

**市街化調整区域に関する都市計画決定前からの宅地性を証
することができる土地における開発行為等(線引き前宅地)**

解 説

■ 審査基準について

1 土地の要件

- (1) 「建築行為が行われた」とは、建築確認を受け、かつ、当該建築物が現存若しくは存していたことを建築確認台帳記載事項証明や登記簿記録等により確認できることをいう。
- (2) 隣接する市町にまたがって集落が形成されているときは、隣接する市町内の建築物の敷地であっても、集落を構成している一敷地として、当該審査基準における50以上の建築敷地の数に含めて差し支えない。
- (3) 敷地境界線から500メートルの範囲内の取り扱いについては、集落地域性を示す図面の作成においては、簡便な方法として、敷地内におけるその中心点を起点として差し支えない。
- (4) 審査基準1(2)の「その後現在に至るまで、農地、山林などの宅地性のない土地利用に転換されることなく、継続して宅地性を有していること。」とは、行政機関等の発行した書面、航空写真、現況等により審査する。
- (5) 審査基準1(2)-ア「土地登記簿における地目が宅地であった土地」とは、登記簿の地目が宅地に変更された登記の登記原因日及び登記日が、市街化調整区域に関する都市計画決定前のものをいう。ただし、登記原因日が市街化調整区域に関する都市計画決定前のもので、登記日については、昭和50年4月1日(既存宅地確認制度の施行の日)より前であるものについても同様に扱う。
- (6) 宅地への地目変更登記が、国土調査による成果であり、その登記日が昭和44年から47年のものは、線引き前に現地調査を実施していることから、審査基準1(2)-アとして取り扱う。

なお、この場合において、当該国土調査の対象地に合筆された土地があることが登記記録の記載によって確認できる場合も、これと同様に当該合筆された土地は、当該審査基準を満たす土地(地目が宅地)として取り扱う。

- (7) 線引き後に合筆をした土地については、合筆をした土地が宅地性を有していること。

2 技術基準

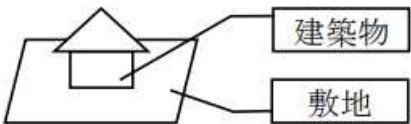
- (1) 審査基準2(3)-アただし書きにおける予定建築物の用途は、既存の都市計画法の許可及び証明、建築確認台帳及び建築確認済証により判断する。
- (2) 審査基準2(4)イ(ウ)の「改正法施行の日前から建築物の敷地として区画し分筆されていて」とは、登記の日付が平成13年5月18日前に分筆登記されており、地積測量図が登記されているものをいう。(残地計算による地積測量図を除く。)
- (3) 宅地並み課税証明書における一筆の内、一部について当該課税がなされている土地にあつては、公的資料によりその位置及び区域が確認できることを要し、かつ当該課税証明書における宅地並み課税の対象面積を上限として、分筆登記によりその土地の位置を明確にすること。
- (4) 審査基準2(4)イ(イ)又は(ウ)に該当する敷地にあつては、審査基準1(1)

及び（２）の要件を共に満たす土地を含めることができる。

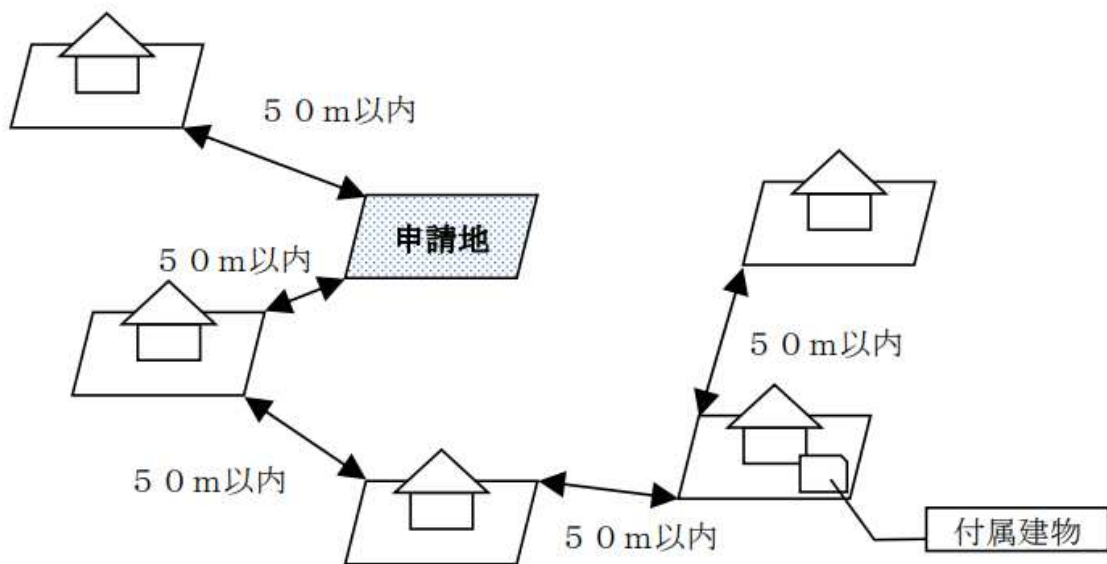
- （５）審査基準１の土地の要件に該当する土地が、建築基準法の接道義務を満たすことができない土地にあつては、予定建築物及びその敷地が現に存する建築物の用途及び敷地と同一の場合に限り、建築確認を受けるための必要最小限の土地の部分を予定建築物の敷地の部分として加えることができる。

