

都市計画法第34条第14号に関する運用基準 提案基準⑱既存宅地 新旧対照表

改正後（案）	現行
<p>○提案基準⑱ 既存宅地</p> <p>既存宅地に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>基準の内容</p> <p>略</p> <p>審査上の留意点</p> <p>(1) 基準2の「建築物の数」の算定において、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。</p> <p>(2) 登記日付が昭和50年4月1日（旧既存宅地確認制度施行日）以降である遡りされた登記については基準3（1）に該当しないものとする。</p> <p>(3) 固定資産（土地）課税台帳及び農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は次による。</p> <p>ア 固定資産（土地）課税台帳</p> <p>昭和46年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日の固定資産（土地）課税台帳から現年度作成の固定資産（土地）課税台帳まで継続して宅地として評価されているかどうかを確認する。</p>	<p>○提案基準⑱ 既存宅地</p> <p>既存宅地に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>基準の内容</p> <p>略</p> <p>審査上の留意点</p> <p>(1) 基準2の「建築物の数」の算定において、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。</p> <p>(2) 登記日付が昭和50年4月1日（旧既存宅地確認制度施行日）以降である遡りされた登記については基準3（1）に該当しないものとする。</p> <p>(3) 固定資産（土地）課税台帳及び農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は次による。</p> <p>ア 固定資産（土地）課税台帳</p> <p>昭和46年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日及び現年度作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかどうかを確認する。</p>

イ 農地転用許可証明書

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下、「線引きの日」という。）前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査等を行い、転用目的と同じ建築物を建築した土地か否かを判断する。

(4) 基準3にいう「造成した土地」は、線引きの日前に造成工事に着手していたものを含むものとする。

(5) 基準3にいう「建築物を建築した土地」は、現在、建築物（当該法令による手続きをおこなった計画と同一のものをいう。）があるものとする。なお、ここでいう建築物には、都市計画法に適合して当該建築物の建替えをおこなったものを含む。

(6) 基準3（8）にいう「その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地」の審査は次により行うこと。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。

ア 昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真により、当該地が線引きの日の際の建築物の有無を確認する。その判定にあたっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行なうとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せ慎重に審査する。昭和48年撮影の航空写真に建築物が写っていない場合や、現況の土地利用で建築物がない場合は宅地として継続性が無いものとして取り扱う。

イ 線引きの際の敷地の範囲は、農地、山林等宅地以外の土地と判断される部分にあっては一体の敷地に含まないこととし、住居・家屋やその付属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。

(7) 基準3にいう「開発審査会提案基準⑩等の許可を受けた宅地」とは、藤沢市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

イ 農地転用許可証明書

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下、「線引きの日」という。）前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査等を行い、転用目的と同じ建築物を建築した土地か否かを判断する。

(4) 基準3にいう「造成した土地」は、線引きの日前に造成工事に着手していたものを含むものとする。

(5) 基準3にいう「建築物を建築した土地」は、現在、建築物があるものとする。

(6) 基準3（8）にいう「その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地」の審査は次により行うこと。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。

ア 昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真により、当該地が線引きの日の際の建築物の有無を確認する。その判定にあたっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行なうとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せ慎重に審査する。昭和48年撮影の航空写真に建築物が写っていない場合や、現況の土地利用で建築物がない場合は宅地として継続性が無いものとして取り扱う。

イ 線引きの際の敷地の範囲は、農地、山林等宅地以外の土地と判断される部分にあっては一体の敷地に含まないこととし、住居・家屋やその付属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。

(7) 基準3にいう「開発審査会提案基準⑩等の許可を受けた宅地」とは、藤沢市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

(平成 14 年条例第 18 号) 第 3 条第 5 号若しくは第 4 条第 3 号、又は開発審査会提案基準⑧に基づき許可を受けた宅地若しくは旧法第 43 条第 1 項第 6 号に基づき確認を受けた宅地(建築物を建築した土地に限る。)を含むものとし、公共施設等宅地以外の土地は含まないこととする。

