

都市計画法による 開発許可及び建築許可等の基準の一部改定について

「都市計画法による開発許可及び建築許可等の基準」について、法の趣旨を踏まえ、社会情勢等の実態に即した基準とし、行政運営における公平・透明性の向上を図るため、一部改定しました。

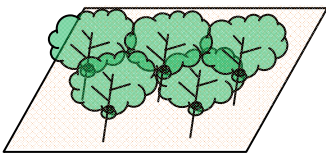
改定の内容は、以下のとおりです。

- ◆ 施行日：平成24年4月1日
- ◆ 改定及び改正基準等の概要

1 横浜市開発審査会提案基準

提案基準第 14 号 市街化調整区域になった時点において、建築行為の手続等がな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前に建築確認等の手続を受けた土地においては開発行為や建築行為を許可の対象として運用してきましたが、建築物が建築されず農地や樹林地のままの土地も存在している状況を踏まえ基準の適正化を図りました。

対象の土地	対象の土地の状況		許可対象
①市街化調整区域となる前に建築確認済みの土地	現行	条件なし	○
②市街化調整区域となる前に建築目的で農地転用の許可を受けた土地	改定後	平成 24 年4月1日（新基準の施行日）において A：建築物の敷地として利用されている土地 B：土地の地目又は課税地目が「宅地」である土地 *基準の施行日から許可申請時まで引続き同様であること	○
③市街化調整区域となった後6か月以内に建築目的で届出をした土地		平成 24 年4月1日（新基準の施行日）において C：建築がなされず農地や樹林地等のままの土地	×
④市街化調整区域となった時点で土地の地目又は課税地目が「宅地」である土地			

■ 経過措置

Cに該当する土地は、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に関する工事に着手されるものは、従前の基準を適用する。

提案基準第 27 号 社会福祉施設及び学校の建築行為等の特例措置

児童福祉法の一部改正により施設名の変更及び提案基準に掲げる対象とする施設を一部見直しました。

提案基準第 20 号 特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設の建築行為等の特例措置

特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設に合築できる施設を追加しました。

提案基準第 32 号 市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為の特例措置

市街化区域で開発行為を行うため、市街化調整区域に必要最小限の道路を築造する場合の提案基準を策定しました。

包括承認要件

事務の効率化、迅速化を図るため改定しました。

2 開発行為の定義の解釈基準

形の変更の適用除外

既存の建築物を解体・除却して新たな建築物の建築を継続的に行う際に生じる埋戻しが、一定の条件に該当する場合には、形の変更ではないものとみなす解釈基準を策定しました。

3 建築制限等の解除に関する基準

公益上必要な建築物の建築や第二種特定工作物の建設を解除できる建築物等に加え、また、実態にそぐわない基準を廃止しました。

4 開発許可の基準

接続道路の基準

道路改良事業による道路が一定の条件を満たしている場合には、接続道路として認める基準を策定しました。

横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則 24 条第 1 号ただし書きの基準

袋路状道路の終端に設ける転回広場の緩和基準（道路幅員 9.5 メートル以上の道路）を廃止しました。

避難通路の形態の基準

袋路状道路の終端に設ける避難通路の接続先は、当該袋路状道路以外としなければなりません
が、当該袋路状道路が一定の条件を満たしている場合には、緩和しました。

防護柵の基準

車両の路外逸脱、歩行者及び自転車の転落を防止するための防護柵の基準を明確にしました。

【問合せ先】指導部宅地企画課

電話：045-671-2945