基準２６（区域区分日以前からの宅地における自己用住宅）
〔旧基準：都市計画法改正に伴う経過措置基準２（決定日以前からの宅地における自己用専用住宅）〕

市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（以下「区域区分日」という。）以前から宅地であった土地において、自己の居住の用に供する戸建ての住宅を建築する場合で、次の全ての要件に該当するもの。

（１）当該建築物を建築しようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、必要な公共施設の整備された区域にあること。
（２）建築予定地は、５ｈａ以内の区域内に５０以上、３ｈａ以内の区域内に４５以上又は２ｈａ以内の区域内に３５以上の建築物が５０m以内の敷地間隔で存する区域にあること。
（３）建築予定地は、区域区分日における土地の状況が宅地であり、現況も宅地又は宅地的土地利用がなされ、かつ、建築物の建築に際し、原則として造成工事を伴わないものであること。
（４）予定建築物は、自己の居住の用に供する戸建ての住宅であること。
（５）予定建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）は２８０㎡以下、かつ、敷地面積が概ね５００㎡以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

平成１３年　１月２５日 基準適用年月日	平成１２年度第４回開発審査会承認済 平成１３年　５月１８日
平成１６年　２月１３日 基準改正年月日	平成１５年度第６回開発審査会承認済 平成１６年　４月　１日

ア　建築物の存する区域について
（２）の「建築物」については一つの敷地に対し一つの建築物として算定し、また、「区域」については、それぞれの内角が１８０度以下の外周線によって囲まれているもので、道路、河川等により分断されている（一つの集落を構成していると認められる場合を除く。）区域は含まないこと。

イ　区域区分日における土地の状況について
（３）の「区域区分日における土地の状況が宅地」であるものについては、次のいずれかに該当するものであること。
①　土地登記簿上、地目が「宅地」として登記されている土地（地目変更の原因年月日が区域区分日（昭和４６年３月１６日）以前であり、かつ、登記年月日が昭和５０年３月３１日以前のものに限る。）
②　固定資産課税台帳において「宅地」として課税されている土地
③　次のいずれかの状況及び航空写真（区域区分日等撮影のもの）の状況等から総合的に勘案して、区域区分日において宅地であったと判断できる土地
（ア）都市計画図（地形図）で建築物が確認できるもの。
（イ）区域区分日前に建築物の建築目的で農地法上の農地転用許可を受け、造成が完了していたもの。
（ウ）区域区分日前に建築物の建築目的で宅地造成等規制法上の宅地造成許可を受け、造成が完了していたもの。
（エ）区域区分日前に建築基準法上の道路位置指定を受け、道路が築造されていたもの。ただし、道路位置指定図面に予定建築物の明示がある区域に限る。

（オ）区域区分日前に建築基準法上の建築確認を受け、建築工事に着手していたもの。

なお、錯誤等により土地登記簿謄本における地積と実測面積に１．２倍以上の差異が生じている場合については、資料によりその区域及び面積の妥当性を確認するとともに、原則として地積更正の登記を行うこととする。

また、いわゆる地図混乱地域においては、土地登記簿謄本では区域を特定できないので、原則として本基準に該当しないこととするが、資料により区域を特定できる場合はこの限りではない。

ウ　原則として造成工事を伴わないことについて

切土高さ又は盛土高さの最大値が５０ｃｍ以上となる造成工事を伴う場合については、本基準に該当しないこととする。

エ　添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

①　申請者が居住することが確認できる理由書（移転の必要性、現住居の状況、現住居が申請者所有の場合に今後の処分等の予定、勤務先等から申請者が居住することが確認できるもの）

②　連たんを示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等を記入のこと）

③　区域区分日に宅地であったことを示す図書（土地登記簿謄本及び字限図等）