

提案基準⑬ 既得権を有するもの

自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から有していた土地について、特にやむを得ないと認められる事由のため、所定の期間内に法第 34 条第 13 号の規定に基づく届出ができなかったものに係る基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で当該土地を有していた者で、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 国外に居住又は滞在中であった者
 - (2) 市外の区域に居住していた者のうち、転勤、立退き、過密狭小、疾病等の理由により現在居住している住宅を退去するため、新たに住宅を必要とする者
 - (3) その他特にやむを得ないと認められる事情があるもので、次のいずれかに該当するもの
 - ア 宅地造成等規制法に基づく許可を受けた土地であること。
 - イ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく位置の指定を受けた道路に接する土地であること。
 - ウ 建築基準法第 6 条に基づく建築確認を受けた土地であること。
 - エ 既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあるものと認められる土地であること。
- 2 申請地は、提案基準⑧「既存宅地」における建築物の連たんに関する基準に該当すること。
- 3 当該敷地面積は、300 平方メートル未満であること。
- 4 申請地が農地又は風致地区等、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

- (1) 基準 1 については、法第 34 条第 13 号の規定が既得権の救済であり、この制度を知り得ない状態又は知り得た状態であるが誤った解釈をするもやむを得ないと思われる者で、自己の所有する住宅を持たない者及び市街化区域に建築可能な土地を所有していないこと。
- (2) 当該敷地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第 43 条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、基準 1 の「当該土地」には当該専用通路部分の土地も含めて取扱うことができるものとし、基準 3 の「当該敷地面積」には当該専用通路部分の面積は含まないものとする。