(8) 基準 3 にいう「その後現在に至るまで継続して当該要件に該当している」の審査は次により行うこと。なお、継続性に関しては慎重に審査の上特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。

ア 線引きの日前から基準 3 (1) に該当する土地については、現在に至るまで土地登記簿における地目が宅地であること。

イ 線引きの日前から基準 3 (2) に該当する土地については、現在に至るまで課税評価地目が宅地であること。

ウ 線引きの日前から基準 3 (3)、(4) 及び (5) に該当する土地については、現在に至るまで土地利用が転換されていないこと。

エ 線引きの日前から基準 3 (6) に該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。

オ 線引きの日前から基準 3 (7) に該当する土地については、現在に至るまで建築物が存していること。

カ 線引きの日前から基準 3 (8) に該当する土地については、建築物(仮設建築物や違反建築物は除く)が存しており、現在に至るまで建築物の敷地として利用されていること。なお、現在に至るまでの土地利用が農地、山林等宅地以外の土地利用に転用されている場合は、継続性がないものとして取り扱うこと。

(9) 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる公共施設の土地の部分が市町村の管理に属することが確実な場合は、当該公

(平成 14 年条例第 18 号) 第 3 条第 5 号若しくは第 4 条第 3 号、又は開発審査会提案基準⑧に基づき許可を受けた宅地若しくは旧法第 43 条第 1 項第 6 号に基づき確認を受けた宅地(建築物を建築した土地に限る。)を含むものとし、公共施設等宅地以外の土地は含まないこととする。

(8) 基準 3 にいう「その後現在に至るまで継続して当該要件に該当している」の審査は次により行うこと。なお、継続性に関しては慎重に審査の上特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。

ア 線引きの日前から基準 3 (1) に該当する土地については、現在に至るまで継続して土地登記簿における地目が宅地であること。

イ 線引きの日前から基準 3 (2) に該当する土地については、申請日の過去 5 ヶ年以内の課税評価地目が宅地であること。

ウ 線引きの日前から基準 3 (3)、(4) 及び (5) に該当する土地については、現在に至るまで土地利用が転換されていないこと。

エ 線引きの日前から基準 3 (6) に該当する土地については、現在に至るまで建築物が現存していること。

オ 線引きの日前から基準 3 (7) に該当する土地については、現在に至るまで建築物が現存していること。

カ 線引きの日前から基準 3 (8) に該当する土地については、建築物(仮設建築物や違反建築物は除く)が現存しており、現在まで継続して建築物の敷地として土地利用が継続していること。なお、現在に至るまでの土地利用が農地、山林等宅地以外の土地利用に転用されている場合は、継続性がないものとして取り扱うこと。

(9) 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる公共施設の土地の部分が市町村の管理に属することが確実な場合は、当該公

共施設の土地については、基準3各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域が3,000平方メートル以下の場合においては、開発による道路に限り適用し、かつ、市町村の管理に属することが確実であること。

(10) 基準5(1)の「自己の居住の用に供するための住宅」については、申請者の住民票・借家建物謄本、土地賃貸借契約書等により検討すること。

(11) 基準5(3)の「その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物」については、周辺の土地利用の現況及び隣接、近接する市街化区域の用途地域を勘案し慎重に検討すること。

(12) 基準6(1)の「所定の道路」とは、車両(軽自動車以上)が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。

共施設の土地については、基準3各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域が3,000平方メートル以下の場合においては、開発による道路に限り適用し、かつ、市町村の管理に属することが確実であること。

(10) 基準5(1)の「自己の居住の用に供するための住宅」については、申請者の住民票・借家建物謄本、土地賃貸借契約書等により検討すること。

(11) 基準5(3)の「その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物」については、周辺の土地利用の現況及び隣接、近接する市街化区域の用途地域を勘案し慎重に検討すること。

(12) 基準6(1)の「所定の道路」とは、車両(軽自動車以上)が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。