

5 開発許可制度運用通達

5-4-15 提案基準14

	昭和62年6月12日	第73回三重県開発審査会承認
改正	平成2年5月24日	第84回三重県開発審査会承認
改正	平成8年8月1日	第117回三重県開発審査会承認
改正	平成14年12月16日	第151回三重県開発審査会承認
改正	平成19年6月12日	第170回三重県開発審査会承認
改正	平成24年3月19日	第190回三重県開発審査会承認
改正	平成27年12月4日	第207回三重県開発審査会承認

○ 指定既存集落における「世帯の独立のための住宅」の取扱いについて

【開発許可制度運用指針 I-7-1 (7) ②】

(趣旨)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、市街化調整区域における指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められる「世帯の独立のための住宅」の取扱いを定めるものとする。

(許可を受けようとする者の範囲)

第2 申請者は、次の各号のいずれかに該当する世帯の構成員、又はその直系であること。

一 当該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(以下「線引き」という。)された時点で、当該指定既存集落に生活の本拠を有した世帯

なお、線引き後に、収用対象事業による建築物の移転等の事業により、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯も対象とする。

二 線引き後、当該指定既存集落において適法な住宅に20年以上居住し、引き続き生活の本拠を有する世帯

(市街化調整区域に建築する必要性)

第3 申請者は、次の各号のすべてに該当するものであること。

一 申請者本人、申請者の両親及び独立後の世帯構成員が、当該都市計画の市街化区域に世帯独立に適した土地を保有していないこと。

二 結婚、過密、狭小その他社会通念に照らし独立して世帯を構成する事情が存すること。

(予定建築物の用途等)

第4 予定建築物については、次の各号のすべてに該当するものであること。

一 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。

二 予定建築物の形態は、周囲の建築物と調和のとれたものであること。

(予定建築物の敷地規模等)

第5 予定建築物の敷地及び建築物の規模は、次のとおりとする。

一 予定建築物の敷地は、500㎡以内とする。

二 予定建築物の高さは、10m以下とする。

三 建ぺい率は10分の6以下、容積率は10分の10以下とする。

(申請地)

第6 申請地は、指定既存集落内であり、かつ現況及び相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ぼさない場所であること。

※ 申請地が指定既存集落の辺縁部に存する場合は、申請地を含め既存集落の戸数密度が3haの円又は矩形定規を用い、その定規内に30戸の建物が存すれば指定既存集落とみなす。(第2各号に掲げる世帯が居住する建築物が指定既存集落の辺縁部に存する場合も同様とする。)

※ 戸は、床面積がおおむね30㎡以上の建築物の棟を単位とする。

※ 矩形定規の最大長辺は600mとする。

- 2 申請地は、原則として第2各号のいずれかの世帯と同一の指定既存集落内にあること。
- 3 申請地は、自己の所有地又は取得する見込みが明らかなものであること。
- 4 申請地は、指定既存集落に存する公共施設(道路、排水路等)の利用が可能な場所であること。
- 5 申請地は、農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域にあること。

(添付書類)

第7 法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

- 一 世帯の独立のため、市街化調整区域への建築が必要であることの理由書
- 二 申請者の要件を示す図書(住民票、戸籍謄本等)
- 三 予定建築物の平面図、立面図
- 四 その他第2から第6までの要件を確認するために必要な図書

(附則)

- 1 この基準は、平成27年12月4日から施行する。
- 2 この基準は、三重県、津市、松阪市及び桑名市に限り適用する。

[解説]

第2の解説

要件を満たす者の配偶者は、要件を満たす者との連名により申請できるものとする。

第1号、第2号のいわゆる本家の世帯は一戸建て専用住宅であることを原則とするが、賃貸住宅や併用住宅についても認められるものとする。

第2号は適法な住宅に原則として20年以上継続して居住している世帯を対象とし、都市計画法上適法でないものは不可である。

法第29条 申請条項 指定既存集落における「世帯の独立のための住宅」の取扱いについて 法第43条 (提案基準14)		添付資料 ①位置図 ②公図 ③指定既存集落内であることを示す図面(市で添付) ④土地登記簿謄本(全部事項証明書) (線引時からの土地所有者がわかるもの) ⑤開発同意(29条の場合) ⑥戸籍謄本(本人、親 など) ⑦住民票謄本 ⑧固定資産課税台帳写し (申請者等が市街化区域に土地を所有していないことを示す書面) ⑨世帯独立住宅の必要な理由書 ⑩市街化調整区域への建築の必要性を示す書類 (現在の間取図、賃貸住宅の契約書の写しなど) ⑪予定建築物の平面図、立面図 ⑫戸籍の附票等(本人、親 など) ⑬住民票の除票等		
住所 申請者 氏名				
申請地	土地の所在(地目・面積)	所有者住所・氏名(取得原因・年月日)	申請者との関係	1 許可を受けようとする者の要件 <input type="checkbox"/> 申請者は、次のいずれかに該当する世帯(本家)の構成員、又はその直系であること。 ●市街化調整区域に関する都市計画が決定され、または当該都市計画を変更してその区域が拡張(以下、「線引き」)される前から、当該指定既存集落に生活の本拠を有した世帯 ●線引き後、当該指定既存集落において適法な住宅に20年以上居住し、引き続き生活の本拠を有する世帯 2 市街化調整区域に建築する必要性 <input type="checkbox"/> 申請者本人、申請者の両親及び独立後の世帯構成員が当該都市計画の市街化区域に宅地等を保有していないこと。 <input type="checkbox"/> 結婚、過密、狭小その他社会通念に照らし独立して世帯を構成する事情が存すること。 3 予定建築物の用途・形態及び敷地の要件 <input type="checkbox"/> 左記の審査欄の内容を満たすこと。 4 申請地の要件 <input type="checkbox"/> 指定既存集落内にあり、かつ現況及び相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ぼさない場所であること。 <input type="checkbox"/> 本家と同一の指定既存集落内にあること。 <input type="checkbox"/> 指定既存集落に存する公共施設〔道路(建築基準法第42条にいう道路)、排水路等〕の利用が可能な場所であること。 <input type="checkbox"/> 自己の所有地又は取得する見込みが明らかなものであること。
	①			
	地目			
	地積(公簿) m ²	取得原因	年 月 日	
	②			
	地目			
	地積(公簿) m ²	取得原因	年 月 日	
	③			
	地目			
地積(公簿) m ²	取得原因	年 月 日		
<input type="checkbox"/> 開発面積(実測) m ² (≦500m ²)	家系図 ※ 現在の同居は赤で囲む。			
<input type="checkbox"/> 建築延べ面積 m ²	線引時の土地所有者には○印、申請者には◎印をつける。			
<input type="checkbox"/> 周囲との調和				
<input type="checkbox"/> Uターンの場合 (元構成員であったことの確認)				
<input type="checkbox"/> 予定建築物の用途(専用住宅)				
<input type="checkbox"/> 予定建築物の高さ m(<10m)				
<input type="checkbox"/> 建ぺい率 %(<60%)				
<input type="checkbox"/> 容積率 %(<100%)				