

提案基準第 22 号

市街化調整区域となった時点において宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等の特例措置

市街化調整区域となった時点において宅地であり、引き続き宅地である土地等が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条の規定に適合しないため、隣接する市街化調整区域の土地に新たに路地状の敷地（以下「路地状部分」という。）を設けて建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 申請地（隣接する市街化調整区域の土地に新たに設ける路地状部分は除く。）が横浜市開発審査会提案基準第 14 号第 1 項又は横浜市開発審査会提案基準第 26 号第 1 項に該当する土地であること。

（立地基準）

- 2 申請地（隣接する市街化調整区域の土地に新たに設ける路地状部分は除く。）は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

（施設基準等）

- 3 申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 一戸建ての住宅
 - (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

（敷地規模基準）

- 4 一敷地の面積は、第 1 項に該当する土地において、125 平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - (1) 敷地のうち第 1 項に該当する土地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第 2 項に該当する区域内にあり、第 1 項に該当する土地の面積が 100 平方メートル以上である場合
 - (2) 平成 12 年 7 月 1 日（以下「敷地規模基準時」という。）において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地（本提案基準第 1 項に該当する土地に限る。）を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

ア 建築物の敷地として使用されている土地

イ 建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合、125 平方メートルに満たないこととなる土地

- 5 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。
- 6 隣接する市街化調整区域の土地に設ける路地状部分の長さ、幅員、造成は必要最小限であること。

（その他）

- 7 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 9 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 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 号に規定する農用地区域
 - (2) 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項の規定により指定された保安林

- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

10 この基準は、平成30年4月1日から施行する。

注

- 1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項及び路地状の土地（当該土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地を含む。）に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。
 - (1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
 - (2) 排水施設を整備する場合の土地
 - (3) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項本文かっこ書及びただし書の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第22号に関する包括承認要件（第164号議案その15）】

「市街化調整区域となった時点から宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等について」

市街化調整区域となった時点から、宅地であり、引き続き宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等については、提案基準第22号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。