

# 第 3 編

そ の 他



# 1 用途地域による建築制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 建てられる用途</div> <div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 建てられない用途													

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限については掲載したものではありません。

## 2 既存宅地制度の廃止（参考）

### 提案基準⑩ 既存宅地

平成21年3月31日廃止

既存宅地に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

#### 基準の内容

- 1 申請地は、次に掲げる（１）から（４）のいずれかに該当するものであること。
  - （１）申請地が市街化区域から概ね1キロメートルを越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）申請地が市街化区域から概ね1キロメートルを越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。
  - （３）申請地が概ね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）内に、概ね100以上の建築物が存する地域内にあること。
  - （４）申請地が概ね100以上の建築物のそれぞれの敷地が50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
  - （５）（２）及び（４）においては、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔が25メートル以内とし、その他既存建築物の敷地相互間の間隔が50メートル以内で連たんして集落を形成していること。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。
- 2 申請地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において、次のいずれかに該当する土地であること。
  - （１）土地登記簿における地目が宅地とされていた土地
  - （２）固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地
  - （３）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
  - （４）建築物を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地
  - （５）建築確認を受けて、建築物を建築した土地
  - （６）その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地
- 3 申請地内において区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1宅地は150平方メートル以上とすること。
- 4 当該建築物が次のいずれかに該当するものであること。
  - （１）自己の居住の用に供するための住宅
  - （２）建築基準法に規定する第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
  - （３）その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物
- 5 区域の面積が、3,000平方メートル以下のものに係る共同住宅、長屋住宅及び学生寮については、以下の基準にも適合すること。
  - （１）既存の前面道路は、幅員4メートル以上であること。ただし、当該区域から所定の道路までの一定区間を4メートル以上に拡幅した場合はこの限りでない。
  - （２）1戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く。）は、共同住宅及び長屋住宅については50平方メートル以上、学生寮については16平方メートル以上29平方メートル未満とすること。
  - （３）区域内には、敷地面積の10パーセント以上の植樹地を確保すること。
  - （４）駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。ただし、学生寮についてはその台数の半数以下を駐輪場とすることができる。
  - （５）学生寮については、上記のほか次のすべてに該当するものとする。

- ア 特定の大学の学生を対象としたもので、徒歩又は軽易な乗物で通学可能な距離にあること。
  - イ 申請者と大学との協定書を添付すること。
  - ウ 建築された建物に「大学生向けの寮」である旨の表示をすること。
- 6 区域の面積が、3,000平方メートルを超える場合については、以下の基準にも適合すること。
- (1) その区域の面積は、原則として5ヘクタール未満とする。
  - (2) 以下の立地基準に適合していること。
    - ア 当該行為が市の総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画等の実現に支障を及ぼさないものであるとともに、周辺の地域における公共施設整備に寄与するものであること。
    - イ 区域内に自然公園の区域、地すべり防止区域等環境保全又は災害防止の必要な区域が含まれる場合は、環境保全又は災害防止を優先する土地利用計画であること。
  - (3) 以下の整備基準に適合していること。
    - ア 申請地内において区画の分割、統合又は分割統合を行う場合、1つの敷地面積は専用通路部分を除き150平方メートル以上であること。
    - イ 共同住宅、長屋住宅については、第2種低層住居専用地域の建築制限の範囲内で建築できるものであること。
    - ウ 区域内には、1ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の20パーセント以上、1ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の30パーセント以上のそれぞれの植樹地を確保すること。  
ただし、戸建て住宅を目的とする行為にあつては、宅地内の植樹地を含むものとする。
  - (4) 区域内の主要な道路は、区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う行為にあつては、6.5メートル）以上の道路に接続させること。  
ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、行為の目的を勘案して車両の通行に支障がないと認められるときは、その幅員を以下の表の左欄に掲げる区域の面積の区分毎に同表の右欄に定める幅員以上とすることができる。
- | 区域の面積            | 道路幅員    |
|------------------|---------|
| 1ヘクタール未満         | 4.5メートル |
| 1ヘクタール以上3ヘクタール未満 | 5.0メートル |
| 3ヘクタール以上         | 6.0メートル |
- (5) 共同住宅、長屋住宅については、駐車場を1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。
  - (6) 排水施設は、原則として既設の下水道に接続すること。
- 7 本基準は、平成21年3月31日限り、その効力を失う。

