5-4-4 提案基準4

	昭和56年10月20日	第49回三重県開発審査会承認
改正	昭和57年12月23日	第53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17年9月15日	第163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27年12月4日	第207回三重県開発審査会承認

○市街化調整区域において世帯が独立する場合の住宅の取扱いについて

【開発許可制度運用指針I-7-1(1)①②】

(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市街化調整区域が拡張(以下「線引き」という。)される前から当該市街化調整区域において引き続き生活の本拠を有する世帯

二 線引き後、当該市街化調整区域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 線引き前より市街化区域に生活の本拠を有する世帯から、市街化区域の辺縁部にある市街化調整区域に独立する場合については、独立する世帯が元の世帯と近接した位置であり、かつ申請者本人、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内に世帯独立に適した土地を保有していない場合に限り、前項第一号に該当するものとする。

3 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べき事情が存すること。

(予定建築物の用途等)

第3 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)

第4 予定建築物の敷地は、500㎡以内とする。

(申請地)

第5 申請地は、次の各号のすべてに該当するものであること。

一 次のいずれかに該当する土地であること。

(1) 線引き前から引き続いて申請者の直系尊属又はその兄弟姉妹若しくは申請者の兄弟姉妹が所有している土地であること。ただし、申請地が線引き後に農業振興地域の整備に関する法律による交換分合等を行った土地である場合は、交換分合等の前から引き続いて所有している土地とみなすことができるものとする。

5 開発許可制度運用通達

(2)申請者が(1)の土地を取得したものであること。

- 二 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。
- 三 公共施設（道路、排水路等）の利用が可能な場所であること。
- 四 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。
- 五 原則、既存集落内又はその辺縁部にあること。

(添付書類)

第6 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5までの要件を確認するために必要な図書

(附則)

この基準は、平成27年12月4日から施行する。

[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項第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1項第2号は原則として適法な住宅に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。

第2項の独立する世帯と元世帯との距離は概ね2km以内とする。

第5の解説

第1号の土地が線引き前から所有していたものから相続又は生前贈与等がなされている場合においても、引き続き申請者の直系尊属又はその兄弟姉妹若しくは申請者の兄弟姉妹のいずれかが所有していれば基準を満たすものである。

第1号の「農業振興地域の整備に関する法律による交換分合等」とは、例えば土地収用法や土地改良法による土地交換が該当する。

法第29条 申請条項 市街化調整区域において世帯が独立する場合の住宅の取扱いについて 法第43条 (提案基準4)			添付資料 ①位置図 ②公図 ③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) ④開発同意(29条の場合) ⑤戸籍謄本(本人、親 など) ⑥住民票謄本 ⑦世帯独立住宅の必要な理由書 ⑧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) ⑨予定建築物の平面図、立面図 ⑩戸籍の附票等(本人、親 など) ⑪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	元筆の所在地	線引時の土地所有者	分筆の状況	所有権以外の権利の設定
	①						
	地目						
	地積(公簿) m ²	取得原因	年 月 日		(S 年 月 日から所有)		
	②						
	地目						
	地積(公簿) m ²	取得原因	年 月 日		(S 年 月 日から所有)		
	③						
	地目						
地積(公簿) m ²	取得原因	年 月 日		(S 年 月 日から所有)			
☐ 開発面積(実測) m ² (≦500m ²)	家系図 ※ 現在の同居は赤で囲む。 線引時の土地所有者には○印、申請者には◎印をつける。			審 査	1 許可を受けようとする者の要件 ☐ 申請者は次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。 ●市街化調整区域決定(線引き)前から、当該区域において引き続き生活の本拠を有する世帯 ●線引き後、当該市街化調整区域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であること。 ●線引き前より市街化区域に生活の本拠を有する世帯から、市街化区域の辺縁部にあたる市街化調整区域に独立する場合については、独立する世帯が元の世帯と近接した位置であり、かつ申請者本人、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内に世帯独立に適した土地を保有していないこと。 ☐ 結婚、過密、狭小その他社会通念に照らして独立して世帯を構成すべき合理的事情があること。		
☐ 建築延べ面積 m ²					2 申請地の要件 ☐ 予定地は、線引き前から、引き続いて申請者の直系尊属またはその兄弟姉妹若しくは申請者の兄弟姉妹が所有している土地であること。 ☐ 道路(建築基準法上の道路)、排水路等の公共施設が利用できる場所であること。 ☐ 農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。		
☐ 周囲との調和							
☐ Uターンの場合 元構成員であったことの確認							
不備事項							