

土地区画整理法第76条第1項に基づく審査基準の新旧対照表

現行	改正案
<p>土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第76条第1項の規定による<u>建築等の許可</u>の基準は、次のとおりとする。</p>	<p>土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第76条第1項の規定による<u>許可</u>（以下「76許可」という。）の基準は、次のとおりとする。</p> <p><u>1 用語の定義</u></p> <p><u>(1) 従前地</u> <u>法第98条第1項又は法第100条第1項の規定により使用収益が停止される前の宅地</u></p> <p><u>(2) 仮換地</u> <u>法第98条第1項の規定により指定された宅地</u></p> <p><u>(3) 保留地予定地</u> <u>法第96条第1項又は第2項の規定により定められた土地</u></p> <p><u>(4) 施行者管理地</u> <u>法第100条の2の規定により施行者が管理する土地</u></p> <p><u>(5) 検査済証</u> <u>次のいずれかをいう。</u></p> <p><u>ア 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下「宅造法」という。）第13条第2項の規定により交付される検査済証及び横浜市旧宅地造成等規制法等施行細則第10条第3項の規定により交付される一部完了検査済証</u></p> <p><u>イ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「盛土法」という。）第17条第2項の規定により交付される検査済証</u></p> <p><u>(6) 使用権原を有する者</u> <u>次のアからエの者をいう。</u></p> <p><u>ア 従前地の使用権原を有する者</u> <u>76許可申請地である従前地の使用収益権を有する者</u></p> <p><u>イ 仮換地の使用権原を有する者</u> <u>法第99条第1項又は第2項の規定による使用収益の開始がなされている仮換地の使用収益権を有する者又は当該仮換地の使用権原を有することを証明できる者</u></p> <p><u>ウ 保留地予定地の使用権原を有する者</u> <u>施行者と76許可申請地である保留地予定地の売買契約が約定し、当該保留地予定地の引き渡しを受けている者（以下「保留地取得者」とい</u></p>

1 法第 76 条第 1 項に基づく対象行為は、別表のとおりとする。

別表 1

1 許可対象行為

- (1) 土地の形質の変更
盛土、切土、土の入替又は埋立を対象とする。
ただし、畑等を耕す行為、土地表面の整地のために行う行為は除く。
- (2) 建築物の新築、改築又は増築
建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物の同条第 13 号に規定する建築のうち新築、改築又は増築を対象とする。
ただし、2 m 以下の門又は扉は対象としない。
- (3) その他の工作物の新築、改築又は増築
建築物以外の工作物の新築、改築又は増築を対象とする。
ただし、表層の厚さが 3 c m 以下の舗装、高さが 2 m 以下の塀若しくはフェンスの設置又は建築物の建築に伴う引き込み管線類の設置を除く。
- (4) 物件の設置又はたい積
土地区画整合法施行令第 70 条に規定する物件又はたい積を対象とする。

なお、土地区画整理事業の施行そのものとして行う行為、事業計画で定めた公共施設の将来管理者と協議済みの行為、道路、上下水道、ガス、電気又は通信の各施設管理者又は事業者が行う保守管理に伴う行為及びその他施行者が許可不要と認める行為は対象としない。

う。)又は当該保留地予定地の使用権原を有することを証明できる者

エ 施行者管理地の使用権原を有する者

76 許可申請地である施行者管理地について、施行者から使用許可を受けている者

2 許可対象行為（事業の施行の障害となるおそれがある行為）

76 許可の対象行為は次のとおりとする。

ただし、土地区画整理事業として行う行為、道路、上下水道、ガス、電気又は通信の各施設管理者又は事業者が行う保守管理に伴う行為及びその他施行者が許可不要と認めた行為は対象としない。

- (1) 土地の形質の変更
盛土、切土、土の入替又は埋立を対象とする。
ただし、畑等を耕す行為、土地表面の整地のために行う行為は対象としない。
- (2) 建築物の新築、改築、増築又は移転
建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物の新築、改築、増築又は移転を対象とする。
ただし、2 m 以下の門又は扉は対象としない。
- (3) 建築物以外の工作物の新築、改築、増築又は移転
建築物以外の工作物の新築、改築、増築又は移転を対象とする。
ただし、表層の厚さが 3 c m 以下の舗装、高さが 2 m 以下の塀若しくはフェンスの設置又は建築物の建築に伴う引き込み管線類の設置は対象としない。
- (4) 物件の設置又はたい積
土地区画整合法施行令第 70 条に規定する物件の設置又はたい積を対象とする。

