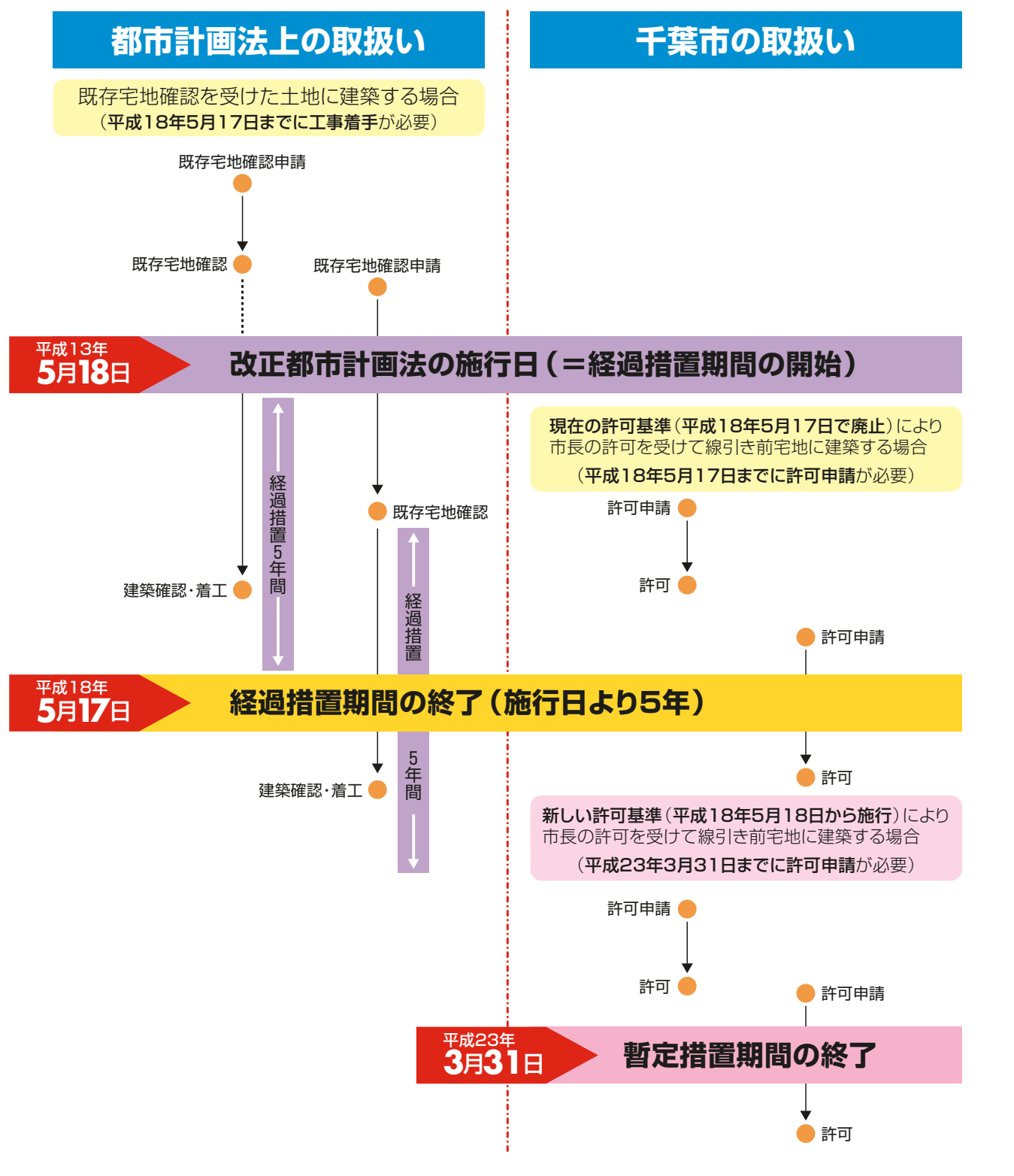
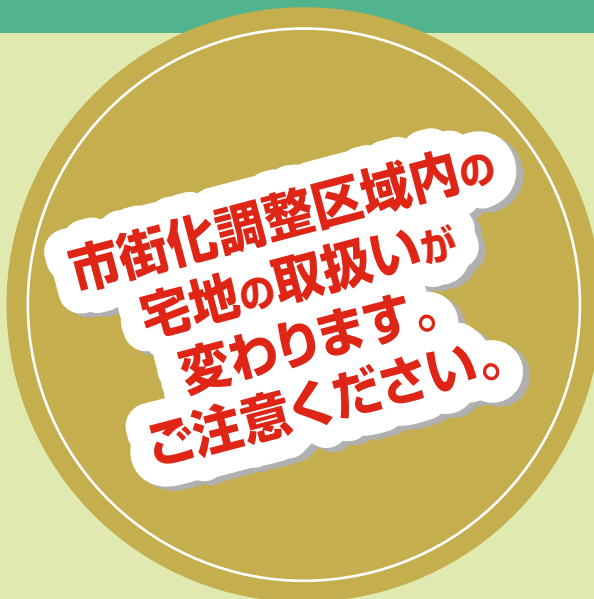


