

(提案基準第18号)

市街化調整区域とされた時点で既に宅地であった土地に係る
開発又は建築に関する基準

この基準は、市街化調整区域とされた時点で既に宅地であった土地における開発又は建築を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 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既に土地登記簿の地目が宅地であり、現在まで地目変更されていない土地。ただし、宅地への地目変更の登記日が市街化調整区域とされた日以後のものは除く。
 - (2) 当該土地に存する建築物の建物登記簿の登記日付が、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日より前のものであり、かつ、当該建築物が継続して現在も存する土地
- 2 申請地は、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であること。
- 3 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（他の都市計画区域又は行政区域におけるものを含む。以下同じ。）から1kmの範囲内で、かつ、市街化区域と一体の日常生活圏を構成していると認められる区域に存する土地
 - (2) 市街化区域から1kmを超える範囲に存する土地
- 4 申請に係る建築物の用途等は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 3(1)に該当する土地については、第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物で、かつ、当該地域における土地利用の状況及び周辺の環境と調和のとれたものとして市長がやむを得ないと認めるもの
 - (2) 3(2)に該当する土地については、一戸建住宅（併用住宅を含む）とする。

なお、一戸建住宅（併用住宅を含む）とは、次の各号のいずれかに該当するものであること。

 - ① 一戸建専用住宅
 - ② 住宅であって、住宅に居住する者が事務所を兼用または併用するもののうち、事務所の用に供する部分の床面積が50㎡以内で、かつ、延べ面積の1/2以上を居住の用に供するもの
 - ③ 住宅であって、住宅に居住する者が建築基準法別表第2（ろ）項第2号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼用または併用するもののうち、延べ面積の1/2以上を居住の用に供するもの
- 5 申請に係る開発規模については、都市計画上支障ないこと並びに開発区域の位置及び自然的条件からみて交通施設、排水施設などに支障をきたすおそれがないものとして市長がやむを得ないと認めるものであること。
- 6 申請地は、次のいずれかの道路に接していること。
 - (1) 一戸建専用住宅以外のもの
 - ア 法第33条第1項第2号に規定する道路
 - (2) 一戸建専用住宅
 - ア 建築基準法第42条第1項及び第2項に規定する道路
 - イ 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の3第4項第2号に規定する道

7 予定建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）及び高さは次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建蔽率は、60%以下
- (2) 容積率は、200%以下
- (3) 建築物の高さは、10m以下

8 宅地の分割を伴う場合にあっては、分割後において1区画当たりの土地の面積を165㎡以上確保するものであること。

9 開発又は建築の完了予定期間は、許可の日から起算して3年以内であること。

（平成13年7月31日から施行）

- 1 旧提案基準第20号（現18号）の規定については、平成13年5月18日から適用する。

東広島市広島県開発審査会提案基準

（平成18年4月1日から施行）

（平成18年9月13日一部改正）

（平成31年1月28日一部改正）

（令和3年11月27日一部改正）