

第15号 既存集落における既存の宅地での建築物

1 趣旨

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）の施行により既存宅地制度（以下、「既存宅地制度」という。）が廃止されたことを受け、既存集落にある市街化調整区域内に存する土地のうち、線引決定の日前からの宅地性を客観的に証することのできる土地について建築行為を認めようとするものである。

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。

- (1) 既存集落に存する土地であること。
- (2) 線引決定の時点における土地の現況が平坦な土地であり、それ以降も区画形質の変更がなされていない土地であって、かつ、区画形質の変更を行わずに建築ができる土地であること。
- (3) 線引決定の日に、土地登記簿上の地目が宅地であること。ただし、線引決定の日に土地登記簿上の地目が宅地以外であっても、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りではない。
 - ア 線引決定の日前の登記原因に基づき、昭和50年4月1日（昭和49年法律第67号により追加されたいわゆる既存宅地制度に関する規定が施行された日）前に、宅地に地目変更されていた土地。
 - イ 都市計画法第34条第1項第13号の規定に基づき又は準じて、宅地的土地利用を目的として届け出を行い、告示から5年を経過した土地。
 - ウ 線引決定の日に建築物の用に供していた又は供する目的であった土地であることが公的機関等の証明により客観的に証することができる土地。
- (4) 敷地面積が230㎡以上であること。また、一団の土地を分割する場合、分割後の一区画の敷地面積が230㎡以上となること。
- (5) 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 予定建築物の規模、用途等

- (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、高さ及び外壁の後退距離の基準（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 自己の居住用又は自己の業務用であつて、かつ、第一種低層住居専用地域に適用されるもののうち建築基準法別表第二（い）項の第1号、第2号、第6号、第8号又は第9号の基準に適合するものであること。
- (3) 規模及び用途の特例 前2号の規定にかかわらず、漁港地区内の予定建築物の規模及び工業団地内の予定建築物の規模及び用途については、その土地の現況と整合する規模及び用途のものとする事ができる。

4 既存の宅地における開発行為の特例

次の各号のいずれかに該当する場合は、開発行為を認めることができるものとする。

- (1) 申請地のうち、線引決定の時点における土地の現況が平坦な土地であり、それ以降も区画形質の変更がなされていない土地であつて、周辺土地又は接続先道路との高低差が大きく出入りが困難である場合等、居住環境の改善や利便性の向上のため開発行為が必要となるもの
- (2) 1,000㎡以上の申請地において、建築行為のみで敷地を分割した際いわゆる旗竿開発等の不整形な土地利用を招来するおそれのあるもので、次に掲げる事項のすべてに該当するもの
 - ア 道路その他の必要な公共施設等の整備を行うもの
 - イ 分割後の1区画の敷地面積が230㎡以上であるもの
 - ウ 3(2)予定建築物の用途にかかわらず、用途は第一種低層住居専用地域に適用される基準に適合するものであること。ただし、共同住宅、寄宿舎又は下宿は除く。