

提案基準⑤ 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. 申請地が、次のいずれかに該当するものであること。 (1) 申請地が概ね3haの面積(半径100m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) 申請地が概ね50以上の建築物のそれぞれの敷地が50m以内の間隔で連続して存する地域内にあること。(当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔が25m以内とし、その他既存建築物の敷地相互間の間隔が50m以内で連たんして集落を形成していること。また、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) 土地の登記記録又は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いた土地 (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 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㎡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) 建築基準法別表第2(ろ)項に規定する建築物 (2) 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㎡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、以下の基準に適合すること。 (1) 既存の前面道路は、幅員4m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4m以上に拡張した場合は、この限りでない。 (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㎡以上、学生寮については16㎡以上29㎡未満とすること。 (3) 区域内には、敷地面積の10%以上の緑地を確保すること。 (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こと。 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㎡を超える場合については、以下の基準に適合すること。

(1) その区域の面積が、原則として5ha未満とする。

(2) 以下の立地基準に適合していること。

ア. 当該行為等が総合計画、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㎡以上であること。

イ. 共同住宅、長屋住宅については、建築基準法別表第2(ろ)項に規定する建築物であるもの。

ウ. 区域内には、1ha未満の区域面積においては敷地面積の20%以上、1ha以上の区域面積においては敷地面積の35%以上の緑地を確保すること。ただし、戸建て住宅を目的とする行為で区域面積が1ha未満のものにあつては、緑地の割合を10%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9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う行為にあつては、6.5m）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、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、その幅員を以下の表の左欄に掲げる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。

区域の面積	道路幅員
1ha未満	4.5m
1ha以上3ha未満	5.0m
3ha以上	6.0m

(5) 共同住宅、長屋住宅については、駐車場を1戸当たり1台以上を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。

審査上の留意点

- (1) 基準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) 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基準2.（1）に該当しないものとする。
- (3) 固定資産（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。
- (4) 基準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。
- (5) 基準2（8）にいう「その他建築物の敷地であることが明らかであることが認められる土地」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。
 - ア. 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年航空写真に建物が写っていない場合や、現況の土地利用が農地、山林である場合は宅地として継続性が無いものとして取り扱う。
 - イ. 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) 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、開発区域が3,000㎡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、市の管理に属することが確実であること。
- (7) 基準4（2）の「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」については、周辺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を勘案し慎重に検討すること。
- (8) 基準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4m以上の道路をいう。