# 既存宅地制度廃止による経過措置 (概略図)



# 市街化調整区域内に 宅地をお持ちの皆様へ



- ◎ **既存宅地制度** (※) の経過措置期間が平成18年5月17日で終了します。  
経過措置期間内であれば、既存宅地の確認を受けた土地に、自己の居住用又は自己の業務用の建築物を建築することができます (期間内に工事に着手する必要があります)。
- ◎ 平成18年5月18日以後は、千葉市では暫定的な措置を講じます。  
市街化調整区域となった日より前からすでに宅地である土地 (以下では「線引き前宅地」と呼びます。) に、一戸建ての住宅1棟の建築ができるようにします。
- ◎ 市街化調整区域内に存する建築物は、これまでと同様に、建て替えることができます。

※ **既存宅地制度とは**  
線引き前宅地であって、千葉市長から「既存宅地の確認」を受けた土地では、都市計画法上の許可を受けずに建築物の新築・改築・用途変更ができる、という制度です。都市計画法改正 (施行日: 平成13年5月18日) により廃止され、5年間の経過措置が設けられました。



(お問い合わせ先)

千葉市都市局都市部宅地課 (千葉市役所6階)  
電話 043-245-5314  
5315  
5319  
E-mail takuchi.URU@city.chiba.lg.jp

千葉市都市局都市部宅地課

# 市街化調整区域内的の宅地の取扱い

平成**18**年**5**月**17**日までの取扱い

## 1. 都市計画法上の経過措置の終了

既存宅地確認を受けた土地では、改正都市計画法の施行日（平成13年5月18日）から5年間（施行日以後に既存宅地確認を受けた場合は、その確認の日から5年間）は、自己の居住用又は自己の業務用の建築物に限り、都市計画法上の許可を受けずに、建築確認を受けて建築工事に着手することができます。

（都市計画法附則（平成12年法律第73号）第6条）

経過措置が適用されるのは

**平成18年5月17日まで**

（又は既存宅地確認の日の5年後まで）です。

## 2. 経過措置に関連する千葉市の許可基準の終了

上記1の経過措置が適用される場合のほかにも、千葉市では、線引き前宅地について、以下の（1）、（2）のいずれかに該当する場合には、都市計画法上の許可を受けて建築物を建築することができる許可基準があります。

- （1）既存宅地確認を受けた土地に、自己の居住用でない一戸建ての住宅を建築する場合（宅地を分割して各土地に建築する場合を含む）
- （2）既存宅地確認を受けていない線引き前宅地で、次の①～③のすべてに該当する土地に、一戸建ての住宅を建築する場合（宅地を分割して各土地に建築する場合を含む）
  - ① 市街化区域に隣接し、又は近接した地域内であること
  - ② 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内であること
  - ③ おおむね50以上の建築物が連なって存在する地域内であること

これらの基準が適用されるのは、既存宅地制度の経過措置と同様に、

**平成18年5月17日まで**

（都市計画法上の許可申請を済ませることが必要）です。

平成**18**年**5**月**18**日からの取扱い

## 新しい許可基準の施行

千葉市では依然として未活用の線引き前宅地が見受けられるため、その活用が図られるように、暫定的措置として、次のような制度を設けます。

線引き前宅地では、都市計画法上の許可を受けて

**1つの宅地につき一戸建ての住宅1棟を建築できる**

許可基準を設けます。

ただし、この許可基準が適用されるのは

**平成23年3月31日まで**

（都市計画法上の許可申請を済ませることが必要）です。

※ 線引きの後に宅地が分割された場合には、原則として、分割前の宅地全体で1戸のみ建築できます。ただし、分割後の各土地について個別に既存宅地確認を受けた場合など、例外として各土地にそれぞれ建築できる場合もあります。

## 市街化調整区域内に 現に存する建築物の建替えについて

既存宅地確認や都市計画法上の許可を受けて建築された建築物は、平成18年5月18日以後であっても、今までどおり、都市計画法の許可又は証明を受けて建替えができます。当初の建築敷地と同一の敷地に、同一の用途の建築物（規模が著しく増大しないもの）を建築することができます。