

提案基準第 14 号

市街化調整区域になった時点において、建築行為の手續等がなされてい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った時点において、建築行為に係る手續等がなされていた土地で行う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 申請地が次の各号のいずれにも該当する土地であること。(注 1・2 参照)

(1) 次のアからオまでのいずれかに該当する土地であること。(注 3 参照)

ア 市街化調整区域となる以前に農地法(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(転用目的が建築物目的の場合に限る。)済みの土地

イ 法第 34 条第 13 号に基づく届け出済みの土地

ウ 市街化調整区域となる以前に建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 6 条第 1 項に基づく建築確認済みの土地

エ 市街化調整区域となった時点における登記簿(不動産登記法(平成 16 年法律第 123 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「宅地(市街化調整区域となる以前の登記の日付のものに限る。)」である土地

オ 市街化調整区域となった時点における土地の固定資産課税台帳(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)における現況地目が「宅地」である土地

(2) 平成 24 年 4 月 1 日時点において、次のアからウまでのいずれかに該当する土地であり、かつ、当該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 適法に建築された建築物の敷地である土地(注 4 参照)

イ 登記簿における土地の地目が(平成 24 年 3 月 31 日までの登記の日付で)「宅地」である土地

ウ 土地の固定資産課税台帳における現況地目が「宅地」である土地

2 前項の規定にかかわらず、提案基準第 14 号に基づき平成 24 年 3 月 31 日までに許可を受けた土地(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。)は適用対象とする。

(立地基準)

3 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)

4 申請に係る建築物の用途が次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)

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。

(敷地規模基準)

6 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、その敷地が次のいずれにも適合する場合

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

（その他）

- 7 申請地が農地である場合は、農地法第 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、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 11 本提案基準第 1 項第 2 号の規定は、平成 24 年 9 月 30 日までに許可申請され、かつ、平成 24 年 12 月 31 日までに開発行為又は建築行為の工事に着手されるものにあつては適用しない。

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号の適用対象とする土地の範囲は、同号アからオまでに掲げる土地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 本提案基準第1項第2号アの規定における「平成24年4月1日時点における」「適法に建築された建築物の敷地である土地」であることの確認については、次のとおりとする。
- (1) 平成24年4月1日時点における建築物の存在の判断は、建物登記事項証明書（平成24年3月31日までの登記の日付であるものに限る。）、建築物の検査済証又は平成24年4月1日以前で、かつ、当該日に最も近い時に撮影された航空写真のいずれかによることとする。
- (2) 平成24年4月1日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) 上記(2)が存しない場合で、航空写真により建築物の敷地の範囲を判断する場合は、平成24年4月1日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っては、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) 上記(1)により建築物の存在が確認できない場合にあっては、同項第2号イ又はウによってのみ適用対象を判断する。

【提案基準第14号に関する包括承認要件（第164号議案その10）】

「市街化調整区域となった時点において、建築行為の手続等がなされていた土地の建築物について」市街化調整区域となった時点において、建築行為の手続等がなされていた土地に係る開発行為等については、提案基準第14号に定める要件を具備すると認められる場合で、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については許可することができるものとする。

【解説】

注3中「本提案基準第1項第1号の適用対象とする土地」の範囲は、原則として本提案基準第1項第1号の土地の面積を上限とします。

なお、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、現況土地利用等を総合的に判断します。