

基準14 (居住水準向上のための敷地拡大)

市街化調整区域に現在居住している者が、現住宅の居住水準の向上を目的とした自己の居住の用に供する戸建ての住宅の増改築を行うため敷地の拡大が必要となる場合で、次の1又は2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。

1 既存住宅の敷地拡大

- (1) 当該市街化調整区域に、10年以上継続して当該住宅に居住している者が、自己の居住の用に供するために増改築を行う場合であること。
- (2) 増改築しようとする既存住宅は、適法に存し使用されているものであること。
- (3) 居住水準の向上、高齢化対応又は2世帯同居化を行う等、合理的な建築計画を実現するために敷地拡大が必要と認められるものであること。
- (4) 現在、住宅の敷地として使用している土地（以下「現敷地」という。）及び当該建築物を増改築するために敷地の拡大をしようとする土地（以下「拡大敷地」という。）は、申請者が所有（登記済）している土地、又は所有することが確実な土地であること。
- (5) 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㎡以下であること。
なお、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

2 収用対象事業により敷地の一部を収用された住宅の敷地拡大

- (1) 土地収用法第3条各号の一に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により、居住していた敷地の一部を収用され、その後も当該地に継続して居住している者が、自己の居住の用に供するために増改築を行う場合であること。
- (2) 増改築しようとする既存住宅は、適法に存し使用されているものであること。
- (3) 申請者の現住居が、居住水準の向上、高齢化対応又は2世帯同居化を行う等、合理的な建築計画を実現するために敷地拡大が必要と認められるものであること。
- (4) 現敷地及び拡大敷地は、申請者が所有（登記済）しているもの又はそれを所有（登記済）している者（民法第725条に規定する親族）から申請者に相続等により承継されることが確実なものであること。
- (5) 建築物の延べ面積は280㎡以下又は建替え前の建築物の延べ面積を超えないもので拡大敷地の面積は収容された土地の面積の1.5倍以下であること。
なお、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

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であること。

[既存住宅の敷地拡大]

- 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 10年以上当該住宅に継続して居住していることを示す図書（住民票、戸籍附票等）
 - ③ 建物登記簿謄本等
 - ④ 現敷地及び拡大敷地の土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
 - ⑤ 戸籍謄本（相続又は贈与等の場合）
 - ⑥ 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
 - ⑦ 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

[収用対象事業により敷地の一部を収用された住宅の敷地拡大]

- 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 既存住宅が区域区分日前から存する場合は、区域区分日前から住宅が存していたことを示す図書（建物登記簿謄本等）。それ以外の場合にあつては、現住宅が適法に存し使用されてきたことを示す図書（建築基準法に基づく検査済証若しくは確認通知書又は建築許可通知書等）。
 - ③ 収用前から住宅が存していたことを示す図書（建物登記簿謄本等）
 - ④ 収用前から当該住宅に継続して居住していることを示す図書（住民票等）
 - ⑤ 収用された土地の区域を示す図書（土地登記簿謄本及び字限図、これにより収用されたことが明らかでない場合は、さらに収用証明書）
 - ⑥ 現敷地及び拡大敷地の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）
 - ⑦ 戸籍謄本（相続又は贈与等の場合）
 - ⑧ 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
 - 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