

「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準 新旧対照表

改正後（案）	現行
<p>○「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準</p> <p>審査基準 ー 共通の事項</p> <p>略</p> <p>第2条</p> <p>略</p> <p>第3条（1）～（4）</p> <p>略</p> <p>第3条（5）</p> <p>○ 審査基準 ー 第3条第5号（既存宅地）</p> <p>《1》 「おおむね」を冠した建築物の数値規定の運用に当たっては、考慮すべき特段の事情が存する場合に限り、その20パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲の数値とするものとする。</p> <p>《2》 「市街化区域に近接する地域」とは、申請地が市街化区域から1キロメートルを超えない距離にある場合とする。</p> <p>《3》 建築物の数の算定において、共同住宅又は長屋については、</p>	<p>○「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準</p> <p>審査基準 ー 共通の事項</p> <p>略</p> <p>第2条</p> <p>略</p> <p>第3条（1）～（4）</p> <p>略</p> <p>第3条（5）</p> <p>○ 審査基準 ー 第3条第5号（既存宅地）</p> <p>《1》 「おおむね」を冠した建築物の数値規定の運用に当たっては、考慮すべき特段の事情が存する場合に限り、その20パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲の数値とするものとする。</p> <p>《2》 「市街化区域に近接する地域」とは、申請地が市街化区域から1キロメートルを超えない距離にある場合とする。</p> <p>《3》 建築物の数の算定において、共同住宅又は長屋については、</p>

当該共同住宅又は長屋の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。

《4》 「連たん」については、高速道路や鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。

《5》 「当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるもの」とは申請地が、市街化調整区域に係る線引きの日前から、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当していること、又は過去に条例第3条第5号（第4条第3号）、開発審査会提案基準⑩に基づき許可を受けた宅地若しくは旧法第43条第1項第6号に基づき確認を受けた宅地（建築物を建築した土地に限る。）であること。

- ① 土地登記簿における地目が宅地の土地
- ② 固定資産課税台帳が宅地として評価されている土地
- ③ 宅地造成等規制法の許可を受けて造成した土地
- ④ 建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地
- ⑤ 建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地
- ⑥ 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地
- ⑦ 建築確認を受けて、建築物を建築した土地
- ⑧ その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地

※1 ①の土地登記簿により宅地として判断する場合に、登記日付が昭和50年4月1日（旧既存宅地確認制度施行日）以降である遡りされた登記については①に該当しないものとする。

※2 ②の固定資産（土地）課税台帳及び⑥の農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は次による。

・「固定資産（土地）課税台帳」・・・・・・・・昭和4

当該共同住宅又は長屋の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。

《4》 「連たん」については、高速道路や鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。

《5》 「当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるもの」とは申請地が、市街化調整区域に係る線引きの日前から、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当していること、又は過去に条例第3条第5号（第4条第3号）、開発審査会提案基準⑩に基づき許可を受けた宅地若しくは旧法第43条第1項第6号に基づき確認を受けた宅地（建築物を建築した土地に限る。）であること。

- ① 土地登記簿における地目が宅地の土地
- ② 固定資産課税台帳が宅地として評価されている土地
- ③ 宅地造成等規制法の許可を受けて造成した土地
- ④ 建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地
- ⑤ 建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地
- ⑥ 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地
- ⑦ 建築確認を受けて、建築物を建築した土地
- ⑧ その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地

※1 ①の土地登記簿により宅地として判断する場合に、登記日付が昭和50年4月1日（旧既存宅地確認制度施行日）以降である遡りされた登記については①に該当しないものとする。

※2 ②の固定資産（土地）課税台帳及び⑥の農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は次による。

・「固定資産（土地）課税台帳」・・・・・・・・昭和4

6年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日の固定資産（土地）課税台帳から現年度作成の固定資産（土地）課税台帳まで継続して宅地として評価されているかどうかを確認する。

・「農地転用許可証明書」・・・・・・・・線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査を行い、転用目的と同じ建築物を建築した土地か否かを判断する。

※3 ③、④及び⑤の「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日に造成工事に着手していたものを含むものとする。

※4 ⑥、⑦の「建築物を建築した土地」は、現在建築物（当該法令による手続きをおこなった計画と同一のものをいう。）があるものとする。なお、ここでいう建築物には、都市計画法に適合して当該建築物の建替えをおこなったものを含む。

※5 ⑧にいう「その他建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地」の審査は次により行うこと。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。

・昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真により、当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日の際の建築物の有無を確認する。その判定にあたっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行うとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せ慎重に審査する。昭和48年撮影の航空写真に建築物が写っていない場合や現況の土地利用で建築物がない場合は、宅地として継続性が無いものとして取り扱う。

