

提案基準第 15 号

道路位置指定等により造成された土地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る以前に道路位置指定等により、すでに造成されていた土地における開発行為又は建築行為において、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 申請地が市街化調整区域となる以前に、次の各号に該当していること。(注 1・2 参照)
 - (1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 42 条第 1 項第 5 号に基づく位置の指定又は宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)に基づく許可を受け、工事が完了していた土地であること。(注 3・4 参照)
 - (2) 排水施設及び擁壁等が設置されていて、防災上安全な土地であること。

(施設基準)

- 2 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。ただし、宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)に基づく許可の際、予定建築物の用途が申請書より明らかであり、かつ、周辺の土地利用及び都市施設の整備状況から判断して適正と認められる場合、この用途の建築物を建築することについては、この限りでない。
 - (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(イ)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)
- 3 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。

(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
 - ア 敷地面積が 100 平方メートル以上であること。
 - イ 敷地面積が 100 平方メートル未満であること。
- 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

(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 4 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 号に規定する「第 42 条第 1 項第 5 号に基づく位置の指定」は、市街化調整区域となる以前に建築基準法施行規則第 10 条に規定する公告済であるものに限る。また、申請地は指定図のうち、指定道路に接する敷地のみとし、それ以外の土地は対象外とする。

4 本提案基準第 1 項第 1 号に規定する「宅地造成等規制法に基づく許可を受け、工事が完了していた土地」とは、市街化調整区域となる以前に建築物の建築を目的とする宅地造成とし、同法第 13 条に基づく検査済証が交付された土地に限る。

【提案基準第15号に関する包括承認要件（第164号議案その6）】

「道路位置指定等により造成された土地において行う建築行為等について」

道路位置指定等により造成された土地に係る建築行為等については、提案基準第15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 申請地が道路位置指定等による造成された区域内であることが図面によって明らかであるもの
- 2 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
- 3 申請地が市街化調整区域となる以前から次のいずれかを満たすもの
 - (1) 道路位置指定された造成区域内にあるもの
 - (2) 宅地造成等規制法の検査済証を交付された造成区域内にあるもの