

Ⅷ 「既存宅地」の確認を受けている土地の取り扱いについて

平成 13 年 5 月 18 日に廃止された「既存宅地の確認制度」とは、市街化調整区域内で一定の要件のある集落内の土地であって、昭和 45 年 10 月 31 日時点で既に宅地であった旨の確認証が発行された土地については、都市計画法に基づく許可を受けずに、建築基準法に基づく建築確認のみで建築物を建築することができるという制度でした。そして、同制度廃止後も、平成 13 年 5 月 17 日までに発行された既存宅地確認証については、5 年間の経過措置期間内に限りその有効性を認め、建築確認申請に添付すれば、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るという取り扱いが行われていました。

平成 18 年 5 月 17 日をもって 5 年間の経過措置も終了したため、「かつて発行された既存宅地確認証の取り扱いはどうなるのか」等のお問い合わせを受けることがありましたが、この間、考え方が整理できていなかったため、対応に矛盾が生じていました。

これを受けて、平成 19 年 11 月 30 日の高知県都市計画法施行条例の改正にあわせて、都市計画課内で協議し、今後、既存宅地確認証の発行を受けた土地については、「線引き前からの宅地」として取り扱うこととしました。

ただし、以下の条件を充たす必要があります。

- (1) 既存宅地確認証の発行以降に「線引き前からの宅地」としての要件を欠く土地が合筆されていないことが、土地の全部事項証明書によって確認できること。
- (2) 既存宅地確認証の発行以降に地目が「田」「畑」「山林」「公衆用道路」等に変更されていないことが、土地の全部事項証明書によって確認できること。
- (3) 土地の現況が農地や山林、池沼等になっていないことが確認できること。(→固定資産税課税台帳で確認する。)

※既存宅地確認証の原本（コピーの場合は既存宅地確認台帳と照合できたもののみ）により確認する。

※コピーもない場合は、建築確認許可不要の理由が「既存宅地確認済」となっている場合にのみ既存宅地確認台帳と照合して確認する。