

《市街化調整区域内において 旧既存宅地制度による“既存宅地要件(線引き前からの宅地)”がある土地について》

法第43条・規則第60条申請に必要な添付書類等

- ・ 申請書は「正」「副」を各1部(計2部)提出して下さい。提出時に手数料の納付が必要です。
- ・ 下表の○(必須)、△(必要に応じて)を添付すること。(詳細は申請事案毎に充分確認して下さい)
- ・ 全部事項証明書(土地)、その他の証明書等は概ね3ヶ月以内のものとし、「正」には原本を添付すること。

| チェック | 添付順 | 図書の名称 | □法第43条(建築許可)※1 | □規則第60条(適合証明) | 備考 |
|------|-----|------------------------------------|----------------|---------------|--|
| □ | ① | 交 付 申 請 書 | ○ | ○ | 本書にチェック☑をつけて添付すること |
| □ | ② | 線引き前からの宅地を証する書面 | ○ | ○ | 各務原市の線引き(昭和46年3月31日)以前から登記地目“宅地”が登記日で確認できること |
| □ | ③ | 閉鎖謄本・土地台帳(法務局発行の原本) | △ | △ | ②で確認できない場合に添付 |
| □ | ④ | 既存宅地確認書の写し(岐阜県発行) | △ | △ | ②③で確認できない場合に添付 ②③で、登記地目“宅地”でない場合に添付(既存宅地確認書の写しがあれば不要) |
| □ | ⑤ | 現況地目証明書(市資産税課発行の原本) | △ | △ | |
| □ | ⑥ | 固定資産課税証明書(家屋)又は滅失家屋証明書(市資産税課発行の原本) | △ | △ | |
| □ | ⑦ | 昭和46年3月31日以前の農地転用許可証の写し(市農業委員会発行) | △ | △ | |
| □ | ⑧ | 位 置 図 | ○ | ○ | 周囲の建物連たん状況が分かるものとする 方位、申請地境界(赤枠)を明示 |
| □ | ⑨ | 区 域 図 | ○ | ○ | 住宅地図(最新版)の写し等で⑧⑨を兼ねることも可 |
| □ | ⑩ | 土地の公図の写し(法務局発行の原本) | ○ | ○ | 申請地境界(赤枠)を明示 |
| □ | ⑪ | 土地の求積図 | ○ | ○ | |
| □ | ⑫ | 土地の現況図 | ○ | ○ | 方位、申請地境界(赤枠)、建築物(用途)、構造物(仕様)、現況レベル、接する道路・水路(名称(道路法・建築基準法)・幅員)、⑬の現況写真の撮影方向等を明示 法第43条は、地目(隣地)、下水(本管・引込)、接する水路(仕様・流水方向)も明示 |
| □ | ⑬ | 現 況 写 真 | ○ | ○ | 原則として4方向(東西南北)以上から撮影したものとする 申請地境界(赤枠)を明示 規則第60条は、建物が滅失している場合に滅失家屋証明書等を添付(※2) |
| □ | ⑭ | 土 地 利 用 計 画 図 | ○ | ○ | 上記⑫(現況写真の撮影方向除く)のほか造成計画平面図を兼ねて、計画する建築物(用途)及び排水施設・土留め(仕様)、計画レベル、宅盤の流水方向等を明示 現況地盤面より切土・盛土厚が30cm以下であることを明示(30cm超となる場合は法第29条の開発許可申請となる) |
| □ | ⑮ | 造 成 計 画 断 面 図 | ○ | — | 縦横2面以上とする 建築物及び排水施設、土留め等の配置、現況レベル、計画レベルを明示 現況地盤面より切土・盛土厚が30cm以下であることを明示 |
| □ | ⑯ | 排 水 施 設 の 断 面 詳 細 図 | ○ | — | 【宅内排水施設標準構造図】を参照 |
| □ | ⑰ | 土 留 め の 断 面 詳 細 図 | ○ | — | 【技術基準(造成・区画明示・擁壁等)の概要】を参照 |
| □ | ⑱ | 建 築 物 の 各 階 平 面 図 | ○ | ○ | 建築面積・延べ床面積の算定根拠を添付すること 規則第60条は、新旧延べ床面積が1.5倍以下の検定を行うこと |
| □ | ⑲ | 建 築 物 の 立 面 図 | ○ | ○ | 最高高さを明示 |
| □ | ⑳ | 既存建築物の用途が確認できる書類 | △ | ○ | 建物登記簿謄本等 法第43条は、既存建築物がある場合に添付 |
| □ | ㉑ | 公共汚水ます(取付管)等設置申請書 | △ | — | 下水引込新設の場合に添付(下水道課の受付印必要) |
| □ | ㉒ | 各種許可・証明書等の写し | △ | △ | 直近の適合証明書の写しがある場合等に添付 |
| □ | ㉓ | そ の 他 | ○ | ○ | 各務原市が必要と認める書面 |

