の付属建築物については、連たん数の対象としない。
- (3) 他市に存する建築物への連たんは原則として認めない。

## (沿道型集落における幹線道路の要件)

第3の2 条例第2条第2項第1号で規定する幹線道路は、国道、県道、若しくは市道であって従前当該道路を管理していた者が国又は県であった道路とする。

## (最低敷地面積の適用範囲)

第4 条例第4条第1項の規定により市長が指定する土地の区域において、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項又は第43条第1項の規定による許可を受ける建築物の敷地（従前の敷地を分割する場合は、双方の建築物の敷地）については、条例第3条の規定を

準用する。

2 規則第2条中「その他市長が特にやむを得ないと認めた場合」とは、次に掲げるものとする。

- (1) 法第34条第1号に係る開発行為
- (2) 法第34条第12号から第14号に係る開発行為
- (3) 平成14年4月1日以後に分合筆等を含めた区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わないもの。ただし、当該敷地面積はおおむね200平方メートル以上とする。

(申請に係る土地の要件)

第5 条例第4条第1項規定に基づき市長が定めた土地の区域において建築行為を行う場合の要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項道路に接すること。ただし、自己用住宅を除く。
- (2) 排水について、原則として敷地外に放流できること。

(土地の区域に関する図面の保管場所)

第6 条例第4条第1項規定に基づき市長が定めたときは、土地の区域を図示した図面等を、都市整備部開発審査課において保管し、一般の閲覧に供するものとする。

(予定建築物の用途)

第6の2 条例第5条第1項第1号及び同項第2号中「建築基準法別表第2(ろ)項各号に掲げる建築物」は、同一敷地内の建築物である場合は、建築基準法別表第2(ろ)項各号に掲げる建築物の用途が複合しても支障がないものとする。

(事務所及び作業所の要件)

第6の3 条例第5条第1項第1号で規定する建築物のうち、沿道型集落内の事務所及び作業所の要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 当該集落を中心とした周辺地域の利便性の向上等に資する施設であること。
- (2) 当該集落の住環境等を著しく阻害しない施設であること。
- (3) 騒音、振動、臭気又は煤煙等の発生の恐れがある施設については、十分な環境保全対策が講じられること。
- (4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の適用を受けない施設であること。
- (5) 同一敷地内の建築物である場合は、建築基準法別表第2(い)項各号に掲げる建築物の用途又は同表第2(ろ)項各号に掲げる建築物の用途と複合してはならない。ただし、複合する建築物の用途が専用住宅である場合を除く。

(条例第6条第1項第1号の「既存集落」)

第7 条例第6条第1項第1号に規定する既存集落にあっては、次の各号のいずれの要件も満たすものとする。

- (1) 「原則として50戸以上の住宅」とは、住宅の戸数40戸を下限とする。なお、申請にあたっては、住宅戸数を確認するため住宅地図に住宅の戸数を明示したもの及び連たん距離を確認するため縮尺2,500分の1の都市計画図を添付させるものとする。
- (2) 同一敷地内に2戸の住宅がある場合には、それが専用住宅としての機能を有していれば2戸と数え、寄宿舎、下宿、寮等で世帯を構成しない建築物は、戸数に含めることができない。
- (3) 次に掲げる土地の区域は、連たんの対象としない。
  - ア ゴルフ場、ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート、サーキット場等の大規模工作物であって、管理施設、利用施設等が存する区域（区域が明確でない場合には、原則として建築物の周囲10メートル以内）を除いた区域。
  - イ 大学等の運動場、寺院等の駐車場・墓地、農業高校の農場等。
  - ウ 変電施設（建築物がなくキューピクルのみ）、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場及び仮設の現場小屋の存する土地の区域。

(条例第6条第1項第1号中「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」)