2 別表の「事業の施行の障害となる行為」及び「事業の施行の障害となるおそれのある行為」については、次のすべてに該当する場合は、法第 76 条第 1 項の規定の建築等の許可を行うことができる。

(1) 法第 98 条第 1 項に基づく仮換地指定による使用収益の開始又は法第 99 条第 2 項による使用収益の開始がなされていること。

(2) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号。以下「盛土規制法」という。）第 12 条第 1 項の許可区域又は盛土規制法第 15 条第 1 項の協議成立区域内においては、盛土規制法第 17 条第 1 項の規定による（工事の一部が完了した場合には、横浜市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則第 24 条第 1 項の規定による）申請により、盛土規制法第 17 条第 2 項に基づく「検査済証」が交付されていること。

3 換地設計が完了し公共施設等の工事に伴い、従前建築物等を仮換地又は仮換地予定地に移転することが必要となった場合、建築物等を建築するため、別表の「事業の施行の障害となる行為」及び「事業の施行の障害となるおそれのある行為」については、次のすべてに該当する場合は、法第 76 条第 1 項の建築等の許可を行うことができる。

(1) 事業施行期間中に当該建築物等の移転が生じないこと。

(2) 当該建築物等に係る公共施設及び供給処理施設が利用可能であること。

(3) 当該建築物等の宅地の安全性が確保されていること。

別表 1

2 事業の施行の障害となる行為

(1) 土地の形質の変更

ア 切土の高さが 2 m を超える場合

イ 盛土の高さが 1 m を超える場合

ウ 一体的な切盛土の高さが 2 m を超える場合

エ 切土、盛土をする土地の面積が 500 m² を超え

3 重点審査とする行為

前条に掲げる行為のうち、次に該当するものは事業の施行に支障を生ずるおそれが高い行為（以下「重点審査行為」という。）として重点的に審査する。

(1) 土地の形質の変更

ア 切土の高さが 2 m を超える場合

イ 盛土の高さが 1 m を超える場合

ウ 一体的な切盛土の高さが 2 m を超える場合

エ 切土、盛土をする土地の面積が 500 m² を超え

る場合

オ コンクリート廃材、瓦礫、泥土等整地工事に使用できない材料を用いた盛土又は土の入替え。

カ その他施行者が事業の施行の障害となると認める土地の形質の変更

(2) 建築物の新築、改築又は増築

ア 都市計画法第 54 条第 1 項第 3 号に規定する基準を超えるもの。

イ その他施行者が事業の施行の障害となると認める建築物の新築、改築又は増築

(3) その他の工作物の新築、改築又は増築

ア 建築基準法施行令第 138 条で指定する工作物（一定規模以上の煙突、広告塔、高架水槽、擁壁等）

イ セメントコンクリート又はアスファルトコンクリートの舗装で、個々又は合算の厚さが 15 cm を超える舗装

ウ その他施行者が事業の施行の障害となると認める工作物の新築、改築又は増築

(4) 物件の設置又はたい積

施行者が事業の施行の障害となると認める物件の設置又はたい積

4 従前地において、別表の「事業の施行の障害となるおそれがある行為」に該当し、かつ、次のいずれかの場合は、必要な条件を付して法第 76 条第 1 項の建築物等の許可を行うことができる。