※1：造成工事(排水施設や土留め等)の完成写真と引換えに許可書を交付します。【43条手続きフロー・工事写真例】を参照

※2：既存建築物が滅失している場合は、滅失日が概ね申請日より1年以内であるものに限り既存建築物とみなします。

法第43条の建築許可(又は法第29条の開発許可)

包括【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等

- (1) 予定建築物の用途が専用住宅であるもの
- (2) 区画が1であるもの

【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等

平成18年5月18日 適用

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地（以下「既宅地」という。）における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
 - 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的絡条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地において行われるものであること。
 - 申請地は、河川区域内の土地、砂防指定地、急傾斜崩壊危険区域内の土地等災害発生のおそれがある土地を含んでいないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - 当該開発行為等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
 - 予定建築物の用途は次の一に該当すること。
 - 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
 - 現に既存建築物のある場合は従前と同一用途であること。ただし、既存建築物の用途は法第42条第1項及び法第43条第1項の用途変更の制限規定に抵触していないこと。
 - 法第29条第1項又は法第43条第1項の規定により、開発許可又は建築許可を受けている場合は、許可を受けた用途であること。
 - エ(i)及び(i)については、敷地面積の増加を伴わないこと。
 - 一戸建専用住宅の一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。ただし、平成18年5月18日時点の一画地の敷地面積が200平方メートルに満たない場合はこの限りでない。
 - 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
- (2) 既宅地が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された以降に土地改良事業により従前の面積の1.2倍を超える増換地（一時利用指定地を含む。）がなされている場合は、次の各号に該当するものであること。
 - 申請は、法第29条第1項の規定によることとし、法第33条の技術的基準に適合すること。
 - 上記(1)のAからキまでの各号に適合していること。
 - 換地処分時の土地登記簿の地目が宅地であること。

規則第60条の適合証明

第5節 法第43条の取扱い基準

平成19年11月30日 適用

- 1 基本方針
開発許可を受けた土地以外の土地における新築等の許可にあたっては、第4節に定める市街化調整区域における開発許可の基本方針に準じて行うものとする。
- 2 法第34条の2に基づく協議
法第34条の2に規定する都道府県等（※1）が行う市街化調整区域での建築等についての知事との協議に当たっては、政令第36条の基準（法第43条の許可基準）を適用するものとし、法第34条各号の適合性に関しては、県が定める取扱い基準（※2）により判断するものとする。
※1 協議主体となる者の例：独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、岐阜県住宅供給公社及び日本下水道事業団等
※2 県が定める取扱い基準とは、岐阜県宅地開発指導要領第4章第4節に定める基準をいう。
- 3 改築及び増築の取扱い
市街化調整区域内における建築物の増改築のうち、次の各号の全てに該当する場合は、法第43条第1項の規制を受けない改築又は増築として扱うものとする。なお、以下の基準中、「従前」とは、建築物の増改築時をいう。
 - 増改築後の建築物は従前と同一用途であること。
 - 原則として、従前の建築物が残存していること。
 - 従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地で行われるものであること。
 - 改築の場合にあっては、改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。
 - 増築の場合にあっては、増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。
 - 階数の増変更を伴わないこと。ただし、建築物の用途が専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10m以下とする場合は適用しないことができる。
- 4 第43条第1項の規制を受けない改築、増築又は新築に係る手続きについて
建築基準法第6条又は第6条の2に基づく建築確認済証の交付を受けようとする者は、改築、増築又は新築に係る計画が都市計画法に適合することを証する書面として、岐阜県都市計画法施行細則第16条の2に規定する適合証明書交付申請書を所管する行政庁に提出し、適合証明書の交付を受けるものとする。
- 5 その他
本取扱い基準の3に該当する「改築」の用に供する目的で行う開発行為にあっては、法第29条第1項第11号（令第22条第1項第4号）に該当するものとして、開発許可不要で取り扱うものとする。

開発許可事務の手引き(各務原市宅地開発指導要領)より抜粋 ※市HP
各務原市都市計画課開発指導係 058-383-7245