第8 条例第6条第1項第1号中「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成する場合
- (2) 退職又は転勤等により転居せざるを得ない場合
- (3) 現に居住している住宅が過密、狭小、被災、立ち退き又は借家等の事情がある場合。なお、過密又は狭小の事情がある場合には、必要に応じて現に居住している住宅の写真等を添付させるものとする。
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合
- (5) 帰郷等により出身地に定住する場合
- (6) 単身者が、両親若しくは兄弟姉妹の家族と同居している場合又は兄弟姉妹の婚姻等により、独立した世帯となる必要がある場合。
- (7) 現に居住している住宅の存する土地が借地であって、当該住宅の改築が不可能である場合。
- (8) 現に居住している住宅の存する土地が急傾斜地又はがけ等の危険地帯にあって、危険であると判断される場合。
- (9) 現に居住している住宅の存する土地の環境が、日照不良、湿地、進入路狭い等の理由により悪い場合。ただし、環境を改善することが物理的に不可能なときは、当該住宅の除却又は物置等への合法的な転用を条件とするものとする。

(条例第6条第1項第1号中「自己用住宅」を必要とすることを証明するための申請書添付書類)

第9 条例第6条第1項第1号中「自己用住宅」を必要とすることを証明す

るための申請書添付書類は、次に掲げるものとする。

- (1) 若年者（30才未満の者をいう。）が婚約をもって自己用住宅を必要とする場合には、媒酌人の婚約証明書又は当事者の申立書。なお、若年及び高齢の単身者については、必要性について十分審査すること。
- (2) 被災、立ち退き、借家等の事情がある場合には、それぞれ罹災証明書、立ち退きを求められていることが確認できる書面、賃貸借契約書等。
- (3) 現に居住している住宅が持家の場合には、当該住宅の処分についての売買契約書、専任媒介契約書等。
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合には、診断書等。
- (5) 転勤により転居せざるを得ない場合には、異動証明書等。
- (6) 帰郷により出身地に定住する場合には、退職証明書等。

（規則第7条第2項第1号中「取得することが確実であると認められる者」の要件）

第10 規則第7条第2項第1号中「取得することが確実であると認められる者」の要件は、次の各号のいずれかによるものとする。

- (1) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条の許可を申請している場合には、法の許可と同時に取得できる者とする。
- (2) 相続により取得したが、所有権の移転が完了していない場合には、すべての法定相続人からの当該土地を相続する旨の証書等を取得している者とする。

（規則第7条第2項第1号中「線引きの日前に土地を所有」）

第11 規則第7条第2項第1号中「線引きの日前に土地を所有」には、代々相続又は一括贈与（農業委員会等からの証明要）により受け継いで、線引きの日後に所有した場合も含む。

（規則第7条第2項第1号の線引きの日前に土地を所有していた親族から当該線引きの日後に相続、贈与又は売買により取得した土地（取得することが確実であると認められる土地））

第12 規則第7条第2項第1号の線引きの日前に土地を所有していた親族から当該線引きの日後に相続、贈与又は売買により取得した土地（取得することが確実であると認められる土地）には、線引きの日後に親族間で相続以外の所有権の移動があるものについても、他に適地がない場合にはこれに含むものとする。

（規則第7条第2項第1号において予定地とすることができます土地）

第13 規則第7条第2項第1号において予定地とすることができます土地は次の各号のいずれかに該当するとする。ただし、第2号又は第3号が適用となる場合には、従前の土地がおおむね50戸以上（40戸を下限とする。）が連たんしている集落内に存していなければならない。

- (1) 既存集落内に存しない場合であって、代替地として線引きの日前から所有していた者と交換した土地
- (2) 建築基準法又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)等により建築することが事実上不可能であって、代替地として交換した土地

(3) 収用に係る事業等(一般の公共事業を含む。)により建築することが事実上不可能となり、代替地として取得した土地

(規則第7条第2項第2号ア中「大字等の区域」)

第14 規則第7条第2項第2号ア中「大字等の区域」とは、市町村合併等により大字等の区域の境界が変更となり、同一大字等の区域でなくなったが、現に自治会等が同じで実質的に同一集落である場合には、同一大字等の区域として扱うものとする。

(規則第7条第2項第2号イ中「相当期間居住していた者」)

第15 規則第7条第2項第2号イ中「相当期間居住していた者」とは、法の規定に違反せず、10年以上居住していた者とする。

(規則第7条第3項第1号中「勤務地に通勤が可能な区域」)

