

第3号 従前の宅地における建築物

1 趣旨

従前、建築物が建っていたことが明らかな宅地において新たに建築される建築物を対象とするものである。

2 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。ただし、建築物が1年以内に存在していたことを証明することができるものは、この限りではない。

(1) 次の各号のいずれかにより、従前、建築物が建っていたことが確認できるものであること。この場合において、登記簿上の地目は、宅地である必要はない。

ア 建物登記簿謄本

イ 固定資産税課税台帳

ウ 次に掲げる資料、状況等を総合的に勘案して、従前建築物が立っていたことが確認できるものであること。

(ア) 航空写真

(イ) 消防署の罹災証明書

(ウ) 従前の建築物を確認することができる写真

(エ) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用の許可、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類

(オ) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）、建築基準法（25年法律第201号）等に基づく宅地的土地利用を証する書類

(カ) 公的機関等の証明

(キ) 納税通知書、納税証明書等

(ク) 建築物の基礎の跡、井戸が存すること等土地利用の経過及び土地の現況

(ケ) 従前の建築物の除却届

- (2) 既存集落内又はその既存集落から500m以内に存する土地であること。
- (3) 従前の建築物が都市計画法に違反して建築されたものでないこと。この場合において、使用者制限がある建築物については、原則10年間適正に使用されていること。
- (4) 敷地の範囲は、従前の建築物と同一であること。ただし、従前の敷地の範囲が明確でない場合は、従前の建築物の建築面積を1.5倍した建築面積を基準として当該申請地で適用される建蔽率で除して求めた敷地の面積以内で敷地の範囲とすることができる。
- (5) 従前、住宅が2棟以上建っていた場合において、従前の棟数と同数又はそれ以下の棟数を建てるため、敷地を区画割りし直すときの1区画の敷地面積は、おおむね250㎡以上とする。
- (6) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

3 建築物の規模、用途

- (1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 用途 自己用で従前の建築物と同一の用途であること。ただし、従前の建築物の用途が明確でないときは、専用住宅とすることができる。
- (3) 建築物の棟数については、従前の棟数と同数又はそれ以下とする。