

## 既存集落内の線引き前地目宅地における建築 [概要説明用資料]

[都市計画法第34条第12号][市条例（第5条第1項第6号）]

既存集落内の土地における開発行為等で次に掲げる全ての事項に該当するもの。

1. 「既存集落」とは、次のいずれかの区域において、40戸以上の建築物が存在していること。
  - ・ 申請地を含む半径150mの円の範囲内
  - ・ 建築物の敷地面積が55m以内で連続して存在する地域の範囲内
2. 申請地の敷地面積は、500㎡以下とし、予定建築物の用途、規模、構造等は、生活の本拠としての自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
3. 申請に係る土地は、線引き日前より土地登記簿上の地目が宅地として公示（登記官が登記を完了した日である**登記の日付（以下、登記の日付とする。）**により判断。）されている土地またはこれと同視しうる土地※。

※同視しうる土地とは、形式的客観的情報により判断するものとする。

例

- ・ 宅地目的で線引き日前より農地転用許可がされている土地
- ・ 線引き後、分筆等により敷地が分割され新たに創出された土地であって、線引きの日前より連続して地目が宅地であると認められる土地※1。

※1 良好な住環境の保全のため、分割後の最低敷地面積は300平方メートルとする。ただし、本改正条例施行前に分筆（**登記の日付により判断。**）がされた土地であって、所有者が異なる等一体的に利用することができない土地についてはこの限りでない。

⇨水道、電気等の整備状況等から実質的外形的情報により判断するものについては、市条例第5条第1項第4号（既造成地）参照。

4. 予定建築物の用途は、生活の本拠※としての自己の居住用の専用住宅に限る。  
※生活の本拠とは、全生活の中心として、起臥寝食の場に供するものをいう。
5. 原則として建築基準法に該当する道路に接していること。
6. 他の法律等（農地法、農業振興地域の整備に関する法律、建築基準法等）の許可及び承認等がなされており他の法令に抵触していないこと。
7. 申請書（1部）及び添付図書（正・副（各1部）提出）

### ①「法第29条許可申請書及び添付図書」

- (1) 開発行為許可申請書
- (2) 委任状
- (3) 設計説明書その1
- (4) 開発行為施行同意書（印鑑証明書を添付）、他の権利（地上権・抵当権等）が在る場合は、その権利者の同意書（印鑑証明書を添付）
- (5) 公共施設管理者の同意書（排水路・道路等の占使用工事施工許可書、承諾書等がある場合は添付すること。）

- (6) 公共施設の将来管理者との協議書（公共施設が設置される場合。）
- (7) 申請者の資力及び信用に関する書類（住民票）
- (8) 工事施工者の能力に関する書類  
（住民票（個人）・法人登記事項証明書（法人）・工事経歴書）
- (9) 設計者の資格申告書
- (10) 土地登記事項証明書
- (11) 位置図[都市計画図]（1:10,000）申請地を赤線で囲む。
- (12) 区域図（1:2,500以上）申請地を赤線で囲む。
- (13) 40戸の建築物連たん図（1:2,500以上）一戸の敷地を赤線で囲み番号を付ける。
- (14) 求積図（1：200以上）
- (15) 土地公図写し（1:500・1:600）申請地を赤線で囲む。（正本は原本）
- (16) 現況図（1：200以上）
- (17) 土地利用計画図（配置図）（1：200以上）
- (18) 造成計画平面図（1：200以上）
- (19) 造成計画断面図（1：200以上）現況断面・計画断面を表示する。
- (20) 給・排水施設計画平面図（1：200以上）排水系統を青線で表示する。
- (21) 各種構造図・がけ及び擁壁断面図（1：50以上）擁壁・排水施設関係等
- (22) 予定建築物の平面図・立面図（建築面積・床面積・構造を記入すること。）
- (23) その他・必要とする図書（理由書・隣接地同意書・流末系統図及び現地写真等の指示を受けたもの。）

## ② 「法第43条許可申請書及び添付図書」

- (1) 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書
- (2) 委任状
- (3) 申請者の信用に関する書類（住民票・住人全員）
- (4) 土地登記事項証明書
- (5) 公共施設管理者の同意書（排水路・道路等の占使用工事施工許可書、承諾書等がある場合は添付すること。）
- (6) 位置図[都市計画図]（1:10,000）申請地を赤線で囲む。
- (7) 区域図（1:2,500以上）申請地を赤線で囲む。
- (8) 40戸の建築物連たん図（1:2,500以上）一戸の敷地を赤線で囲み番号を付ける。
- (9) 求積図（1：200以上）
- (10) 土地公図写し（1:500・1:600）申請地を赤線で囲む。〔正本は原本〕
- (11) 現況図（1：200以上）
- (12) 土地利用計画図（配置図）（1：200以上）
- (13) 敷地断面図（1：200以上）現況断面を表示する。
- (14) 給・排水施設計画平面図（1：200以上）排水系統を青線で表示する。
- (15) 各種構造図・がけ及び擁壁断面図（1：50以上）擁壁・排水施設関係等