第16 規則第7条第3項第1号中「勤務地に通勤が可能な区域」とは、電車又は自動車等により、予定地から勤務地までの所要時間が2時間を超過しない区域とする。ただし、次の各号のいずれかに掲げる場合にはこの限りでない。

(1) 現に所要時間が2時間以上の通勤をしている場合。

(2) 現に当該土地付近(実家等)に家族が居住しており、その事実を供の在学証明書又は住民票の写し等で証明できる場合。

(規則第7条第3項第2号中「おおむね200平方メートル以上」等)

第17 規則第7条第3項第2号中「おおむね200平方メートル以上」とは、190平方メートル以上とする。

2 規則第7条第3項第2号中「やむを得ないと認めるとき」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1) 予定地内に建築基準法第42条第2項の規定によるセットバックを行う土地が存する場合

(2) 予定地内にかけ地等宅地として利用できない土地が存する場合

(3) 予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合

(4) 予定地周辺の土地が宅地化されている、又は予定地が一筆の土地である等の理由により、500平方メートルを若干超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合

(5) 予定地内に路地状敷地に該当する土地が存しており、路地状敷地以外の部分が前各号に該当する部分を除いて500平方メートル以下の場合。

(規則第7条第3項中「自己用住宅」の要件)

第18 規則第7条第3項中「自己用住宅」の要件は、次の各号によるものとする。

(1) 2以上の玄関を有し、各々の家族が個別に生活できる複数世帯住宅は含めないものとする。

(2) 家族数又は世帯数の状況、高齢者又は身体障害者等の同居等やむを得ない事情がある場合には、延べ面積は、220平方メートルを限度とすることができるものとする。

(3) 周辺の環境に配慮したものであるものとする。

(条例第6条第1項第2号中「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」)  
第19 条例第6条第1項第2号中「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」については、運用基準第8の規定を準用する。

(規則第8条第3項中「規則で定める要件」)  
第20 規則第8条第3項中「規則で定める要件」による予定地の面積、自己用住宅等については、運用基準第17第1項の規定、同第2項の規定及び運用基準第18の規定を準用する。

(規則第9条第3号イ中「おおむね200平方メートル以上」等)  
第21 規則第9条第3号イ中「おおむね200平方メートル以上」については、運用基準第17第1項の規定を準用する。  
2 規則第9条第3号イ中「やむを得ないと認めるとき」については、運用基準第17第2項の規定を準用する。

(規則第9条中「自己用住宅」の要件)  
第22 規則第9条中「自己用住宅」の要件については、運用基準第18の規定を準用する。

(条例第6条第1項第3号中「一戸建ての住宅」)  
第23 条例第6条第1項第3号中「一戸建ての住宅」には、法第29条第1項第2号に該当する専用住宅及び旧法第43条第1項第6号ロの既存宅地の確認による専用住宅を含むものとする。

(条例第6条第1項第4号中「敷地の拡張を伴う場合」)  
第24 条例第6条第1項第4号中「敷地の拡張を伴う場合」は、自己用住宅又は車庫若しくは物置等の付属建築物の建築等を計画するに当たり、従前の敷地が狭小なため駐車場の確保が困難である場合又は建築基準法その他法令に抵触する場合等をいう。

(規則第10条第2号中「やむを得ないと認めるとき」)  
第25 規則第10条第2号中「やむを得ないと認めるとき」については、運用基準第17第2項の規定を準用する。この場合にあっては、予定地は、従前の敷地及び改築又は増築に伴い拡張する敷地とする。

(条例第6条第1項第4号中「自己用住宅」)  
第26 条例第6条第1項第4号中「自己用住宅」には、法第29条第1項第2号に該当する自己用住宅及び旧法第43条第1項第6号ロの既存宅地の確認による自己用住宅を含むものとする。

(条例第6条第1項第5号中「道路の位置の指定を受けた区域」)

第27 条例第6条第1項第5号中「道路の位置の指定を受けた区域」とは、当該道路の位置の指定（以下「道路位置指定」という。）に係る区域内に予定地が存することが当該道路位置指定の申請図により明らかとなっているものとする。ただし、当該道路部分が明確に区画されていない場合には、許可の対象としないものとする。

