

10 線引き前に建築物の建築を目的として造成された土地における専用住宅

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 予定建築物の敷地は次のいずれかに該当する土地の区域であること。
 - (1) 線引き前に宅地開発が行われ、かつ、現況が宅地となっている土地
 - (2) 線引き前から既に宅地となっている土地
- 2 給排水、電気等の施設が整備されていること。
- 3 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。
- 4 建築行為であること。ただし、1の(1)の土地において災害防止または土地利用上の観点から住環境を整備することが必要と認められ、かつ、都市計画上支障がない場合は、開発行為を妨げるものではない。
- 5 線引き時と区画が変わらない土地であること。ただし、下記に該当する区画変更においてはこの限りでない。
 - (1) 分割した土地又は分割しようとする土地における予定建築物の敷地面積が165平方メートル以上である場合
 - (2) 1の(1)において分割した土地又は分割しようとする土地で、165平方メートル以上確保できないことが、合理的な理由によりやむを得ないと認められる場合
 - (3) 線引き時の区画を拡張した土地又は拡張しようとする土地である場合

留意事項

- 一 1の(1)の「線引き前に宅地開発が行われ」たことの判断は、道路位置指定等から見て線引き前に宅地造成が行われた（線引き時に工事中のものを含む。）土地であることが調査によって確認できるものであること。
- 二 1の(2)の「線引き前から既に宅地となっている土地」の判断は、次に基づき総合的に判断する。
 - ア 土地・建物登記事項証明書
 - イ 建築確認通知書の有無
 - ウ 農地転用許可書等の有無
 - エ 公的機関の証明
 - オ その他
- 三 5の「区画変更」とは、予定建築物の敷地を変更することをいい、道路等の公共施設の新設改廃を容認するものではない。
- 四 5の(2)の「合理的な理由によりやむを得ないと認められる場合」とは、既造成宅地として市長があらかじめ認定した区域において、当該認定区域内の他の区画における敷地面積の状況を勘案した場合に、それらの敷地面積と同等にすることもやむを得ないと判断できる場合をいう。
- 五 5の(3)の「線引き時の区画を拡張した土地又は拡張しようとする土地」は、すべてが線引き前に建築物の建築を目的として造成された土地であること。
- 六 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。

七 「線引き」とは、市街化調整区域に関する都市計画の決定(昭和45年7月31日付決定)された区域区分をいう。

(平成24年4月1日・改正)

(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この基準10は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この基準10は、令和2年4月1日から施行する。