この場合における必要最小限の土地の部分とは、建築物の用途及び規模、敷地の形状、道路から当該敷地（宅地性を有する敷地）の距離を踏まえ、市長が当該建築物及びその敷地の利用上、必要最小限と認める部分に限る。

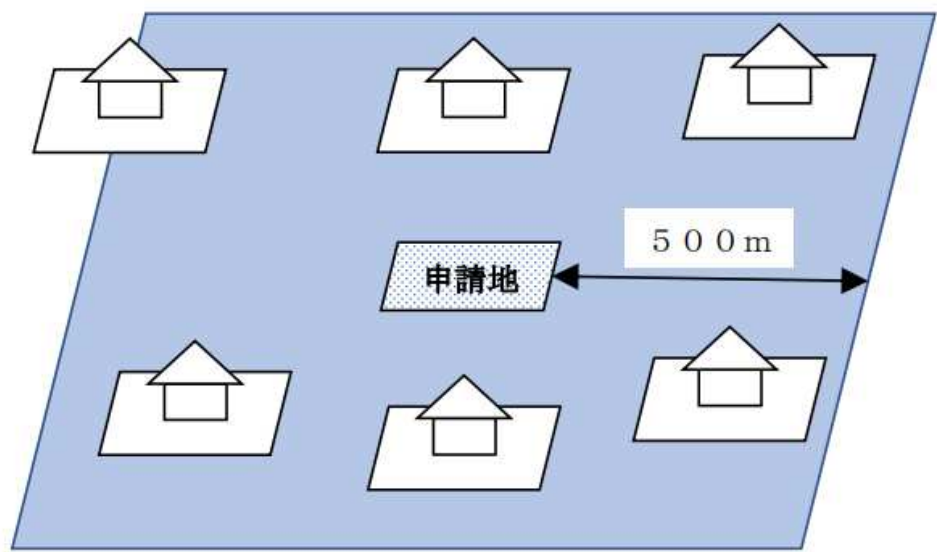
集落地域性の要件（イメージ）



50以上の建築物の各敷地が50メートル以内の間隔で連続している地域
（市街化調整区域で26以上の敷地を計上すること）

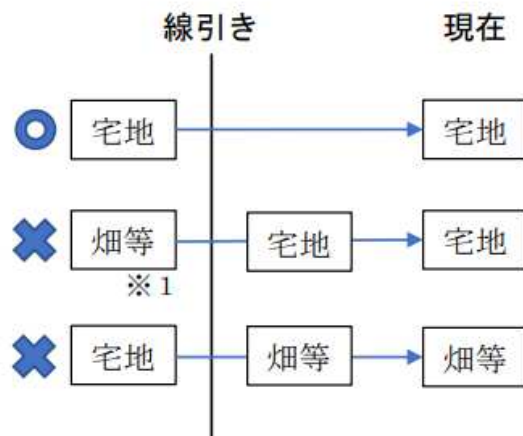


申請地の敷地境界線から500メートルの範囲内に、建築物の各敷地が100以上
存する地域
（市街化調整区域で51以上計上すること）

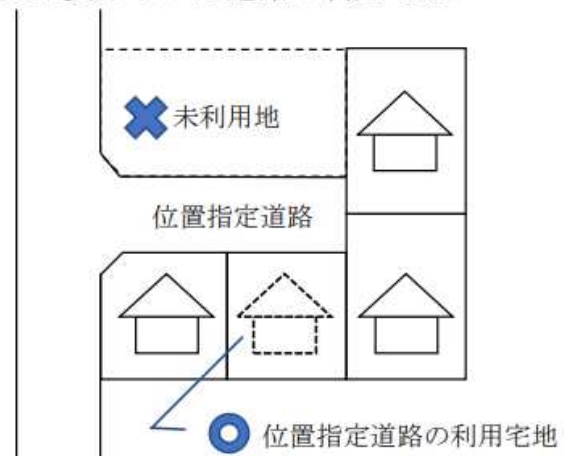


宅地性の要件について（例示）

