

市街化調整区域に 土地をお持ちの方に お知らせします！

平成24年4月1日から

「平塚市開発審査会提案基準18(既存宅地)」
の一部が変わります。

対象となる土地

昭和45年6月10日より前に

- ・建築物を建てる目的で農地転用許可を受けた土地
- ・建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地
- ・建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地
- ・建築確認を受けて建築物を建築した土地

平塚市まちづくり政策部開発指導課

平成24年4月1日から

「平塚市開発審査会提案基準18 既存宅地」

の一部が変わります。

平塚市まちづくり政策部開発指導課

平成24年4月1日に都市計画法第34条第1項第14号関連「平塚市開発審査会提案基準18 既存宅地」の一部が改正施行されます。

この改正により、これまでの市街化調整区域における立地基準等の取扱いが変わりますのでお知らせします。

「平塚市開発審査会提案基準18 既存宅地」の主な改正点 <新旧基準の比較>

旧基準	新基準
(立地基準) 1 申請地は、次に掲げる要件に適合するものであること。 (1) 略 (2) 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次に掲げるいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に適合していること。 ア 土地登記簿における地目が宅地の土地 (※1) イ 固定資産課税台帳において宅地として評価されている土地 (※2) ウ 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。)に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地(造成中も含む。) (※3) エ 基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地(造成中も含む。) (※4) オ 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けた土地 (※5) カ 建築確認を受けて建築物を建築した土地(建築中も含む。) (※6) キ その他、建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地 以下、略	(立地基準) 1 申請地は、次に掲げる要件に適合するものであること。 (1) 略 (2) 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次に掲げるいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に適合していること。 ア 土地の登記事項証明書における地目が宅地の土地 (※1) イ 固定資産土地課税台帳において宅地として評価されている土地 (※2) ウ 建築基準法(昭和25年法律第201号。)に基づく道路の位置の指定を受けて、建築物を建築した土地 (※3) エ 削除 (※4) エ 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地 (※5) オ 建築基準法に基づく建築確認通知書の交付を受けて、建築物を建築した土地 (※6) カ その他、建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地 以下、略

《主な改正の内容（左ページ※印の説明）》

※1※2 「土地登記簿」を「土地の登記事項証明書」に、「固定資産課税台帳」を「固定資産土地課税台帳」に語句を整理します。

※3 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（昭和45年6月10日。以下「線引き日」という。）前に建築基準法に基づく道路の位置の指定を受けて造成した土地（造成中も含む。）で可でしたが、改正後は、道路の位置の指定を受けて造成し、建築物を建築した土地である必要があります。

また、「建築物を建築した土地」とは、線引き日以降に、建築に関する法律等に適合して建築された土地も含むものとします。

※4 線引き日前に建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地（造成中も含む。）で可でしたが、線引き日から40年以上経過しており造成中の土地や建築物が建築されていない土地については、建築物を建築する意志がないと推測できるため、この項目を削除します。

※5 線引き日前に建築物を建てる目的で農地転用許可を受けた土地については、建築物の敷地とすることを目的として当該許可を受けたものであり、造成済の土地又は現況で建築可能な土地で可でしたが、改正後は、建築物の敷地とすることを目的として当該許可を受けたものであり、農地転用許可の転用目的と同じ用途の建築物が存している土地又は建築物を建築した土地である必要があります。

また、「建築物を建築した土地」とは、線引き日以降に、建築に関する法律等に適合して建築された土地も含むものとします。

※6 線引き日前に建築基準法に基づく建築確認通知書の交付を受けて、建築物を建築した土地（建築中も含む。）で可でしたが、線引き日から40年以上経過しており、建築物を建築する意志がないと推測できるため、建築中のものは含まないこととします。

また、「建築物を建築した土地」とは、線引き日以降に建築物の建築に着手した土地、又は、建築が完了した土地も含むものとします。

《その他の改正点》

その他の改正点については語句の整理等を中心に行います。

全体の新旧対照表については、裏面にあります「問い合わせ先」のホームページにて閲覧可能となっています。

《経過措置》

今回の改正における経過措置は平成24年6月30日までとなります。

今回の改正により、これまでと基準の確認方法が変わり、改正基準施行日前後の申請案件については混乱が生じる可能性があります。そこで平成24年3月31日までに図書による事前相談が完結し、平成24年6月30日までに許可申請（都市計画法第29条開発許可申請・同法第43条建築許可申請）がされている場合（開発審査会の議を経たものも同様）については旧基準によることができるものとします。

なお、平成24年4月1日からの事前相談については新基準によるものになります。

（問い合わせ先は、裏面へ）

★ 問い合わせ先

平塚市まちづくり政策部開発指導課開発審査担当

TEL 0463-23-1111 (内線 2616・2617)

(直通) 0463-21-8789

(FAX) 0463-21-9769

(メール) kaihatsu@city.hiratsuka.kanagawa.jp

(ホームページ)

<http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/kaichou/index.htm>