(規則第11条第1項中「建築物」)

第28 規則第11条第1項中「建築物」には、専用住宅以外の建築物を含めることができるるものとする。ただし、同一敷地内に存する付属建築物については連たんの数に含めないものとする。

(規則第11条第2項第1号中「おおむね200平方メートル以上」)

第29 規則第11条第2項第1号中「おおむね200平方メートル以上」については、運用基準第17第1項の規定を準用する。

(条例第6条第1項第6号に規定する開発行為の許可の判断)

第30 条例第6条第1項第6号に規定する開発行為の許可については、次の各号により判断するものとする。

- (1) 収用に係る事業の施行者と市開発審査課の事前協議が整い、速やかに開発行為の許可の申請がなされるものとする。
- (2) 条例第6条第1項第6号に規定する開発行為の許可は、生活又は営業の補償であることから、申請者の営業又は居住の事実があることを要件とする。
- (3) 次のいずれかに該当する場合には、許可の対象としないものとする。
  - ア 当該開発行為の申請者が借家人である場合。ただし、借地であっても建築物等の所有権を有している場合には対象とする。
  - イ 他県で行われる収用に係る事業による移転の場合。ただし、やむを得ない場合はこの限りでない。
  - ウ 収用に係る事業の施行者が、移転者に対して営業廃止で補償した場合。
  - エ 従前の建築物等が存しない場合又は建築物等の一部しか存しておらず営業や居住の事実がない場合。ただし、貸家などの場合で、一時的に空家になっている場合はこの限りでない。
  - オ 従前の建築物等が廃屋又は未完了建築物等である場合。
  - カ 遊技場から他の遊技場への変更や事務所から住宅への変更等、用途変更に該当する場合。
- (4) 移転及び除却の判断にあたっては収用に係る事業の施行者と協議し、物件補償契約書の物件調査表等により補償内容を確認するものとする。ただし、この場合には、構外再築でなければ許可の対象としないものとする。なお、移転補償契約書は、原本を添付するものとし、公共移転証明書は認めないものとする。
- (5) 建築物等が収用に係る事業の対象とはならないが、駐車場等が収用に

係る事業の対象となり当該建築物等に重大な支障が出る等の理由により、収用に係る事業の施行者が「構外再築」で補償した場合には許可の対象とするものとする。

- (6) 集落性については、適宜判断するものとする。
- (7) 従前の建築物等と新たに建築する建築物等に建築構造の違いがあつても許可の対象とするものとする。
- (8) 新たに建築する建築物の階数は、従前の階数かつ従前の高さまでとする。ただし、当該建築物の高さが10メートル以下の場合はこの限りでない。
- (9) 複数の一戸建ての貸家を賃貸の共同住宅にすることは許可の対象とするものとする。この場合にあっては、賃貸の共同住宅の規模は、次のいずれかに該当するものとする。
  - ア 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数の1.5倍の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値を限度とする。
  - イ 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数を限度とし、かつ延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値の1.5倍の延べ面積を限度とする。
- (10) 賃貸の共同住宅を複数の一戸建ての貸家にすることは許可の対象としないものとする。
- (11) 区分所有されている建築物が別々に移転する場合には、当該建築物の使用実態等に応じて判断する。ただし、共用されている建築物を個別に移転することは許可の対象としないものとする。
- (12) 従前の建築物等が複合用途の場合には、当該建築物等の使用実態等に応じて判断するものとする。
- (13) 従前の建築物等が法に適合していない場合の取扱いは、当該建築物等の敷地面積及び延べ面積を限度として移転を認めるものとする。ただし、建ぺい率違反となる場合にあっては、最小限の敷地の拡張を認めるものとする。

(規則第12条第3号中「自己の居住の用に供する住宅」)

第31 規則第12条第3号中「自己の居住の用に供する住宅」には、併用住宅を含むものとする。

## 付 則

この運用基準は、平成19年10月1日から施行する。

## 付 則

この運用基準は、平成21年7月1日から施行する。

## 付 則

この運用基準は、令和4年3月24日から施行する。