

旧条例別表第3の1の項（地縁者の住宅区域に建築できる建築物）

都市計画法施行条例

別表第3の1の項 開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの

都市計画に関する手続等を定める規則

第6条の7 条例別表第3の1の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属とする。

別表第2の1の項 条例別表第3の1の項に規定する規則で定める住宅

次のいずれにも該当する住宅

- (1) 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。
- (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。

審査基準

- 1 開発区域周辺とは、原則次のいずれかに該当する大字（町を含む。以下同じ。）の区域のことをいう。ただし、一の大字の区域の面積が小さい市町（又はその一部の地域）にあっては、これに加える大字の区域を別に土地利用計画に定めることができる。
 - (1) 開発区域のある大字の区域
 - (2) (1)に掲げる大字の区域に隣接する大字の区域
- 2 通算して10年以上居住する者とは、居住しているか又は居住していたことが戸籍謄本附票等で確認できる者のことをいう。
- 3 土地を所有しているとは、当該土地に係る所有権を登記していることをいう。
- 4 承継することが確実なものとは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属から相続することが確実なものであることをいう。
- 5 転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とするとは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を必要とすることがやむを得ないことをいう。なお、市街化調整区域内の自己所有住宅から移転する場合は、現住宅を除却することを原則とする。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密（最低居住面積水準）、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合
 - (5) 日照・通風を確保するためなど居住環境の改善を図る場合
- 6 住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室（居室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。
- 7 敷地面積が500平方メートル以下とは、次の部分を除いた敷地の面積が500平方メートル以下であることをいう。
 - (1) 専用通路部分で規模、形状等が適当であるもの
- 8 都市計画法第33条第4項の規定に基づく基準として敷地面積の最低限度が市町の条例に定められている場合は、当該制限に適合していること。
- 9 立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了したものであること。

運用基準

ア 通算して10年以上居住する者について

市街化調整区域に指定される前後を問わず、当該開発区域周辺の現在市街化調整区域内の土地において居住した期間が、通算して10年以上ある者のことをいう。

イ 夫婦等連名の取扱いについて

許可の要件を満たす者及び新たに建築する住宅に同居することとなるその配偶者、子又は父母は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

なお、建築しようとする土地は、許可の要件を満たす者が全部を所有等^{*}することを基本とするが、連名で建築物を建築しようとする者がその土地を共有する場合も、これと同等であると認める。

※ 所有等には、所有者の地位を承継することが確実な土地とする場合も含む。

ウ 市街化調整区域内の自己所有住宅について

市街化調整区域内に存する自己が所有する住宅は、審査基準5の(1)から(5)のいずれかに該当し、当地において建て替えることができず、現住宅を除却し新たな土地において建築することがやむを得ない場合、当基準該当として取り扱うことができる。

なお、当該許可と同時に、現住宅を農業用倉庫等適法なものに用途変更の手続等を行う場合又は世帯分離により引き続き居住する世帯がいる場合等はこの限りでない。

エ 狭小過密について

狭小過密は、法第34条第14号許可に係る運用基準による。

オ 居住環境の改善について

当該建築物の存する敷地が、山裾であるために日照時間が少ない場合、風通しが悪い場合、低地のために多湿である場合又は建築基準法第43条に規定する接道要件を満足しない場合など劣悪な居住環境である場合に、これを改善するために行うものをいう。

カ 既存住宅の敷地拡大について

都市計画法に基づく許可を受けた住宅（農業従事者のための住宅や区域区分日前から存する住宅を含む。）に居住する者が、居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も“新たに住宅を必要とする”ことに該当するものとして許可することができる。

キ 既存建築物の用途変更について

既存建築物を当基準該当の建築物に用途変更しようとする場合にあっては、既存建築物が適法に存しているものであること。また、用途変更と併せて増改築を行うことも可とする。

ク 敷地面積について

住宅に附属する菜園や屋外駐車場等の部分で集落のゆとりある環境の保全及び形成に資するものについては、原則建築敷地から除くものとし、土地の形状等により、建築敷地に含めなければならない場合に限り、認めるものとする。

ケ 単身者用住宅の取扱いについて

単身者用住宅については本基準を適用しない。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書（移転する場合は跡地の利用計画を含む）
- 2 市街化調整区域に居住していたことを示す図書（戸籍謄本附票等）
- 3 土地の所有を証する図書（土地登記事項証明書及び不動産登記法第14条地図等）
- 4 戸籍謄本（相続等の場合）
- 5 新たに住宅を必要とする事由を示す図書（下表参照）
- 6 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 7 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

