

土地区画整理法第 76 条第 1 項に基づく審査基準

制定 平成 6 年 9 月 27 日
最近改正 令和 7 年 9 月 1 日

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 項の規定による建築等の許可の基準は、次のとおりとする。

- 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。
- 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。
- 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。
 - (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。

別表

1 許可対象行為	2 事業の施行の障害となる行為	3 事業の施行の障害となるおそれがある行為
<p>(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。</p>	<p>(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㎡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。 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</p>	<p>「事業の施行の障害となる行為」以外の許可対象行為</p>
<p>(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以下の門又は塀は対象としない。</p>	<p>(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</p>	
<p>(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 cm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。</p>	<p>(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</p>	
<p>(4) 物件の設置又はたい積 土地区画整理事業施行令第70条に規定する物件又はたい積を対象とする。</p>	<p>(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</p>	
<p>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。</p>		