

提案基準 13 既存宅地

既存宅地に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 申請地は、次に掲げる（１）から（４）までのいずれかに該当するものであること。
 - （１）申請地が市街化区域から概ね１キロメートルを超えない距離にあって、概ね３ヘクタールの面積（半径１００メートルの円）内に、概ね５０以上の建築物が存する地域内にあること。
 - （２）申請地が市街化区域から概ね１キロメートルを超えない距離にあって、概ね５０以上の建築物のそれぞれの敷地が５０メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
 - （３）申請地が概ね３ヘクタールの面積（半径１００メートルの円）内に、概ね１００以上の建築物が存する地域内にあること。
 - （４）申請地が概ね１００以上の建築物のそれぞれの敷地が５０メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
 - （５）（２）及び（４）においては、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔が２５メートル以内とし、その他既存建築物の敷地相互間の間隔が５０メートル以内で連たんして集落を形成していること。この場合、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。
- 2 申請地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において、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。
- 3 申請地内において区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、１宅地は１５０平方メートル以上とすること。
- 4 当該建築物が次のいずれかに該当するものであること。
 - （１）自己の居住の用に供するための住宅。
 - （２）建築基準法に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物。
 - （３）その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物。
- 5 区域の面積が、３、０００平方メートル以下のものに係る共同住宅、長屋住宅及び学生寮については、以下の基準にも適合すること。
 - （１）既存の前面道路は、幅員４メートル以上であること。ただし、当該区域から所定の道路までの一定区間を４メートル以上に拡幅した場合はこの限りではない。
 - （２）１戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く。）は、共同住宅及び長屋住宅については５０平方メートル以上、学生寮については１６平方メートル以上２９平方メートル未満とすること。

- (3) 区域内には、敷地面積の 10 パーセント以上の植樹地を確保すること。なお、ここでいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化協定に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たってはみどりの協定実施要綱の定めるところによる。
- (4) 駐車場は、1 戸当たり 1 台以上を区域内に確保すること。ただし、学生寮についてはその台数の半数以下を駐輪場とすることができる。
- (5) 学生寮については、上記のほか次のすべてに該当するものとする。
 - ア 特定の大学の学生を対象としたもので、徒歩又は軽易な乗り物で通学可能な距離にあること。
 - イ 申請者と大学との協定書を添付すること。
 - ウ 建築された建物に「大学生向けの寮」である旨の表示をすること。

6 区域の面積が、3,000 平方メートルを超える場合については、以下の基準にも適合すること。

- (1) その区域の面積は、原則として 5 ヘクタール未満とする。
- (2) 以下の立地基準に適合していること。
 - ア 当該行為が本市の総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画等の実現に支障を及ぼさないものであるとともに、周辺の地域における公共施設整備に寄与するものであること。
 - イ 区域内に自然公園の区域、地すべり防止区域等環境保全又は災害防止の必要な区域が含まれている場合は、環境保全又は災害防止を優先する土地利用計画であること。
- (3) 以下の整備基準に適合していること。
 - ア 申請地内において区画の分割、統合又は分割統合を行う場合、1 つの敷地面積は専用通路部分を除き 150 平方メートル以上であること。
 - イ 共同住宅、長屋住宅については、第二種低層住居専用地域の建築制限の範囲内で建築できるものであること。
 - ウ 区域内には、1 ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の 20 パーセント以上、1 ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の 30 パーセント以上のそれぞれの植樹地を確保すること。なお、ここでいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化協定に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たっては、みどりの協定実施要綱の定めるところによる。

ただし、戸建て住宅を目的とする行為で区域面積が 1 ヘクタール未満のものにあつては、植樹地の割合を 10 パーセント以上とすることができる。
- (4) 区域内の主要な道路は、区域外の幅員 9 メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5 メートル）以上の道路に接続させること。

ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、開発行為の目的を勘案して車両の通行に支障がないと認められるときは、その幅員を次の表の左欄に掲げる開発区域の面積の区分毎に同表の右欄に定める幅員以上とすることができる。

開 発 区 域 の 面 積	道 路 幅 員
1 ヘクタール未満	4.5 メートル
1 ヘクタール以上 3 ヘクタール未満	5.0 メートル
3 ヘクタール以上	6.0 メートル

- (5) 共同住宅、長屋住宅については、駐車場を 1 戸当たり 1 台以上区域内に確保すること。
- (6) 排水施設は、原則として既設の下水道に接続すること。

7 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域(災害の防止その他の事情を考慮して安全上支障がないと認められる区域を除く。)を含まないこと。

留 意 点

- 1 基準の内容1の「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。
- 2 基準の内容2については、申請地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日から現在に至るまで継続して宅地であったことにつき、特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったものとする。
- 3 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、当該地目変更の原因日付と登記年月日との差が著しく離れている場合等土地登記事項証明書の記載等で確認ができない場合は、別途の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ことの蓋然性が極めて高いと認められる場合は宅地と判断する。
- 4 固定資産税(土地)課税台帳及び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等を行い造成済の土地又は現況で建築可能な土地か否かを判断する。
- 5 基準の内容2にいう「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。
- 6 基準の内容2(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」については、以下に掲げる資料等を総合的に勘案し、判断すること。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

昭和45年線引き時：昭和44年及び48年撮影
昭和59年線引き時：昭和58年及び60年撮影
 - (2) 当該地において、農業的土地利用から宅地的土地利用へ転換を証する書類
 - (3) 公的機関等の証明
 - (4) 当該地における市街化調整区域に関する都市計画の決定の日から現在に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況経過

注) 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つ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航空写真などにより確認の上、判断する。
- 7 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる公共施設の土地の部分が本市の管理に属することが確実な場合は、当該公共施設の土地については、基準の内容2各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域面積が3,000平方メートル以下の場合においては、開発による道路に限り適用し、かつ、本市の管理に属することが確実であること。

- 8 基準の内容4（1）の「自己の居住の用に供するための住宅」については、申請者の住民票・借家建物の登記事項証明書、土地賃貸借契約書等により明らかなものであること。
- 9 基準の内容4（3）「その他、周辺の環境を著しく悪化させる恐れがないと認められる建築物」については、当該土地の存する市街化調整区域内における集落の土地利用の現況及び隣接、近接する市街化区域の用途地域等を勘案し、検討すること。
- 10 基準の内容5（1）の「所定の道路」とは、車両（軽自動車以上）が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。
- 11 基準の内容7については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
（本内容は令和6年7月1日から施行する。）