

第 392 回開発審査会承認
令和 8 年 8 月 1 日施行

運用基準 6 特定宅地における建築物【個別付議基準，包括承認基準】

【個別付議基準】

特定宅地における建築物に係る開発行為については、次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

- 1 当該建築をしようとする土地が、次に掲げる要件を全て満たす特定宅地であること。
 - (1) 当該市街化区域と自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成している地域内にあること。
 - (2) 市街化区域に隣接又は近接（概ね 1 km 以内）していること。
 - (3) 5 h a の範囲内に概ね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域内、又は市街化区域から同一路線で繋がる 2 車線以上で整備済みの国道、県道又は市道に面していること。
 - (4) 次のいずれかに該当する宅地であること。ただし、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）の適用を受ける農地や採草放牧地、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）の適用を受ける土地、又は道路、公園等の公共施設（宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 2 条第 1 号、同法施行令第 2 条に規定する公共の用に供する施設）の用に供される土地を除く。
 - ① 登記簿上の地目（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 34 条第 1 項第 3 号、不動産登記規則第 99 条に規定する地目）が「宅地」となっているもの。
 - ② ①以外で、固定資産税評価上の現況地目が宅地となっているもの。
 - ③ ①及び②以外で、適法な建築物の敷地として現に一体利用されているもの。
 - ④ ①～③以外で、上下水道が既に敷地内に引き込まれている、雑排水・雨水排水施設が敷設されているなど、社会通念上、建築物を建築するために新たに土地造成を行う必要がないと考えられる平坦な土地であること。
 - (5) 適法な状態で 10 年以上引き続いて宅地又は線引き前から引き続いて宅地であること。
- 2 予定建築物が、次の各号に掲げる場合に依じて、当該各号に規定する建築物であること。
 - (1) 用途地域の指定のない区域内の土地に建築する場合においては、第 1 種低層住居専用地域及び第 1 種高度地区において建築可能な建築物であること。ただし、2 車線以上で整備済みの国道、県道又は市道に面している土地（風致地区内にある土地を除く。）に建築する場合は、第 2 種中高層住居専用地域及び第 2 種高度地区において建築可能な建築物であること。
 - (2) 用途地域の指定のある区域（暫定市街化調整区域）内の土地に建築する場合においては、当該指定されている用途地域及び高度地区において建築可能な建築物であること。
- 3 敷地分割を伴う場合は、分割後の宅地の面積がそれぞれ 150 m²以上であること。
- 4 利用計画が、周辺の土地利用及び環境との調和が図られたものであること。

【包括承認基準】

運用基準 6 特定宅地（既存宅地制度含む）の許可を受けて建築された建築物の用途変更や建替は、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

（注 1）都市計画法第 34 条第 11 号に基づく条例で区域が定められた場合、その区域内の土地については、本基準は適用しない。