別表 1

3 事業の施行の障害となるおそれがある行為

「事業の施行の障害となる行為」以外の許可対象行為

る場合

オ コンクリート廃材、瓦礫、泥土等整地工事に使用できない材料を用いた盛土又は土の入替え

カ その他施行者が事業に支障を生ずるおそれが高いと認めた土地の形質の変更

(2) 建築物の新築、改築、増築又は移転

ア 都市計画法第 54 条第 1 項第 3 号に規定する基準を超えるもの

イ その他施行者が事業に支障を生ずるおそれが高いと認めた建築物の新築、改築、増築又は移転

(3) 建築物以外の工作物の新築、改築、増築又は移転

ア 建築基準法施行令第 138 条で指定する工作物（一定規模以上の煙突、広告塔、高架水槽、擁壁等）

イ セメントコンクリート又はアスファルトコンクリートの舗装で、個々又は合算の厚さが 15 cm を超える舗装

ウ その他施行者が事業に支障を生ずるおそれが高いと認めた工作物の新築、改築、増築又は移転

(4) 物件の設置又はたい積

施行者が事業に支障を生ずるおそれが高いと認めた物件の設置又はたい積

4 76許可の審査

(1) 土地区画整理法第 76 条事務手続要領に定めるところにより、次の各号の使用権原を有する者が 76 許可を申請する場合には、施行者が事業の施行に支障がないと認めた場合に、必要な条件を付して 76 許可を行うことができる。

ただし、各号に条件が定められている場合は、その条件に該当する場合に限る。

ア 従前地の使用権原を有する者

当該地における申請行為が「重点審査行為」に該当しない許可対象行為であり、かつ、次のいずれかに該当する場合

- (1) 建築物等が風水害・地震・火災等による崩壊或いは焼失した場合
- (2) 現況建築物の老朽化が著しく危険な状態と認められる場合
- (3) 当初の事業計画決定から10年以上経過し、土地所有者及び借地権者の生活環境の維持・保全を図るための建築物、公益上必要な建築物又はその他の工作物
- (4) 高齢・障害等の要因により、本人の生活環境の維持・保全を図る場合
- (5) 仮設建築物の新築又はその他の工作物の新築、改築又は増築を行う場合、物件の設置を行う場合において、施行者が特にやむを得ないと認められる場合に限る。

- (ア) 建築物等が風水害・地震・火災等により崩壊又は焼失した場合
- (イ) 現況建築物の老朽化が著しく危険な状態と認められる場合
- (ウ) 当初の事業計画決定の公告の日から10年以上経過し、土地所有者及び借地権者の生活環境の維持・保全を図るための建築物、公益上必要な建築物又はその他の工作物を設置する場合
- (エ) 高齢・障害等の要因により、本人の生活環境の維持・保全を図る場合
- (オ) 仮設建築物の新築、改築、増築又は移転を行う場合、その他の工作物の新築、改築、増築又は移転を行う場合並びに物件の設置又はたい積を行う場合

イ 仮換地又は保留地予定地の使用権原を有する者

当該地における申請行為が「重点審査行為」を含む許可対象行為であり、かつ、次のいずれかに該当する場合

(ア) 当該仮換地又は保留地予定地において、施行者が宅造法又は盛土法の許可を受ける必要がない場合

(イ) 当該仮換地又は保留地予定地において、施行者が宅造法又は盛土法の許可を受けている場合（宅造法第11条又は盛土法第15条によるみなし許可も含む）に、当該仮換地を含む範囲について検査済証が施行者に交付されている場合

(ウ) 前号による検査済証交付前であっても、申請行為がこの検査済証の交付を阻害しない場合

ウ 施行者管理地の使用権原を有する者

当該地における申請行為が「重点審査行為」に該当しない許可対象行為である場合

(2) 申請地において使用権原を有する者以外が76許可を申請する場合については原則許可しない。

ただし、申請書に法第76条第2項の規定による施行者意見が付され、事業の施行に支障がないことが明らかな場合はこの限りでない。

5 判断要素

「事業の施行に支障がない」の判断に当たっては、
次の事項を総合的に勘案する。

- (1) 施行者の工程・工事計画への影響
- (2) 道路・水路等公共施設および境界標等への影響
- (3) 換地設計・換地処分・補償移転計画への影響
- (4) 原状回復の容易性（可逆性）および撤去担保の
確保
- (5) その他必要事項

6 76 許可の軽微な変更

変更届で処理する軽微な変更は次のいずれかと
し、その他の場合は取り止めにより処理するものと
する。

- (1) 変更後も「重点審査行為」とならない場合
- (2) 申請者が仮換地又は保留地予定地の使用権原を
有する者で、変更後も施行者が事業の施行に支障
がないと認めた場合