- (16) 予定建築物の平面図・立面図（建築面積・床面積・構造を記入すること。）
- (17) その他・必要とする図書（理由書・土地所有者施行同意書等の指示を受けたもの。）

## 別 紙

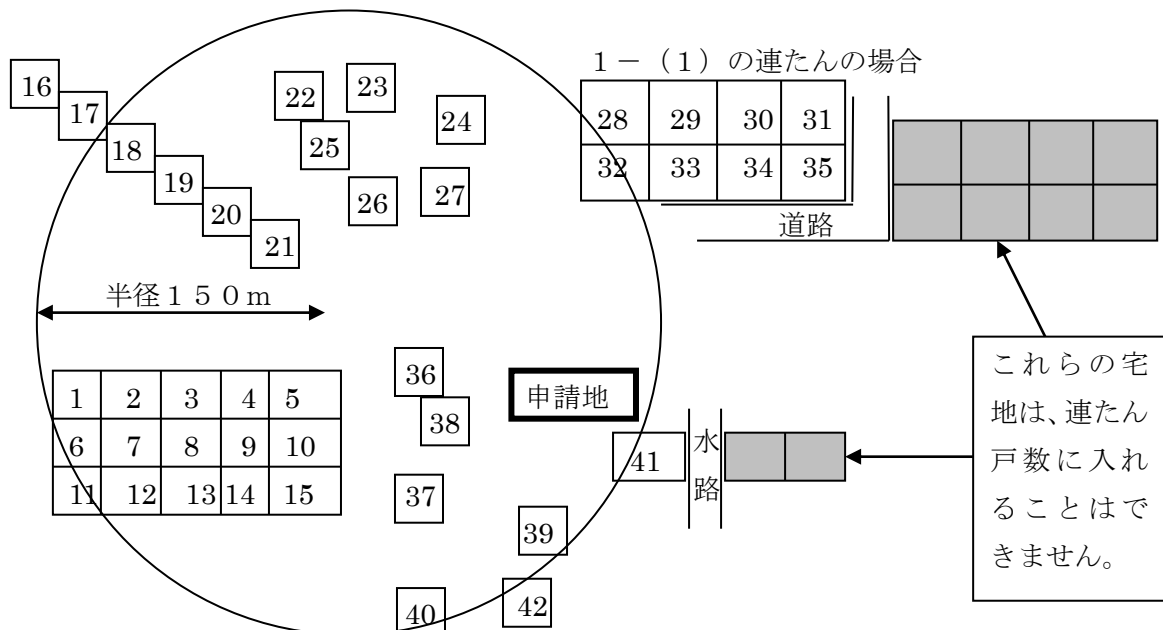
### 1. 既存集落について（条例第3条2号における既存集落＝条例第2条1項1号）

- ・ 申請地を含む半径150mの範囲内に40戸以上の建築物(※)が連たんしていること。  
ただし、40戸のうち市街化調整区域内に20戸以上の建築物(※)が存すること。
  - (1) 300mの円内に接して連たんして敷地が接しており建築物(※)がある場合は、戸数に加えることができる。（道路・水路により分断される場合は、不可とする。）
  - (2) 申請地は原則として300mの範囲内になければならない。

#### ※建築物の数え方について

- ア. 建築物の数え方については、原則として「戸」の単位で数え、倉庫・物置・離れ等の附属建物を伴う場合は、これらを含む全体の敷地を1戸とする。
- イ. 建築物については、許可申請の時ににおいて実在する建築物を数えるものとする。  
ただし、違反建築物及び違反建築指導中の建築物等は数に含めることが出来ない。
- ウ. 物置・倉庫等で敷地が、その建築物として独立していることが明確に証明できるものは、1戸として数えることができる。ただし、ひとつの敷地の中で数個の倉庫・物置等がある場合は、それら全ての建物を含めて1戸とする。

### ・ 半径150mの円及び40戸連たんの概念図



2. 既存集落について（条例第2条1項第2号における既存集落）

- ・ 建築物の敷地間の距離が 55m以内のもので、40戸以上の建築物（※）が連たんしていること。（40戸の内市街化区域を含む場合は、市街化調整区域内に20戸以上の建築物（※）が存すること。）

※建築物の数え方については、「1. 既存集落について」と同じとする。