#### 審査上の留意点

- (1) 基準1の「建築物の数」の算定において、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。
- (2) 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) 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) 固定資産（土地）課税台帳及び農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は下記による。
- ・「固定資産（土地）課税台帳」……………昭和46年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日及び現年度作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価され手いるかどうかを確認する。
  - ・「農地転用許可証明書」……………線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査等を行い造成済の土地又は現況で可能な土地か否かを判断する。
- (5) 基準2にいう「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日に造成工事に着手していたものを含むものとする。
- (6) 基準2の（8）にいう「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」については、以下に掲げる資料等を総合的に勘案したうえで判断すること。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。
- ・当該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建築物の敷地であったことが判別できる航空写真
  - ・当該地において農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類
  - ・公的機関等の諸証明
  - ・当該地における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の土地利用の経過及び土地の現況経過
- (7) 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、基準2各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域が3,000平方メートル以下の場合においては、開発による道路に限り適用し、かつ、市の管理に属することが確実であること。
- (8) 基準4の（1）の「自己の居住の用に供するための住宅」については、申請者の住民票・借家建物謄本、土地賃貸借契約書等により検討すること。
- (9) 基準4の（2）の「第2種低層住居専用地域内に建築できる建築物」のうち神社、寺院及び教会は除く。
- (10) 基準4の（3）の「その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物」については、当該土地の存する市街化調整区域内における集落の土地利用の現況及び隣接、近接する市街化区域の用途地域を勘案し個別具体的に検討すること。
- (11) 基準5の（1）の「所定の道路」とは、車両（軽自動車以上）が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。

条例 一 [法第34条第12号の規定による開発許可の基準]

(5) 次のいずれかに該当する地域内にある土地であつて、当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日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《1》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つては、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100（市街化区域に近接する地域にあつては、おおむね50）以上の建築物がある地域

イ おおむね100（市街化区域に近接する地域にあつては、おおむね50）以上の建築物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つては、25メートル）以内で連たんする地域《2》

○ 審査基準 一 第11条第5号（既存宅地）

《1》 「当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日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」とは申請地が、市街化調整区域に係る線引きの日前から、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こと。なお、継続性に関しては慎重に審査の上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。

- ①土地登記簿における地目が宅地の土地
- ②固定資産課税台帳が宅地として評価されている土地
- ③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
- ④建築物を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地
- ⑤建築確認を受けて、建築物を建築した土地
- ⑥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

※1 ①の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。

- ・当該地において農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類
- ・公的機関等の諸証明
- ・当該地における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の土地利用の経過及び土地の現況経過

※2 ②固定資産（土地）課税台帳及び⑥の農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は、下記による。

- ・「固定資産（土地）課税台帳」・・・昭和46年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日及び現年度作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかを確認する。
- ・「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、現況で建築可能な土地か否か判断する。

※3 ③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造成工事に着手していたものを含むものとする。

※4 ⑥にいう「その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地」に

については、以下に掲げる資料等を総合的に勘案したうえで判断すること。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。

- ・当該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建築物の敷地であったことが判別できる航空写真
- ・当該地において農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類
- ・公的機関等の諸証明
- ・当該地における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の土地利用の経過及び土地の現況経過

※5 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる道路部分が市町村の管理に属することが確実な場合は、当該道路の土地については、基準に該当しない土地も含むものとする。

《2》 ア及びイについて、次のように取り扱う。

- ① 「市街化区域に近接する地域」とは、申請地が市街化区域から1キロメートルを超えない距離にある場合とする。
- ② 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。また、「おおむね」を冠した建築物の数値は、その20パーセントに当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。
- ③ イについては高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。



### 3 法第34条第11号による区域指定制度の廃止（参考）

令和4年12月31日廃止

#### 条例 一 [法第34条第11号の規定による条例で指定する土地の区域の申出]

第3条 市街化調整区域内の関係権利者は、1人で、又は数人共同して、当該権利の目的である土地の区域における街づくりの目標、土地利用の計画、建築物の用途等及び公共施設の整備の計画（以下「街づくり方針」という。）を定め、当該区域内の土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）の関係権利者の3分の2以上の同意（同意したものが所有するその区域内の土地の地積と同意したものが有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。）が得られている場合に、市長に対し、当該区域を法第34条第11号の規定による条例で指定する土地の区域として指定するよう、規則で定めるところにより申出することができる。

2 前項の申出することができる土地の区域には、次に掲げる土地の区域を含むことはできない。

(1) 法第6条の2の規定により定められた相模原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める計画的な市街地整備の見通しがある区域《1》

(2) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で保存されている区域

(3) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項の規定により指定された保安林

(4) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第6項の規定により同条第1項の規定による許可をすることができない農地

