

現に存する自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物の敷地拡張

《 解 説 》

■審査基準

1 適用要件

- (1) 線引き前宅地、既存宅地により建築された建築物及び法第34条第14号に基づく開発審査会に個別付議されたものの敷地拡張については、当該開発審査会一括議決基準を適用することはできない。
- (2) 市街化調整区域に関する都市計画決定日は、昭和45年8月25日であるが、旧暫定逆線引き地区にあっては、昭和59年12月26日（上安松・下安松西地区のうち（旧）北秋津地区）及び平成3年12月24日（北中地区、牛沼地区、下安松地区、上山口地区）が当該都市計画決定日になる。

2 拡張の規模等について

- (1) 敷地面積の拡張は、増築に伴うものであり、その拡張規模は、原則として必要最低限とする。なお、過去に適法に敷地拡張を行った敷地について、その後、増改築に伴い敷地を拡張することがやむを得ないものと認められる場合は、審査基準2（1）～（3）に掲げる敷地面積（以下「基準面積」という。）を基準に、その2倍以内若しくは付された許可条件に基づく面積制限内において、当該一括議決基準を適用することができる。
- (2) 審査基準の2（2）における当初の許可又は建築確認を受けた時点とは、許可日又は建築確認済証における確認年月日をいう。
- (3) 敷地拡張を行いたいとする敷地内に違反建築物がある場合や不適法な敷地拡張が既に行われている場合は、当該一括議決基準を適用することはできず、違反事実の解消を要する。

3 予定建築物に関する基準について

- (1) 審査基準1（1）の「継続的に」とは、現に存する建築物を従前から所有及び使用しており、拡張後も所有及び使用し続けることをいう。
- (2) 審査基準1（1）の「自己の居住の用に供するもの」とは、申請者が居住する専用住宅として、申請者が所有及び使用するものであり、本基準がやむを得ず敷地拡張を要する場合の基準であることから、適用については申請者及び同居者が市街化区域に土地を所有していないこと、自己の持ち家がないことを要する。
- (3) 審査基準1（1）の「自己の業務の用に供するもの」とは、申請者が継続的に自己の業務に係る経済活動を行うために当該建築物を所有及び使用するものである。なお、分譲または賃貸のための住宅、従業員居住施設、貸事務所、貸店舗等は、該当しない。