ア 土地登記簿における地目が宅地であった土地

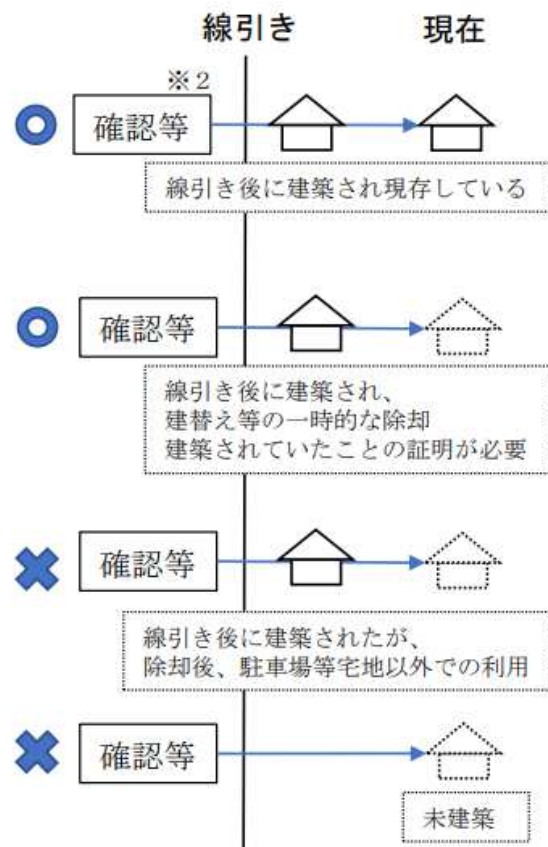


イ 建築基準法に基づく道路位置の指定を受けていた道路の利用宅地

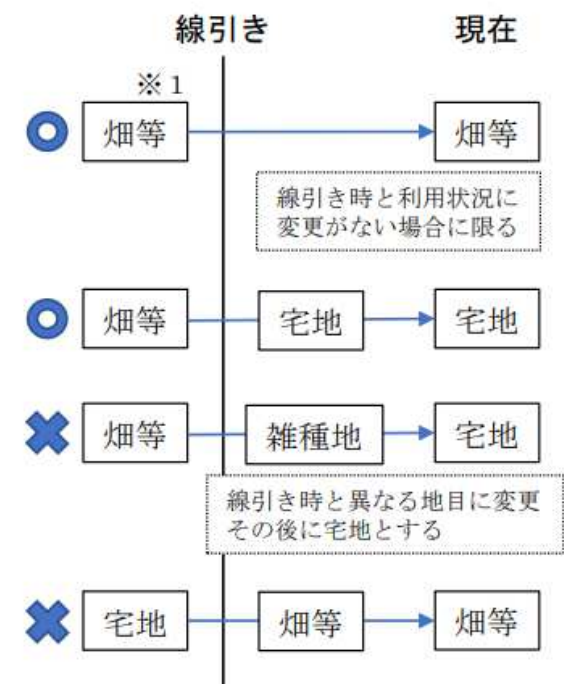


ウ 建基法に基づく建築確認又は計画通知に基づき建築行為が行われた土地

エ 建築物を建築する目的で農地転用許可を受け、建築行為が行われた土地



オ 線引き時に宅地並み課税がされていた証明書が交付される土地（登記地目及び現況を示す）



※1 畑等とは、畑や山林など、宅地以外の登記地目のことをいう。

※2 確認等とは、建築確認、計画通知、農地転用許可のことをいう。

※3 線引きの年月日は、地区により異なりますので、ご注意ください。

（昭和45年8月25日／昭和59年12月26日／平成3年12月24日）