

提案基準⑧ 既存宅地

既存宅地に係る基準は、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 申請地は、次のいずれかに該当するものであること。 (1) 市街化区域から概ね1キロメートルを超えない距離にあつて、概ね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）内に、概ね50以上の建築物が存する地域内にあること。 (2) 市街化区域から概ね1キロメートルを超えない距離にあつて、概ね50以上の建築物のそれぞれの敷地が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。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって既存建築物の敷地相互間が明らかに分断されていないこと。
2 申請地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において、次のいずれかに該当する土地であり、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こと。 (1) 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）による都市計画法の改正前の法第43条第1項第6号に規定していた既存宅地制度により既存宅地として横須賀市より確認を受けた土地 (2) 法第34条第13号に基づく届出済みの土地 ただし、都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に建築物を建築した土地に限る。 (3) 土地登記簿における地目が宅地の土地 (4) 固定資産税課税台帳が宅地として評価されている土地 (5) 建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地 (6) 建築物（住居系の用途に限る。）を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地（新築できる建築物は、基準5に該当する建築物に限る。） (7) 建築確認を受けて建築物を建築した土地 (8) その他建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地
3 自己の居住の用に供するため以外の分割行為にあつては、次のいずれにも該当していること。 (1) 申請地は、建築物が合法的に存している又は存していた経緯のある敷地であり、建築物に対して明らかに敷地の規模が過大なものは含まない。ただし、建築物の利用形態上やむを得ないと判断できるものは除く。 (2) 従前の建築物の用途は、人の利用が主たる目的であり、物の保管、堆積等を目的としていないこと。
4 区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1敷地の面積は150平方メートル以上とし、新たな公共施設整備を伴うものについては法第33条に基づくこと。
5 当該建築物が建築基準法に規定する第一種低層住居専用地域に建築できる建築物のうち建築基準法別表第二（い）項第一、二、三（ただし共同住宅以外は除く）号及び第二種低層住居専用地域に建築できる建築物のうち同表（ろ）項第二号に該当する建築物であること。
6 申請に係る建築物の形態は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
7 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。なお、算定の時期については申請時点とする。
- (2) 基準2については、申請地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日から現在に至るまで継続して宅地であったことにつき、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。
- (3) 基準2（3）において、土地登記簿により宅地として判断する場合に、当該地目変更の原因日付と登記年月日との差が著しく（おおむね1年以上）離れている場合等、土地登記簿上の記載が不自然である時は、別途の裏付資料の提出を求めて市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められれば宅地として判断して差し支えない。
- (4) 基準2（4）又は（6）において、固定資産（土地）課税台帳又は農地転用許可書（許可済証明書）により宅地として判断する場合は下記による。
ア 固定資産（土地）課税台帳……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日及び現年度作成の固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかどうか

かを確認する。

- イ 農地転用許可書……………線引き以前に転用目的が住居系の用途（人の居住が主たる目的である用途）の建築物を建築するための敷地・宅地として許可を受けたものか確認する。ただし、新築できるものは、基準5に該当する建築物に限る。

(5) 基準2(7)の「その他建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地」についての判断は次によるものとし、「建築物」には専ら農作物を育成する施設（温室等）を含まないものとする。

ア 建築基準法施行以前の登記簿謄本、航空写真又は住宅地図等を参考にし、当該地について建築基準法施行以前の建築物の有無を確認する。また、建築基準法施行以前から存する建築物については、固定資産税の課税台帳証明書の建築年若しくは家屋登記簿謄本に保存登記された日付により判断し、用途についても課税種類若しくは家屋登記簿謄本における家屋の種類により判断する。

イ 周辺建物形状との十分な比較検討を行い、必要に応じ他の公的な書類（例：水道、下水道、ガス等の領収書等）と併せ慎重に審査する。

ウ 田・畑、山林と判断される部分にあつては敷地に含まないこと。

エ 付属建築物等の配置状況及び生垣等敷地周辺の明確な区画の有無などを当時の航空写真や図面等により確認の上判断する。

オ 敷地の範囲が不明瞭な場合については、建築物の規模に応じた必要最小限度規模とする。

(6) 基準3の「建築物に対して明らかに敷地の規模が過大なもの」とは、建蔽率15%、容積率25%未満の建築物が存するまたは存していた敷地をいい、「建築物の利用形態上やむを得ない」とは例えば専用住宅であればプールやデッキ、物品販売業を営む店舗であれば駐車場等の有無で判断する。

また、従前の建築物の用途が「人の利用が主たる目的であり、物の保管、堆積等を目的でない」とは、住宅や物品販売業を営む店舗等をいい、単独で建築された倉庫や車庫等は含まない（住宅に付属する車庫や物品販売業を営む店舗に付属する倉庫のように人が利用するための建築物に付属するものは除く）。

(7) 基準4の区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1敷地の面積は150平方メートル以上を確保することとは、基準2に該当する敷地の一部を申請区域とする場合の残地についても適用する。

※敷地面積は確定測量等を行い、面積を確定すること。

※残地を150平方メートル未満とする場合には、その土地が基準2に該当している場合であっても、建築物の建築はできない。

(8) 基準4の新たな公共施設整備を伴うものについては法第33条によりその部分が本市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2に該当しない土地も含むことができるものとする。

また、基準2に該当する土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、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。

(9) 既存建築物の用途の判断については、法に基づく手続きの内容において確認する。ただし、法施行日以前から存する建築物であれば、建築基準法に基づく建築確認通知書等による。