(5) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条の規定により指定された近郊緑地保全区域

(6) 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6条第1項の規定により指定された農業振興地域

(7) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区

(8) 災害の発生のおそれのある区域として市長が別に定める土地の区域《2》

3 街づくり方針に公共施設の整備その他の内容を含む場合において、当該街づくり方針を定めて第1項の規定により申出をしようとする者は、あらかじめ、当該公共施設の管理者と協議しなければならない。

#### ○ 審査基準 一 第3条

《1》 「法第6条の2の規定により定められた相模原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める計画的な市街地整備の見通しがある区域」とは、麻溝台・新磯野地区及び当麻地区の特定保留区域をいう。

《2》 「災害の発生のおそれのある区域として市長が別に定める土地の区域」とは、砂防法第2条の規定により、砂防設備を要する土地として指定された鳩川の区域

水防法第14条第1項又は第2項の規定により指定された洪水浸水想定区域のうち、想定浸水深が3メートルの区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域として神奈川県知事が定める区域をいう。）及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域

**条例 一 [法第34条第11号の規定による条例で指定する土地の区域]**

第4条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域は、前条第1項の規定により申出された土地の区域（以下「申出区域」という。）のうち、次のいずれにも該当する区域で、市長が指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）とする。

- (1) 道路、河川（河川法（昭和39年法律第167号）第4条第1項に規定する一級河川及び同法第100条第1項に定める準用河川をいう。）鉄道、相模緑道緑地、横浜水道道、線引きの境界又は行政境界のいずれかで囲まれた土地の区域で、《1》おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が敷地の相互の間隔が50メートル以内で連たんしている土地を含む土地の区域であること。《2》
- (2) 面積は、5,000平方メートル以上であること。《3》
- (3) 幅員6メートル以上の道路に連続して6メートル以上接する区域《4》であって、当該道路は、国道又は県道に交差するまで幅員6メートル以上で連続していること。
- (4) 下水道法（昭和33年法律第79号）第4条第1項の規定による事業計画の策定を行い、かつ、同法第9条第1項の規定による下水を処理すべき区域として公示された区域又は同法第24条第1項第3号に係る同項の規定による許可を受けた区域若しくは許可を受けることが可能な区域であること。《5》

**○ 審査基準 一 第4条**

《1》 道路や河川等で囲まれた土地の区域とは、条例第3条第1項の申出の際、現に、道路、河川、鉄道、相模緑道緑地、横浜水道道、線引きの境界又は行政境界のいずれかで区域の全周が囲まれている土地の区域をいう。

《2》 本条例においては、おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が敷地の相互の間隔が50メートル以内で連たんしている土地を含む土地の区域であることを基準とし、以下の基準に該当する地域をいう。

※ 敷地の相互の間隔が50メートル以内で連たんとは、現に存する建築物の敷地間の距離とする。

※ 「連たん」の数え方

単位となる建築物の数え方は、当該建築物の敷地の単位とする。

① 共同住宅及び長屋は1棟の建築物を1として数える。

② 農家等でその敷地内に住宅のほか、倉庫等の附属建築物がある場合は全体で1と数える。

③ ゴルフ場、神社、仏閣など極めて大きな敷地内の建築物を対象とする場合は、建築物の周囲の空地部分など通常の建築敷地に対応する部分のみを対象とし、山林、参道、墓地等は、建築敷地としない。

④ 算定の基準時点は区域指定の申出時とする。

⑤ 「建築物」には、次に掲げるいずれかに該当するものは除外する。

(ア) 居住の用に供しないもので、無人のもの。ただし、学校、体育館等、常時利用されているものは除く。

(イ) 農林漁業の用に供するもので、都市計画法施行令第20条第1号から4号までに掲げるもの。

(ウ) 建築基準法第85条の仮設建築物に該当するもの。

(エ) 永続性のないもの。

(オ) 容易に運搬し得るもの。

《3》 5,000平方メートルの算定基準

区域面積（5,000㎡）については、第4条第1号に規定する地形、地物等の原則内側の面積とする。

《4》 「幅員6メートル以上の道路に連続して6メートル以上接する」とは、申出区域が接道すべき最低長さを6メートルとしたもので、6メートル未満で接する場合は、要件を満たしていないことから申出ができない。

《5》 第4号については、公共下水道に接続が許容される区域を申出可能区域とするもので、次のいずれかに該当し、公共下水道に接続する計画が「街づくり方針」に反映されていることが必要である。

