

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)

市街化調整区域に関する都市計画決定（以下「線引き」という。）前からの宅地性を客観的に証することができる土地で、下記１の要件(1)及び(2)に該当する土地における開発行為及び建築行為については、下記２の許可基準のすべてを満たすものに限り、都市計画法（以下「法」という。）第３４条第１４号又は同法施行令第３６条第１項第３号ホの規定に基づき、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

１ 土地の要件

線引き前からの宅地性を証することができる土地とは、次の(1)、(2)の要件を共に満たす土地であること。ただし、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。以下「改正法」という。）による改正前の法第４３条第１項第６号の確認（以下「既存宅地確認」という。）を受け、建築行為が行われた土地は、次の要件(1)、(2)を共に満たした土地であるものとみなす。

(1) 申請地周辺の集落地域性の要件

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落で、５０以上の建築物の各敷地（市街化区域に存するものを含む場合は、その過半数が市街化調整区域内に存すること。以下同じ。）が、５０メートル以内の間隔で連続している地域又は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以上存する地域であること。

(2) 線引き前からの宅地性の要件

申請地が線引き前から、次のいずれかの要件に該当することを行政機関の発行した証明書等により確認できる土地であり、かつ、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。

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（以下「建基法」という。）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

２ 技術基準

１の宅地性のある土地について、次の技術基準を満たすこと。

(1) 法第２９条第１項に基づく開発行為により道路を築造する場合における技術基準

法第３３条に基づく技術基準を満たすこと。なお、１,０００平方メートル未満の土地における開発行為については次のア及びイによることができる。

ア 適用条件及び道路の形状

開発区域及び周辺の地形並びに周辺の道路状況等から見て、区域内道路を通り抜け道路とすることが不可能な土地においては、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）とすることができる。

イ 袋路状道路

- (㊦) 区域内道路の幅員は、4.2メートル以上であること。
- (㊧) 区域内道路の延長は、60メートル以内であること。
- (㊨) 区域内道路の延長が35メートルを超える場合は、終端及び区間35メートル以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。ただし、幅員が6メートル以上のものについては、この限りでない。なお、自動車の転回広場の大きさについては、建基法施行令第144条の4の道に関する基準によること。
- (㊩) 接続先道路（歩道がある場合は除く。）との平面交差部及び袋路状道路の屈曲部には、法施行規則第24条第6号に基づきすみ切りを設けること。この場合において、すみ切の長さは、法第33条第1項第2号の規定に基づいて本市が定めた基準を満たすこと。

(2) 都市計画との調整

所沢市の土地利用計画等において支障がないものであること。

(3) 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、次のいずれかに該当すること。

ア 用途地域の指定のない区域

建基法別表第二（ろ）項（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）に掲げる建築物であること。ただし、申請地に現に存する建築物が建基法別表第二（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物にあつては、予定建築物の用途が現に存する建築物（法令に適合するものに限る。）と同一である場合は、この限りでない。

イ 用途地域の指定のある区域

当該用途地域内で建築できる建築物であること。

(4) 予定建築物の敷地

予定建築物の敷地は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 法第29条第1項の開発許可に係る申請にあつては、予定建築物の敷地面積は、150平方メートル以上であること。ただし、過去に建築確認を受けた敷地と同一である場合は、この限りではない。

イ 法第43条の建築許可に係る申請にあつては、次のいずれかに該当すること。

- (㊦) 予定建築物の敷地面積は150平方メートル以上であること。
- (㊧) 予定建築物の敷地面積が150平方メートル未満の場合において、当該予定建築物の敷地が、過去に建築確認を受けた敷地である場合は、当該敷地と同一であること。
- (㊨) 予定建築物の敷地は、改正法施行の日（平成13年5月18日）前から建築物の敷地として区画し分筆されていて、かつ、改正法施行の日（平成13年5月18日）以降に敷地面積を減少する分割等（道路後退による場合は除く。）がされていないこと。

(5) 予定建築物の高さ

予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、予定建築物の用途が現に存する建築物と同一であるものに限り、現に存する建築物の高さを限度とすることができる。

3 他法令との関係

他の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。

附 則

この基準は、平成14年4月5日から施行する。(平成14年4月5日第1回議決)

附 則

この基準は、平成16年5月17日から施行する。(平成16年4月22日第2回議決)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の際現に改正前の基準に基づく許可の申請は、改正後の基準に基づく申請とみなす。

(平成19年11月1日第4回議決)

附 則

この基準は、令和7年8月1日から施行する。(令和7年2月5日第31回議決)