

## 開発審査会基準第16号

市街化調整区域決定前からの宅地における開発行為若しくは建築行為

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）による改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認を受けた土地、開発審査会基準第16号の許可を受けた建築物の敷地及び市街化調整区域決定前から宅地であることが公的資料で判断できる土地（50戸以上の建築物が連たんしている集落内にあるもの。）における開発行為若しくは建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る建築物の用途は、第一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。
- 2 申請に係る敷地の規模は、5ヘクタール未満であること。
- 3 申請に係る建築物の高さは、10メートル以下であること。  
ただし、既存の建築物を使用する場合はこの限りでない。
- 4 住宅の開発行為及び建築行為で、一画地の最低敷地面積は原則として200平方メートル以上であること。  
ただし、土地利用上やむを得ない場合で、複数の区画に分割する場合は、全体区画の数に0.2を乗じて得た数（平成24年10月1日以降分筆等による分割がなされていないものについて、その数が1に満たない場合は1とする）を超えない数の区画については、160平方メートル以上とすることができる。  
なお、既に建築物の敷地として区画し、分筆されていた土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。
- 5 長屋建住宅及び共同住宅にあつては、駐車場がその敷地内に適切に設けられていること。
- 6 地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定した集落にあつては、第1項の規定を次の規定に読み替えるものとする。  
(1) 申請に係る建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のほか、申請に係る敷地の規模が500平方メートル以下の自己の業務の用に供する事務所、店舗等、倉庫及び工場であること。  
ただし、店舗にあつては、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等でないこと、並びに倉庫及び工場にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 7 開発又は建築を行うために他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。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、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）の施行の日から施行する。

(経過処置)

- 2 この基準は、この基準の施行の日から起算して 5 年を経過した日に、その効力を失う。

附 則

この基準は、平成 18 年 5 月 18 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 24 年 10 月 1 日から施行する。

## 開発審査会基準第16号の運用基準

- 1 「市街化調整区域決定前から宅地であることが公的資料で判断できる土地」は、次のいずれかによる。
  - (1) 土地の登記事項証明書の地目が宅地であるもの。ただし、登記日付が昭和50年4月1日以降であり、原因日付が市街化調整区域決定前に遡及しているものは除く。
  - (2) 宅地を目的として農地の転用がなされたことが、農地転用許可書（許可日が市街化調整区域決定前のものに限る。）により確認できるもの。
  - (3) 市街化調整区域決定前に建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置の指定を受けたことが、道路位置指定台帳により確認できるもの。
  - (4) 次に掲げる建築物のある土地であって、市街化調整区域決定前に宅地（航空写真によって宅地と認められるもの）として利用され、現在まで継続しているもの。
    - ア 市街化調整区域決定前から建築物が存在していたことが、建築基準法に基づく検査済証により確認できるもの。
    - イ 建物の登記事項証明書の登記日付が市街化調整区域決定前であるもの。
    - ウ その他の公的資料により、市街化調整区域決定前から建築物が存在していたことが明確に証せられるもの。
- 2 市街化調整区域決定前に完了した大崎土地区画整理事業及び大崎南部土地区画整理事業の区域内の土地にあつては、「市街化調整区域決定前から宅地である」ものとみなす。
- 3 「建築物が連たんしている」は、次による。
  - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
  - (2) 「連たん」とは、建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続していることをいう。
  - (3) 建築物の「数」の算定にあつては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。
- 4 建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは算入しない。
- 5 基準第4項の「最低敷地面積」は路地状部分、道路後退部分を除く。
- 6 基準第4項なお書きの「既に建築物の敷地として区画し、分筆されていた土地」とは、次の場合の敷地をいう。
  - (1) 平成18年5月18日以前より、現に存在する建築物の敷地、又は建築工事が着手された敷地をいう。
  - (2) 公共事業（土地収用法第3条の各号に規定する事業の施行によるもの）に係る分割がなされた敷地。
- 7 基準第6項第(1)号の「店舗等」にあつては、建築基準法別表第2(ろ)項又は(は)項に掲げるものであること。ただし、床面積については適用しない。
- 8 基準第6項第(1)号の「事務所、倉庫又は工場（作業所を含む。以下同じ。）」にあつては、

建築基準法別表第2（る）項、（を）項（第5号及び第6号を除く。）又は（わ）項（第1号から第6号まで除く。）に掲げるものを除くものであること。

9 基準第6項第（1）号の「倉庫」にあつては、建築基準法別表第2（と）項の準住居地域内において建築してはならない規模以上の危険物の貯蔵等をするものは除くものであること。

10 基準第5項の「駐車場がその敷地内に適切に設けられている」とは、1住戸に対し普通乗用車の駐車場を1台以上確保できるもので、駐車する際に他の車を移動することなく又は他の車が通常駐車する場所を通過することなく、道路から出入りできるものであることをいう。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成30年7月1日から施行する。