

基準2

既存宅地内建物

- 1 申請地は、次のいずれかに該当するもの。
 - (1) 線引きの際宅地として土地登記簿に登録されていた土地で線引きの日以降も引き続き宅地として土地登記簿に登録されているもの
 - (2) 線引きの際市の固定資産税課税台帳上宅地として評価されていた土地で線引きの日以降も引き続き市の固定資産税課税台帳上宅地として評価されているもの
 - (3) 前2号に掲げる土地のほか、線引きの際及び線引きの日以降宅地であったものと市長が認める土地
 - (4) 土地改良法に基づく土地改良事業による換地処分が行われた土地で、その換地前の土地が前3号のいずれかに該当するもの
- 2 申請地は、これまでに「包括承認基準3 敷地増」の許可を取得した土地でないこと。
- 3 申請地は、40戸以上の建築物が60m以下の敷地間隔で連たんしている区域内の土地であること。
- 4 予定建築物は、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であること。
- 5 一区画の有効宅地面積は150㎡以上であること。
- 6 予定建築物の高さは10m以下であること。
- 7 申請地を再開発して道路、その他必要な公共施設等を整備する場合は、法第33条の許可基準に加え、次の基準に適合すること。
 - (1) 開発区域内の道路（取り付け道路を含む。）は幅員6.0m（小区間で車両の通行上支障のない場合は5.0m。）以上で袋路状でないこと。ただし、次のいずれかに適合し避難及び車両の通行上支障がない場合はこの限りでない。
 - ア 当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合。
 - イ 転回広場及び避難通路が設けられている場合。
 - ウ 3,000㎡未満の開発行為において、延長に応じて転回広場が設けられている場合。
 - (2) 開発行為に伴う公共施設は、法第32条の規定を満足し、かつ、当該公共施設を管理することとなる国又は地方公共団体に所有権を帰属することが確実であること。
- 8 開発又は建築を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。

次の例のとおり上記基準に該当しないが、特にやむを得ない事情があると市長が認める場合は、審査会に個別案件として提案することができる。

(例) 土地の形状等により、第5号又は第6号の基準に該当しないとき。

平成21年4月1日より改正基準が施行されます。

平成20年4月1日より、「既存宅地内建物」基準が改正されました。

主な改正内容については、

- 1 「線引きの日前から宅地であると認められる土地」の定義の見直し
- 2 「予定建築物の用途」の見直し となります。

1の「線引きの日前から宅地であると認められる土地」の定義の見直しについては、線引きの時から現在まで継続して、宅地として使用されている土地を対象とする内容に変更します。

2の「予定建築物の用途」の見直しについては、従前の基準に戻し、「第二種低層住居専用地域」内で建築可能な建築物に予定建築物の用途を限定します。

改正基準の施行は、基準改正の1年後の平成21年4月1日になりますので、ご注意ください。