

市街化調整区域に関する都市計画決定前からの宅地性を証 することができる土地における開発行為等(線引き前宅地)

市街化調整区域内に存する土地のうち、市街化調整区域に関する都市計画決定(以下「線引き」という。)前からの宅地性を客観的に証することができる土地で、下記1の要件(1)及び(2)に該当する土地における開発行為及び建築行為については、下記2の許可基準のすべてを満たすものに限り、都市計画法(以下「法」という。)第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 要件

線引き前からの宅地性を証することができる土地とは、次の(1)、(2)の要件を共に満たす土地であること。ただし、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号。以下「改正法」という。)による改正前の法第43条第1項第6号の確認(既存宅地確認)を受けた土地は、次の要件(1)、(2)を共に満たした土地であることとみなす。

(1) 申請地周辺の集落地域性の要件

申請地は、次のいずれかに該当するものであること。

- ア おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が、原則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。
- イ 申請地を中心とした半径500メートルの円内に、おおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。

(2) 線引き前からの宅地性の要件

申請地が線引き前から、次のいずれかの要件に該当することを、行政機関の発行した書面等証することができる土地であり、かつ、その後現在に至るまで継続して宅地であること。

- ア 土地登記簿における地目が宅地であった土地。
- イ 建築基準法に基づく道路位置の指定を受けていた道路の利用宅地。
- ウ 建築物を建築する目的で農地転用許可を受けていた土地。
- エ 建築確認を受けていた土地。
- オ 線引き前から宅地であったことを示す証明書が交付された土地。

2 許可基準

(1) 法第29条第1項に基づく開発許可に該当するときの技術的基準

都市計画法及び同法に基づく開発許可の審査に係る技術的基準が遵守されること。ただし、1,000平方メートル未満の土地における開発行為に限り、技術的基準は次のア及びイによることができる。

ア 適用条件及び道路の形状

開発区域及び周辺の地形並びに周辺の道路状況等から見て、区域内道路を通り抜け道路とすることが不可能な土地においては、袋路状道路(その一端のみが他の道路に接続したものをいう。)とすることができる。

イ 袋路状道路

(ア) 区域内道路の幅員は、4.2メートル以上であること。

(イ) 区域内道路の延長は、60メートル以内であること。

(ウ) 区域内道路の延長が35メートルを越える場合は、終端及び区間35メートル以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。ただし、幅員が6メートル以上のものについては、この限りでない。

なお、自動車の転回広場の大きさについては、建設省告示第1837号（昭和45年12月28日）「道に設ける自動車の転回広場に関する基準を定める件」及び建指第2号県土整備部長（平成14年4月1日）「道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準の一部改正について」によること。

(2) 都市計画との調整

所沢市の土地利用計画等において支障がないものであること。

(3) 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、次のいずれかに該当すること。

ア 用途地域の指定のない区域

建築基準法別表第二（ろ）項（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）に掲げる建築物であること。ただし、申請地に現に存する建築物が建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物にあっては、予定建築物の用途が現に存する建築物と同一であるものについては、この限りでない。

イ 用途地域の指定のある区域

当該用途地域内で建築できる建築物であること。

(4) 予定建築物の敷地

予定建築物の敷地は、法第33条第4項に基づく条例が定められたときは、条例で定める敷地面積の最低限度以上であること。ただし、申請地の存する区域について、法第33条第4項に基づく条例で敷地面積の最低限度が定められていない場合は、次のいずれかによること。

ア 法第29条第1項の開発許可に係る申請にあっては、予定建築物の敷地面積は、150平方メートル以上であること。

イ 法第43条の建築許可に係る申請にあっては、次のいずれかに該当すること。

(ア) 予定建築物の敷地面積は、150平方メートル以上であること。

(イ) 予定建築物の敷地は、過去に建築確認を受けた敷地と同一であること。

(ウ) 予定建築物の敷地は、改正法施行の日（平成13年5月18日）前から建築物の敷地として区画し分筆されていて、かつ、改正法施行の日（平成13年5月18日）以降において敷地面積を減少する分割等がされていないこと。

(5) 予定建築物の高さ

予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、予定建築物の用途が現に存する建築物と同一であるものに限り、現に存する建築物の高さを限度とすることができる。

3 他法令との関係

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

4 その他

- (1) 予定建築物は、周辺の土地利用及び地域の環境に配慮したものであること。
- (2) 開発区域及び近隣の潤いある環境を高めるため、積極的な緑化を努めること。
- (3) 雨水は、雨水貯留浸透施設を設置し、地下水のかん養に努めること。

附 則

この基準は、平成 14 年 4 月 5 日から施行する。(平成 14 年 4 月 5 日第 1 回議決)

附 則

この基準は、平成 16 年 5 月 17 日から施行する。(平成 16 年 4 月 22 日第 2 回議決)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の際現に改正前の基準に基づく許可の申請は、改正後の基準に基づく申請とみなす。

(平成 19 年 11 月 1 日第 4 回議決)