

条例5条第5号（既存宅地）

(5) 次のいずれかに該当する地域内にある土地であって、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《1》において、自己の居住の用に供する専用住宅又は開発区域の面積が1,000平方メートル未満である専用住宅を建築することを目的として行う開発行為。ただし、区画の変更を伴うものにあつては、予定建築物の敷地面積が150平方メートル以上でなければならない。

ア 半径100メートルの円内においておおむね100(市街化区域に近接する地域にあつては、おおむね50)以上の建築物がある地域

イ おおむね100(市街化区域に近接する地域にあつては、おおむね50)以上の建築物が、敷地相互間の間隔が50メートル(開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあつては、25メートル)以内で連たんする地域《2》

<審査基準>

《1》「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。

- 1 土地の登記事項証明書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 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
- 4 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
- 5 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地
- 6 建築確認を受けて、建築物を建築した土地
- 7 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の土地の登記事項証明書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、原則1に該当しないものとする。なお、航空写真、公的な書類等の裏付資料により市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において土地の現況が宅地であった場合は、1に該当するものとして取扱う。

※2 2の固定資産(土地)課税台帳及び5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下記による。

- ・「固定資産(土地)課税台帳」…昭和46年度地目確認簿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を確認する。
- ・「農地転用許可証明書」…線引き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造成済みの土地又は現況で建築可能な土地か否かを判断する。

※3 3及び4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前に造成工事に着手していたものを含むものとする。

※4 7にいう「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」の審査については、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。

- 1) 当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において建築物の敷地であったことが判別できる航空写真(線引きの日前後のもの)により、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。

2) 線引きの際の敷地の範囲は、田、畑、山林と判断される部分にあっては一体の敷地に含まないこととし、住居・家屋やその附属建築物、井戸等住居と一体である敷地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。

※5 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。

《2》ア及びイについて次のように取り扱う。

1 「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。

2 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、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。また、「おおむね」を冠した建築物の数値は、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内の数値とする。

3 イについては高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。