

7 既存集落内の宅地の利用

既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

(注) 具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。

- a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(注) 建築物の連たん状況

建築物の連たん状況は、現在の都市計画図、住宅地図を基に申請者が作成する連たん状況図から判断する。建築物のカウントに、登記の有無は問わないが都市計画法違反の建築物は除外する。建築物の数に、車庫、倉庫等の附属建築物は含めない。

(注) 「中山間地域」及び「街区」

中山間地域とは、山と海に囲まれて密集している漁村集落を想定しているが、個別具体的に判断する。また、街区とは、農地法省令第5条の13第1項第2号より、「道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域」という。

(2) 対象となる土地

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に宅地であったことが公的資料により証明できる土地で、かつ、現況が宅地であること。

ア 線引きの際に宅地であったことの公的資料

公 的 な 資 料 (例)	該 当 要 件
土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、地目が宅地である旨の登記はされている土地
土地の課税証明書	線引きの際、宅地並み課税されている土地
建築目的の農地転用許可書	建築物の建築を目的とする転用許可を受け、線引きの際に造成が完了していた土地
建築物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、建築物が登記されている土地
建築に係る確認済証	確認年月日が線引き前になっている建築物が建築された土地
建築に係る検査済証	工事完了年月日から判断して、線引き前に工事に着手したと認められる建築物が建築された土地
建築物の課税証明書	線引きの際、建築物が建築されていた土地

(ア) 土地の登記事項証明書を優先して判断するものであること。

(イ) 必要に応じて行う現地調査や補足資料（航空写真等による蓋然性の判断資料は基本的に除く。）など、

複数の資料等から判断するものであること。

イ 宅地の範囲

宅地として認める範囲は、原則として公的な資料に宅地として記載された土地の範囲とすること。ただし、公的な資料に宅地として記載された土地と同一敷地として線引きの際に使用されていたことが公的な資料以外の資料により証明できる土地については、現地調査等を行い、宅地の範囲に含めるかを判断するものであること。

ウ 現況が宅地であること

現況が宅地であることとは、建築物が現存の必要がなく、直ちに通常の建築行為に着手することが容易な状況にある土地であればよいこと。ただし、道路、調整池、法面等土地の形状等から宅地としての利用が想定されていない土地や周辺の土地利用上宅地として利用することが著しく不適当な土地は対象としないこと。

(3) 予定建築物

ア 用途

原則として一戸建専用住宅であること。

ただし、用途が異なる複数の建築物が現存する敷地を既存の用途の範囲内で一体的に利用するなどのやむを得ない理由があり、かつ、周辺の土地利用の状況に適合している場合には、自己用の建築物で遊戯施設等を除くものを対象とすること。

また、地域の実情又は個別の事情により、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物とすることができる。

イ 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

ウ 敷地

平成13年5月18日以降に敷地を分割する場合は、1区画の面積が原則として200平方メートル以上であること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準7）