・線引きの際の敷地の範囲は、農地、山林等宅地以外の土地と判断される部分にあつては一体の敷地に含まないこ

6年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日及び現年度作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかどうかを確認する。

・「農地転用許可証明書」・・・・・・・・線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査を行い、転用目的と同じ建築物を建築した土地か否かを判断する。

※3 ③、④及び⑤の「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日に造成工事に着手していたものを含むものとする。

※4 ⑥、⑦の「建築物を建築した土地」は、現在建築物があるものとする。

※5 ⑧にいう「その他建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地」の審査は次により行うこと。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。

・昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真により、当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日の際の建築物の有無を確認する。その判定にあたっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行うとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せ慎重に審査する。昭和48年撮影の航空写真に建築物が写っていない場合や現況の土地利用で建築物がない場合は、宅地として継続性が無いものとして取り扱う。

・線引きの際の敷地の範囲は、農地、山林等宅地以外の土地と判断される部分にあつては一体の敷地に含まないこ

ととし、住居・家屋やその付属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。

※6 「その後現在に至るまで継続して当該要件に該当している」の審査は次により行うこと。なお、継続性に関しては慎重に審査の上特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。

- ・線引きの日前から審査基準《1》①に該当する土地については、現在に至るまで土地登記簿における地目が宅地であること。
- ・線引きの日前から審査基準《1》②に該当する土地については、現在に至るまで課税評価地目が宅地であること。

・線引きの日前から審査基準《1》③、④及び⑤に該当する土地については、現在に至るまで土地利用が転換されていないこと。

・線引きの日前から審査基準《1》⑥に該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。

・線引きの日前から審査基準《1》⑦に該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。

・線引きの日前から審査基準《1》⑧に該当する土地については、建築物（仮設建築物や違反建築物は除く）が存しており、現在に至るまで建築物の敷地として利用されていること。なお、現在に至るまでの土地利用が農地、山林等宅地以外の土地利用に転換している場合は、継続性がないものとして取り扱うこと。

※7 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる道路部分が市町村の管理に属することが 確実な場合は、当該道路の土地

ととし、住居・家屋やその付属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。

※6 「その後現在に至るまで継続して当該要件に該当している」の審査は次により行うこと。なお、継続性に関しては慎重に審査の上特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。

- ・線引きの日前から審査基準《1》①に該当する土地については、現在に至るまで継続して土地登記簿における地目が宅地であること。
- ・線引きの日前から審査基準《1》②に該当する土地については、申請日の過去5ヶ年以内の課税評価地目が宅地であること。

・線引きの日前から審査基準《1》③、④及び⑤に該当する土地については、現在に至るまで土地利用が転換されていないこと。

・線引きの日前から審査基準《1》⑥に該当する土地については、現在に至るまで建築物が現存していること。

・線引きの日前から審査基準《1》⑦に該当する土地については、現在に至るまで建築物が現存していること。

・線引きの日前から審査基準《1》⑧に該当する土地については、建築物（仮設建築物や違反建築物は除く）が現存しており、現在まで継続して建築物の敷地として土地利用が継続していること。なお、現在に至るまでの土地利用が農地、山林等宅地以外の土地利用に転換している場合は、継続性がないものとして取り扱うこと。

※7 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる道路部分が市町村の管理に属することが 確実な場合は、当該道路の土地

については、基準に該当しない土地も含むものとする。

《6》 「幅員4メートル以上の道路」は開発区域から所定の道路までに一定区間が幅員4メートル以上であること。また、「開発行為等により敷地が4メートル以上の道路に接することが明らかであると認められること。」とは、当該開発行為で拡幅を行うもの及び関連する工事で拡幅を予定しており、その実施については法第32条の同意協議により確実なものをいう。

《7》 樹木の保全、適切な植栽とは、神奈川県定める「みどりの協定実施要綱」に基づく緑化基準に定義された内容並びに割合の算定されたものをいう。

第3条(6)  
略

第4条  
略

附則  
略

については、基準に該当しない土地も含むものとする。

《6》 「幅員4メートル以上の道路」は開発区域から所定の道路までに一定区間が幅員4メートル以上であること。また、「開発行為等により敷地が4メートル以上の道路に接することが明らかであると認められること。」とは、当該開発行為で拡幅を行うもの及び関連する工事で拡幅を予定しており、その実施については法第32条の同意協議により確実なものをいう。

《7》 樹木の保全、適切な植栽とは、神奈川県定める「みどりの協定実施要綱」に基づく緑化基準に定義された内容並びに割合の算定されたものをいう。

第3条(6)  
略

第4条  
略

附則  
略