事由を証するために必要な書面等

書面等 区分	世帯全員の 住民票の写し	現居住地 を明示し た位置図	現住宅の配 置図及び平 面図	現居住地の 土地又は家 屋の登記事 項証明書	そ の 他
世帯分離	○	○	—	○	同居人全員（別世帯も含む）の住民票
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表 同居人全員（別世帯も含む）の住民票
借 家	○	○	—	—	契約書の写し
立 退 き	○	○	—	○	立退きすることが確実であることを示す書面
被 災	○	○	—	○	被災（罹災）証明書
疾病、公害	○	○	○	—	現居住地の付近見取図及び医師の診断書又は行政機関の証明書
Uターン	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明等Uターンの必要性を示す図書
環境改善	○	○	○	○	環境改善を行う必要があることが判る写真等図書

（解 説）

- 市街化調整区域内に○○町又は○○町○○丁目として区分されている土地の区域がある場合は、これらを一の大字として取り扱う。
- 地域特性を考慮した結果、適切であると判断され土地利用計画において定めてある場合に限り、小学校の校区を開発区域周辺とすることができる。
- 市街化調整区域に編入される前に同地において居住していた場合、この期間も居住期間に加えることができる。
- 過去に市街化調整区域であった敷地が、区域区分の変更により現在市街化調整区域以外の場合、当該敷地から市街化調整区域への移転は当基準に該当しない。この場合、過去に市街化調整区域であった期間は当基準における居住期間に含めることはできない。
- 市街化調整区域内に現在住宅を有する者が、新たな住宅を建築する場合、現住宅を除却せずに転売することは、市街化調整区域の住宅を増やし市街化を促進するおそれがあり都市計画法の趣旨に反するため、当基準で許可することはできない。
ただし、本許可と同時に現住居を農業用倉庫や他者が購入し農業者住宅又は分家住宅等の適法な建築物に用途変更の手続等を行う場合に限り、現住宅の除却を行わなくとも許可できる。
- 添付図書3の「不動産登記法第14条地図等」とは、同条第1項にいう地図及び第4項にいう地図に準ずる図面であり、俗に言う字限図や公図はこれにあたる。

参考：不動産登記法（抜粋）

- | |
|---|
| <p>第14条 登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。</p> <p>2 前項の地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。</p> <p>3 第1項の建物所在図は、一個又は二個以上の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋番号を表示するものとする。</p> <p>4 第1項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。</p> <p>5 前項の地図に準ずる図面は、一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示する</p> |
|---|

ものとする。

- 6 第1項の地図及び建物所在図並びに第四項の地図に準ずる図面は、電磁的記録に記録することができる。

7 菜園等を敷地面積に含める場合について

やむを得ず、菜園や駐車場等を建築敷地に含める場合については、敷地面積の内訳（建築敷地面積及び菜園等の土地の面積）を許可書に明記する。

8 10年以上の居住要件を有する基準の運用

10年以上の居住要件の適合性については、戸籍謄本の附票等により判断することとしているが、住民の転居等により消除された住民票・戸籍又は住民基本台帳の電算化等に伴い改製した場合における改製前の住民票・戸籍は、5年間保存するものとされており、全ての住所地の履歴が保存されているとは限らず、住民票・戸籍により判断できないケースが生じる。このため、10年以上の居住の判断について、次のとおり取り扱うこととする。

原則として、市町長が交付する住民票の写し、住民票記載事項証明書又は戸籍の附票の写しにより判断する。ただし、住民票・戸籍の消除や改製により、10年以上の居住について判断できない場合は、以下の書類により判断することができることとし、この場合、原則として複数の書類により判断するものとする。

- ①在学時の学校関係書類で、当時の住所を記した書類（卒業アルバムの住所録、在学証明書、学校保存書類）
- ②在職時の職場関係書類で、当時の住所を記した書類（当時の在職証明、職員証(在職証明も必要)）
- ③各種案内通知書において、当時の住所を記した資料（納税通知書、生命・学資保険証、合格・採用通知書、DM(年賀状含む)、公共料金通知書）
- ④第三者の証明（地元自治会長からの証明、在職時の職場からの証明（住所地の履歴の証明））
- ⑤その他（①～④以外で、10年以上の居住を客観的に証明できる書類）