

提案基準第 26 号

市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置

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で行う開発行為、建築行為又は用途の変更において、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 申請地は次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地であること。
 - ア 登記簿（不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）第 2 条第 9 号に規定する登記簿）における土地の地目が（市街化調整区域となる以前の登記の日付で）「宅地」である土地
 - イ 固定資産課税台帳（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第 9 号に規定する固定資産課税台帳）における土地の現況地目が「宅地」である土地
 - ウ 市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地（市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間については、当該時点以降適法に建て替えられた建築物の敷地である土地を含む。）
 - (2) 旧法第 43 条第 1 項第 6 号に基づく宅地確認又は本提案基準に基づき許可を受けた土地（開発行為において、土地利用計画上、宅地以外の部分であり本基準の注第 1 項ただし書の規定により開発区域内に含めた土地を除く。）

(立地基準)

- 2 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

(施設基準)

- 3 申請に係る建築物の用途及び形態が次の各号に該当すること。
 - (1) 建築物の用途は第一種低層住居専用地域の基準に適合するものとする。ただし、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して、適正な範囲内の建築物と認められるものはこの限りでない。
 - (2) 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。
 - (3) 申請に係る建築物が、横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成 16 年横浜市条例第 4 号）第 2 条第 2 項第 1 号に規定する地下室建築物の場合にあっては、同条例第 3 条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「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る場合については、この限りでない。

(敷地規模基準)

- 4 一敷地の面積は 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、一敷地面積が 100 平方メートル以上である場合
 - (2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた 125 平方メートルに満たない敷地数が 1 であり、その敷地が次の全てに該当する場合
 - ア 敷地面積が 100 平方メートル以上であること
 - イ 敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 1 メートル以上確保されていること。
 - ウ 敷地内の建築物の地階を除く階数が 2 以下であること。

エ 道路に1箇所で敷地外周の7分の1以上が接していること。

(3) 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

(4) この基準の当初施行の日(平成13年5月18日)以前に敷地面積125平方メートル未満で旧法第43条第1項第6号に基づく宅地確認を受けた土地である場合

(5) この基準の当初施行の日(平成13年5月18日)以前に敷地面積125平方メートル未満で法第29条に基づく開発許可を受けた土地である場合

(その他)

5 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。

6 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。

(施行期日)

7 この基準は、令和2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項各号のいずれかに該当する土地に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次の各号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) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地

(2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地

(3) 排水施設を整備する場合の土地

(4) 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

(5) 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 前項第3号、第4号及び第5号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。

3 本提案基準第1項第1号ア及びイの適用対象とする宅地である土地の範囲は、市街化調整区域となった時点の登記簿の面積又は固定資産税課税台帳の面積を上限とする。ただし、明らかに測量誤差と認められる場合はこの限りでない。

4 建築物の敷地等の判断

(1) 建築物の存在の判断

本提案基準第1項第1号ウの建築物の存在は、建物登記事項証明書、建築物の検査済証または航空写真によること。

なお、建築物の登記事項証明書は、市街化調整区域となる以前の登記の日付であること。

(2) 建築物の敷地の範囲

市街化調整区域となった時点における建築物の敷地の範囲は、建築確認を受けた土地の範囲とする。

(3) 航空写真による建築物の敷地の判断

上記(2)が存しない場合で、航空写真により建築物の敷地を判断する場合は、市街化調整区域となった時点前後の複数の航空写真によることとし、田、畑、山林と認められる部分は建築物の敷地とならない。

また、倉庫等の附属建築物にあつては、附属建築物の位置、建築物との区画の有無、筆界の位置、現況土地利用などにより判断する。

(4) 本提案基準第1項第2号中「本提案基準」には、旧提案基準第18号及び第21号も含むものとする。

【提案基準第26号に関する包括承認要件（第164号議案その17）】

「市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う開発行為、建築行為及び用途の変更について」

市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う開発行為、建築行為及び用途の変更については、提案基準第26号に定める要件を具備すると認められる場合で、次の各項に該当するものについては許可することができるものとする。

- 1 開発行為を伴わないもの又は開発区域面積が1,000平方メートル未満のもの
- 2 申請に係る建築物の用途が第一種低層住居専用地域の基準を満足するもの

【解説】

1 「建築物の敷地である土地」における建築物の敷地の範囲について

(1) 建築物の敷地の範囲は、建築物の敷地として利用されている土地の範囲とします。(田・畑や山林等、その主たる利用目的が建築物でない土地における建築物の場合は、その建築物の規模に応じた敷地の範囲を判断します。)

(2) 線引き前に建築物(以下「既存建築物」といいます。)が存在し、線引き後に、既存建築物の敷地よりも敷地を増加して新たに建築物を建築した場合、当該基準における建築物の敷地の範囲は、既存建築物の敷地の範囲とします。

(3) 本提案基準第1項第1号ア及びイに掲げる土地の範囲は、原則として市街化調整区域となった時点の土地の登記事項証明書の土地の面積又は固定資産税課税台帳の土地の面積を上限とします。また、注3のただし書の判断にあたっては、国土調査法による地籍更正の有無や許可申請地の周辺での縄伸びの有無、市街化調整区域となった時点の航空写真及び現況土地利用等を総合的に判断します。

2 注4(1)の航空写真による建築物の存在は、市街化調整区域となった時点より以前の航空写真により判断します。

3 注4(4)の「提案基準第18号及び第21号」とは、旧法第43条第1項第6号に該当する土地において建築行為等の特例措置を受けた土地をいいます。