

提案基準 25 (UJI ターンする者の住宅：地域創生戦略に係る基準)

市街化調整区域で適法に建築され建築後 10 年以上経過した住宅を UJI ターンする者の住宅に用途変更する場合で、地域創生に資するものとして、次の全ての要件に該当するもの

- (1) 市町の「総合戦略」において、移住・定住の促進施策が示されていること。
- (2) 市町マスタープランに示す市街化調整区域の土地利用方針等及び土地利用計画に整合していること。
- (3) 市町又は県の支援制度に基づく転入、当該市町又は隣接市町で新たに就業又は就職するための転入等、移住・定住の促進に資するものとして、当該市町が認めたものであること。
- (4) 申請者が当該土地及び住宅を取得又は借地・借家するもので、あらかじめ土地及び住宅を所有する者の同意を得ていること。
- (5) 住宅の増改築を伴う場合は建築物の延べ面積が 280 m<sup>2</sup>以下又は従前の延べ面積を超えないこと。

平成28年 3 月 8 日 第485回開発審査会承認済 基準適用年月日 平成28年 4 月 1 日
令和 2 年 2 月 14 日 第521回開発審査会承認済 基準改正年月日 令和 2 年 4 月 1 日

ア 市町の「総合戦略」との整合について

市町の「総合戦略」(まち・ひと・しごと創生法に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略)において、UJI ターン、三世代近居等移住・定住の促進施策が読み取れること。

イ 市町マスタープランとの整合について

市町マスタープラン(市町の都市計画に関する基本的な方針)の全体構想における市街化調整区域の土地利用方針及び地域別構想における市街化調整区域のまちづくり方針に整合していること。

ウ 土地利用計画との整合について

都市計画法施行条例第 8 条第 3 項第 3 号に規定する市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画(以下「市町土地利用計画等」という。)において、集落区域として定められているか又はその設定が確実な区域であること。

エ 対象となる住宅について

適法に建築された後 10 年以上経過し、申請時において違法でない戸建ての専用住宅とする。

オ 市町又は県の支援制度について

空き家バンク等の相談・紹介・斡旋制度、転入者に対する奨励金、空き家改修に対する補助等の給付金制度等、移住・定住に資する各種公的支援制度であること。

カ 新たに就業又は就職する者について

雇用予定者等からの証明書等により、就業又は就職が確実と認められる者であること。

キ UJI ターンする者について

UJI ターンする者とは当該市町外から転入する者(平成 27 年 4 月 1 日以降に当該市町外から転入し、借家に居住している者を含む。)で、要件 3 に例示するもののほか、当該市町に存する事業所等に一定期間以上勤務し、今後も継続して勤務することが見込める者の転入等、市町長が移住・定住の促進に資すると認めるものとする。

ク 申請者について

申請者は、住宅を新たに必要とする UJI ターンする者又は UJI ターンする者を雇用し居住させるための住宅を新たに必要とする事業主(以下「事業主」という。)とする。

なお、借地・借家の場合は、当該土地及び住宅を所有する者(実質的に管理している者と認められる者を含む。以下「所有者等」という。)と連名で申請するものとする。

ケ 借地・借家について

借地・借家した申請者が、更に他の者に借地・借家させることは認めず、また、借地・借家する者に異動がある場合は、異動するごとに許可を要するものとする。ただし、事業主が申請者となる住宅については、この限りでない。

コ 借地・借家後の土地及び住宅の取得について

許可を受け借地・借家している者が当該土地及び住宅を取得する場合は、新たな許可を要しないこととする。

サ 住宅の増改築を伴う場合の延べ面積について

自動車車庫、地下室（居住室、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については、住宅の延べ面積から除くことができる。なお、敷地の拡張については認めない。

シ 添付図書

本基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 市町の「総合戦略」の該当部の抜粋
- 3 市町マスタープラン及び市町土地利用計画等（未設定の場合は計画の案）の該当部の抜粋
- 4 新たに就業又は就職する場合若しくは一定期間以上勤務している場合等勤務状態を確認する必要がある場合は、そのことを証する図書（雇用証明書等）
- 5 移住・定住の促進に資すると判断したことが確認できる市町長の意見書
- 6 土地及び住宅の登記事項証明書
- 7 所有者等の同意書
- 8 所有者等を実質的に管理している者とする場合は、その旨が確認できる図書
- 9 事業主が申請者となる場合は、UJI ターンする者を入居者とする旨の誓約書
- 10 配置図及び平面図
- 11 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書