

基準1（区域区分日前から所有する土地に建つ住宅）

当該市街化調整区域に、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（以下「区域区分日」という。）前から所有する土地に、自己の居住の用に供する戸建ての住宅（単身者用住宅を除く。）を建築するもので、次の〔I 共通要件〕の全ての要件及び〔II 区分要件〕1から3のいずれかの区分に応じその全ての要件に該当するもの。

〔I 共通要件〕

- (1) 当該建築物を建築しようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、次のいずれかの土地であること。
 - ア 申請者が区域区分日前から所有（登記済）している土地
 - イ 区域区分日前から所有（登記済）していた者から、申請者が相続等により承継された土地又は承継されることが確実な土地（民法第725条に規定する親族間での承継（複数回も可）とする。）
- (2) 建築予定地は、必要な公共施設の整備された区域にあること。
- (3) 予定建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）は280㎡以下、かつ、敷地面積が概ね500㎡以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

〔II 区分要件〕

1 世帯分離のための住宅（分家住宅）

- (1) 10年以上継続して市街化調整区域に存する元世帯（以下「本家」という。）に、その世帯構成員として同居しているか、又は同居していた者（民法第725条に規定する親族に該当する者に限る。）が、婚姻等により世帯分離（以下「分家」という。）をする場合であること。
- (2) 建築予定地は、既存の集落内又は近接地にあること。

2 市街化調整区域に住む者の住宅

- (1) 申請者は、区域区分日前から、若しくは通算10年以上、建築予定地周辺の市街化調整区域に居住しているか、又は居住していた者であること。
- (2) 建築予定地は、既存の集落内又は近接地にあること。
- (3) 申請者又は申請者の現住居が次のいずれかに該当し、生活環境を改善するために新規に建築することがやむを得ないと認められるもの。
 - ア 婚姻により独立した世帯を構成するとき又は2以上の世帯が同居する住宅からの世帯分離をするとき
 - イ 現に居住している住居について狭小過密（最低居住水準未満）、借家、立退き又は被災の事情があるとき
 - ウ 疾病又は公害等により転地がやむを得ないとき
 - エ Uターンにより故郷に定住するとき

3 既存集落における住宅

- (1) 建築予定地は、5 h a 以内の区域内に5 0 以上、3 h a 以内の区域内に4 5 以上又は2 h a 以内の区域内に3 5 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が5 0 m 以内の敷地間隔で連たんする既存集落内に存すること。
- (2) 申請者及び申請者の現住居が、Ⅱ 2（3）アからエのいずれかに該当し、生活環境を改善するため新規に建築することがやむを得ないと認められるもの。

平成12年 4月27日 基準適用年月日	平成12年度第1回開発審査会承認済 平成12年 4月 1日
平成15年12月12日 基準改正年月日	平成15年度第5回開発審査会承認済 平成16年 4月 1日
平成21年11月27日 基準改正年月日	平成21年度第1回開発審査会承認済 平成22年 2月 1日
平成22年12月21日 基準改正年月日	平成22年度第2回開発審査会承認済 平成23年 4月 1日

[共通事項]

- ア 相続等により承継されたものについて
相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）されたことをいう。
- イ 相続等により承継されることが確実なものについて
死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続することが確実なもの
ことをいう。

[世帯分離のための住宅（分家住宅）]

- ア 婚姻等による世帯分離について
「婚姻等により世帯分離をする」とは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
- ① 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
 - ② 既に別世帯を構成している世帯がUターンし故郷に定住する場合
 - ③ 既に別世帯を構成している世帯の現住居について借家等の事情がある場合
- イ 添付図書
当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 分家する者と本家との関係を示す図書（戸籍謄本）
 - ③ 土地所有要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
 - ④ 本家の世帯構成員として同居していたこと等を証する図書（住民票等）
 - ⑤ 分家を行う必要性を示す図書（住民票又は婚約証明）
 - ⑥ Uターン者においては、当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないことを示す図書（勤め先の所在等）
 - ⑦ 既存の集落内又は近接地で公共施設の整備された区域内であることを示す図書（附近見取り図）
 - ⑧ 本家の位置図
 - ⑨ その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

[市街化調整区域に住む者の住宅]

ア 添付図書

当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 市街化調整区域に居住していたことを示す図書（住民票等）
- ③ 土地所有要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- ④ 戸籍謄本（相続又は贈与等の場合）
- ⑤ II 2（3）を示す図書（別紙「事由を証するために必要な書面等」参照）
- ⑥ その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

[既存集落における住宅]

ア 既存集落について

- ① II 3（1）の「区域」は、それぞれの内角が180度以下の外周線によって囲まれているものであること。
- ② II 3（1）の「建築物」は、敷地単位で一つの建築物として算入すること。

イ 添付図書

当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 既存集落内であることを示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと）
- ③ 土地所有要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- ④ 戸籍謄本（相続又は贈与等の場合）
- ⑤ II 3（2）で準用するII 2（3）を示す図書（別紙「事由を証するために必要な書面等」参照）
- ⑥ その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書