

## 提案基準 18 既存宅地

既存宅地に建築物を建築する場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

### (立地基準)

1 申請地は、次に掲げる要件に適合するものであること。

(1) 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、次のいずれかに該当するものであること。

ア 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートル以内の距離にあって、申請地を含む半径100メートルの区域内に、おおむね50以上の建築物が存すること。

イ 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートル以内の距離にあって、おおむね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たんして集落を形成していること。なお、この場合において、自動車専用道路、鉄道、河川等によって分断されていないこと。

ウ 申請地を含む半径100メートルの区域内に、おおむね100以上の建築物が存すること。

エ 申請地がおおむね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たんして集落を形成していること。なお、この場合において、自動車専用道路、鉄道、河川等によって分断されていないこと。

(2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日(以下「線引き日」という。)前に次に掲げる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適合していること。

ア 土地の登記事項証明書における地目が宅地の土地

イ 固定資産土地課税台帳において宅地として評価されている土地

ウ 建築基準法に基づく道路の位置の指定を受けて、建築物を建築した土地

エ 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

オ 建築基準法に基づく建築確認通知書の交付を受けて、建築物を建築した土地

カ 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

(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。

### (施設基準)

2 当該建築物は、次に掲げるいずれかに適合するものであり、当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

(1) 自己の居住の用に供するための専用住宅

(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

### (共同住宅又は長屋の建築)

3 共同住宅又は長屋を建築する場合においては、次の要件のいずれにも適合するものであること。

なお、開発区域には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。また、当該開発区域に環境保全や災害防止の必要な区域が含まれる場合においては、その保全又は防止の措置が優先する計画であること。

(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、この限りでない。

- (2) 1戸当たりの住居専用面積(バルコニーを除く。)は50平方メートル以上とすること。
- (3) 駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。

#### 留意点

- (1) 基準1第2号に規定する継続して当該要件に適合していることについては、申請地の土地の登記事項証明書における地目が田又は畑以外の地目から田又は畑に地目変更がされていない土地は宅地とみなす。
- (2) 基準1第2号アに規定する土地の登記事項証明書における地目が宅地の土地については、線引き日前に、既に宅地として登記がなされているものに限るものとする。
- (3) 基準1第2号イ、ウ、エ、オにより申請地を宅地と判断する要件は、次に掲げるものとする。

##### ア 固定資産土地課税台帳による場合(基準1第2号イ)

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年の翌年1月1日に宅地と評価されたもの、かつ、現年の固定資産土地課税台帳においても宅地と評価されているかどうか確認する。

なお、昭和46年度又は市街化調整区域に編入された翌年度の固定資産土地課税台帳に記載されている地積と土地の登記事項証明書に記載されている地積が異なる場合は土地閉鎖登記簿謄本等により分合筆の経緯を確認し、基準1第2号イの範囲を決定する。

##### イ 建築基準法に基づく道路の位置の指定による場合(基準1第2号ウ)

現在の固定資産土地課税台帳において宅地として評価されているかどうか確認する。また、「建築物を建築した土地」とは、線引き日以降に、建築に関する法律等に適合して建築された土地も含むものとする。

##### ウ 農地転用許可による場合(基準1第2号エ)

線引き日前に、建築物の敷地とすることを目的として当該許可を受けたものであり、現地調査等を行い、農地転用許可の転用目的と同じ用途の建築物が存している土地又は建築物を建築した土地で現在の固定資産土地課税台帳において宅地として評価されているかどうか確認する。また、「建築物を建築した土地」とは、線引き日以降に、建築に関する法律等に適合して建築された土地も含むものとする。

##### エ 建築基準法に基づく建築確認による場合(基準1第2号オ)

現在の固定資産土地課税台帳において宅地として評価されているかどうか確認する。また、「建築物を建築した土地」とは、線引き日以降に建築物の建築に着手した土地、又は、建築が完了した土地を含むものとする。

- (4) 基準1第2号カに規定する「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」の範囲については、公図上の筆に関わらず、次に掲げる資料等を総合的に勘案した上で、基準1第2号カに該当するか判断するものとする。

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 申請地が線引き日前において、建築物の敷地であったことが判別できる航空写真

この場合、昭和44年撮影の航空写真により建築物の有無を確認する。また、周辺の建築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。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施設の配置状況及び生け垣等敷地範囲の明確な区画の有無などを確認の上判断する。

##### イ 申請地において、農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類

##### ウ 公的機関等の諸証明

##### エ 申請地における線引き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

- ( 5 ) 基準 2 第 1 号に規定する「自己の居住の用に供するための専用住宅」については、申請者の住民票、借家建物謄本、土地賃貸借契約書等によって判断するものとする。
- ( 6 ) 基準 3 第 1 号に規定する「所定の道路」とは、車両が 2 方向以上に分散できる 4 メートル以上の道路をいう。
- ( 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 1 第 2 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 , 0 0 0 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 ) 申請地及びその周辺で申請者が所有する土地に違反建築物が存在しないものとする。
- ( 9 ) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。