

基準 2 線引き前からの宅地内の建物

線引きの際既に宅地であり、引き続き現在まで宅地である集落内の土地に建物を建てる場合の基準は、申請の内容が次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 申請地は、50戸以上の建物が50m以下の敷地間隔で連なっている集落にあること。
- (2) 申請地は、次に掲げる要件のいずれかに該当する土地で、線引きの際既に宅地であったことが確認できること。
 - ア 線引きの日前に宅地として土地登記簿に登録されている土地
 - イ 線引きの日前に固定資産税課税台帳上宅地又は宅地並みとして評価されていた土地
 - ウ 線引きの日前に建築物を建築する目的で農地法（昭和27年法律第229号）第4条又は第5条の転用の許可を受けている土地
 - エ ア、イ、ウに掲げるもののほか、航空写真や建物登記簿等の複数の根拠により線引き前に宅地であった蓋然性が高いと市長が認める土地
 - オ 土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づく土地改良事業による換地処分が行われた土地で、その換地前の土地がアからエのいずれかに該当するもの
- (3) 申請地はこれまでに、開発行為の許可を取得した土地でないこと。
- (4) 建物の用途は、^{※1}第二種低層住居専用地域内に建築できる建物であること。ただし、日用品販売店舗を建築する場合は、床面積の上限を500㎡以内とする。
 - ※1 第二種低層住居専用地域内に建築できる建物
 - ・住宅 ・長屋 ・共同住宅
 - ・床面積が150㎡以内で2階建てまでの店舗等その他詳細については、建築基準法別表第二による。
- (5) 申請地が「前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例」第3条第3項第7号にて定められた区域^{※3}に該当する場合は、住宅系用途^{※2}に限り、安全上及び避難上の対策として、建築計画において、居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、当該地内における想定浸水深（10cm単位として、10cm申請未満の値は切上げて適用）以上の高さに居室の床面が設けられるよう、対策を施すこと。
 - ※2 住宅系用途とは以下によるものとする。
 - ・住宅 ・長屋 ・共同住宅 ・兼用住宅
 - ※3 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域として想定浸水深3m以上の区域。

(6) (5)に加え、市防災計画により定められた避難場所への避難計画が確認できること。

(7) 敷地を分割する場合の一区画の面積は、200㎡以上であること。

(8) 建物の高さは、10m以下であること。

◎ 上記基準に該当しないことが特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。

[例] 隣地の状況等により、第1号に規定する数値に該当しない場合

◎ 申請地に道路や上下水道、ゴミ集積所など公共、公益施設を整備する場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、令和4年4月1日から施行する。