ア 下水道法（昭和33年法律第79号）第4条第1項の規定による事業計画に定める区域、かつ、同法第9条第1項の規定による下水を処理すべき区域として公示された区域

イ 下水道法第24条第1項第3号に係る同項の規定による許可を受けた区域

ウ 下水道法第24条第1項第3号に係る同項の規定による許可を受けることが可能な区域

※ ウの許可を受けることが可能な区域とは、下水道管理者から公共下水道に接続が認められることを要件とし、「神奈川県流域下水道維持管理計画」による本市の「排水区域外計画汚水量」の範囲内であることが認められること。（取扱いは、市下水道管理指針による）また、汚水量等が下水道法第11条の2に該当する場合は、神奈川県との調整も必要となる。

**条例 一 【開発審査会の意見聴取】**

第5条 市長は、前条の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ相模原市開発審査会の意見を聴かなければならない。

**条例 一 【告示】**

第6条 市長は、第4条の規定により土地の区域を指定するときは、その旨を告示しなければならない。

2 市長は、申出区域を指定区域とすることが適当でないことを認めるときは、第3条第1項の規定による申出をした者に対し、その旨及びその理由を書面により通知しなければならない。

**条例 一 【街づくり方針等の変更又は廃止】**

第7条 第3条から前条までの規定は、街づくり方針及び指定区域の変更をする場合について準用する。

2 第3条第1項、第5条及び前条の規定は、指定区域の廃止をする場合について準用する。

**条例 一 [法第34条第11号の規定による建築物等の用途]**

第8条 法第34条第11号の規定による開発行為に係る土地の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建築物等の用途（以下「特定用途」という。）は、建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物以外の用途とする。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、街づくり方針が定められた区域においては、必要があると認めるときは、《1》あらかじめ相模原市開発審査会の意見を聴いた上で、別に特定用途の指定をすることができる。

3 市長は、前項の規定により特定用途の指定をしたときは、その旨を告示しなければならない。

4 前2項の規定は、特定用途の指定を変更し、又は廃止する場合について準用する。

**○ 審査基準 一 第8条**

《1》 この基準は、区域指定により許容される住居系の土地利用により、騒音、振動等の環境障害に関して、計画段階から環境保全の立場にたつての規制を行うものである。

必要があると認めるときとは、申出区域に隣接して、工業専用地域が存する場合、既に工場が立地している工業地域や準工業地域が存する場合、市街化調整区域内に存する工場や畜舎等が隣接する場合、又は申出区域内に工場や畜舎等が存する場合があります。

**条例 一 [法第34条第11号の規定による開発行為を行う場合の建築物の敷地面積の最低限度]**

第9条 法第34条第11号の規定による開発行為をする場合の法第33条第4項の規定による開発行為に係る土地の区域内における予定建築物の最低限度は、165平方メートルとする。《1》

**○ 審査基準 一 第9条**

《1》 建築物の敷地として現に土地利用されている敷地において、隣接道路の拡幅のため敷地面積が基準面積（165㎡）以下となる場合

⇒ 既存建築物の建替えの場合、提案基準⑨で従前の敷地内（道路の拡幅などにより敷地面積が減少する場合含む。）での建替えは救済されます。ただし、敷地変更に伴う形態規制の緩和規定はありません。

**条例 一 [街づくり方針の遵守]**

第10条 法第34条第11号の規定による開発行為を行う者及び指定区域内で建築基準法第2条第1号に規定する建築物を新築し、増築し、又は改築する行為を行う者は、指定区域の街づくり方針を遵守しなければならない。《1》

**○ 審査基準 一 第10条**

《1》 街づくり方針は、市街化調整区域における将来に向けた土地利用計画であり、その方針に関係権利者の合意形成が図られた場合に土地利用を許容するものである。よって、当該区域内の土地利用計画は、街づくり方針に整合するものでなければなりません。

相模原市開発許可等審査基準

---

---

平成15年	4月	1日	初版	平成25年	4月	1日	改正
平成15年	4月	30日	改正	平成26年	4月	1日	改正
平成16年	11月	4日	改正	平成27年	4月	1日	改正
平成17年	12月	1日	改正	平成28年	4月	1日	改正
平成18年	3月	20日	改正	平成29年	4月	1日	改正
平成18年	4月	1日	改正	平成30年	4月	1日	改正
平成18年	6月	1日	改正	平成31年	4月	1日	改正
平成19年	3月	11日	改正	令和2年	4月	1日	改正
平成19年	11月	30日	改正	令和3年	4月	1日	改正
平成21年	4月	1日	改正	令和4年	4月	1日	改正
平成21年	7月	31日	改正	令和5年	1月	1日	改正
平成22年	4月	1日	改正	令和6年	4月	1日	改正
平成23年	4月	1日	改正				
平成24年	4月	1日	改正				