

市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯等が
通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築する場合等の取扱い

(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号ホに関する判断基準」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、市街化調整区域に継続して生活の本拠を有する世帯等(以下「基準世帯」という。)がその世帯の通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築する場合又は現に居住する住宅を移転する場合の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する場合、基準世帯は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画の決定(以下「線引き」という。)前から引き続き生活の本拠を有する世帯。
- (2) 市街化調整区域において20年以上前から引き続き生活の本拠を有する世帯。
- (3) 市街化調整区域における集落に隣接する市街化区域に線引き前から引き続き生活の本拠を有する世帯。

2 住宅を建築する者は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

なお、次の各号に該当する者と併せて、その者の婚姻予定者も住宅を建築する者となることができる。

- (1) 基準世帯に現在居住している親族
- (2) 基準世帯に過去居住していた事実のある親族
- (3) 基準世帯からその世帯の通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築した者と現在同居しているその者の子
- (4) 基準世帯からその世帯の通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築した者と過去に同居していた事実のあるその者の子
- (5) 過去に前項各号のいずれかに該当した基準世帯が現在当該区域に居住していない場合は、上記各号のいずれかに該当し、当該区域の小学校又は中学校に在籍していた者

3 住宅を建築する理由は、次の各号のいずれかに該当する等市長がやむを得ないと認めるものであること。

ただし、基準世帯又は住宅を建築する者が市街化区域に土地を所有している場合は、市街化区域内に住宅を建築することが困難又は著しく不適當である旨を明らかにしなければならない。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成するとき。
- (2) 定年、退職等により転居せざるを得ないとき。
- (3) 現に居住している住居が過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があるとき。
- (4) 疾病等の理由により転地するとき。
- (5) Uターン等により故郷に定住するとき。

(6) 出産等により世帯構成員が増えたとき。

第3 基準世帯が居住する住宅を移転する場合、基準世帯は、第2第1項各号のいずれかに該当しなければならない。

2 移転する理由は、次の各号のいずれかに該当する等市長がやむを得ないと認めるものであること。

ただし、基準世帯が市街化区域に土地を所有している場合は、市街化区域内に移転することが困難又は著しく不適當である旨を明らかにしなければならない。

(1) 接続道路が狭隘であるとき。

(2) がけ崩れ又は出水のおそれがあるなど敷地の安全性の確保が困難なとき。

(3) 現に居住している住居が過密、狭小の事情があるとき。

(親族の範囲)

第4 親族の範囲は、原則として基準世帯の世帯主の三親等以内の血族とする。

ただし、合理的事情が認められる場合にあっては、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者とする。

(立地)

第5 申請に係る土地(以下「申請地」という。)は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 基準世帯が居住する住宅が存在し、又は存在していた集落又はその周辺に存すること。

(2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(申請地の所有権)

第6 申請地は、基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者又は住宅を移転する者が線引き前から所有(相続登記手続中も含む。)しているか、又は基準世帯が線引き前から所有していた土地の所有権を基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者が贈与により取得できること。

ただし、申請地の全部が既存集落内にあり、かつ、基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者又は住宅を移転する者が許可申請時点で申請地を所有しているか(農地については3年以上所有していること。)、又は線引き後に申請地を所有した基準世帯から土地の所有権を通常分化発展の過程で必要な住宅を建築する者が贈与により取得できる場合(農地については、基準世帯が取得してから3年以上経過していること。)はこの限りでない。

この場合、既存集落とは、原則として半径100mの円形、長辺300m、短辺100mの長方形又は長辺600m、短辺50mの長方形の範囲内に30以上の建築物の敷地が存する集落をいう。

(用途)

第7 申請に係る建築物は、自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

(その他)

第8 申請者は、過去に本基準を適用し住宅を建築していないこと。

(附則)

この基準は、平成14年4月19日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成 16 年 6 月 29 日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成 28 年 3 月 18 日から施行する。