

長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為

都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号に基づき許可する、市街化調整区域内に存する土地のうち、長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為で、下記のすべてに該当するものは、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 申請地

- (1) 次のいずれかに該当する土地（法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号及び第4号に規定されていた建築物が建築された土地でないこと。ただし、以下の2（1）イの「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物の場合はこの限りでない。）であること。
- ア 線引き日前から土地登記簿謄本における地目が宅地（平成21年7月1日以降に登記されたものを除く。）で、次のいずれかに該当する土地であること。
- (ア) おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
- (イ) 申請地を中心に半径500メートルの圏内におおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。
- イ 平成12年法改正前の法第43条第1項第6号の確認（既存宅地確認）を受けた土地であること。
- ウ 次のいずれかの開発審査会一括議決基準に適合し、法第29条又は法第43条に基づく許可を受けた土地であること。
- (ア) 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以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）（平成18年5月17日廃止）
- (イ) 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における用途変更等（平成21年7月1日廃止）
- (ウ) 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為（平成28年3月18日第6回議決）
- (エ) 既存建築物の用途変更等（平成28年5月31日廃止）
- エ 法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）（以下「許可等」という。）を受け建築後20年を経過した土地であること。ただし、平成21年7月1日以降に許可等を受けた土地は除く。
- (2) 平成21年7月1日より前から建築基準法の接道義務を満たさない土地で、接道義務を満たすために必要となる土地を建築物の敷地に含む場合は、必要最小限の土地であること。

2 予定建築物

- (1) 用途は、次のいずれかに該当するものであること。
- ア 許可等を受けて現に存する建築物と同一用途の建築物
- イ 次の表の「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物であること。ただし、当該欄に掲げる倉庫については、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく倉庫を除く。

許可等を受けて現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
法第29条第1項第2号に規定する建築物で、他の基準により、敷地が変更されたもの	許可等を受けて現に存する建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの。）
法第29条第1項又は法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

ウ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物（第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物）であること。ただし、別に定める区域（別表による。）については、建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物以外の建築物（準工業地域内に建築できる建築物）とすることができる。

(2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

(3) 敷地

分割する開発行為にあっては、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、敷地を拡張し一区画とする場合は、この限りでない。

また、(1)イの「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる法第29条第1項第2号に規定する建築物にあっては、敷地の分割及び統合を行わないこと。

3 開発行為に伴う道路

開発行為に伴い道路を築造する場合は、申請地の区域内であること。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

(1) 開発区域内又は開発区域外における公共施設等の配置状況により、道路又は避難通路とすることにより、避難上及び車両の通行上、より有効な開発計画で周辺環境に著しい影響をおよぼさないと認められ、かつ、必要最小限の範囲であると認められる場合

(2) 開発行為により開発区域外の既存道路を拡幅整備する場合

4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼田圃土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。（平成17年2月25日 第5回議決）

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。（平成19年10月25日 第2回議決）

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成21年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定によりされた許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。

3 前項に規定するもののほか、平成21年3月31日までに、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「法」という。）に基づく農業振興地域整備計画の変更に係る申出（以下「申出」という。）をした土地において、申出の目的と開発又は建築行為の土地利用目的が同一であって、施行日以後に行う都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、法第13条第2項の規定により農用地区域から除外された日以後1年以内に限り、なお従前の例による。

(平成20年11月18日 第2回議決)

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。（平成27年2月18日 第5回議決）

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成28年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。（平成28年3月18日 第6回議決）

別表

区域図番号	主な地番
1	北 区 吉野町2丁目1241番
2	西 区 宮前町1番1