

提案基準 3 3 指定既存集落内等の住宅の建築行為等に係る特例措置

市街化調整区域において、あらかじめ市長が指定した既存集落(以下「指定既存集落」という。)内等に自己の居住の用に供する住宅(以下「自己用住宅」という。)を必要とするやむを得ない理由により当該自己用住宅を建築する場合の基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

基準の内容

- 1 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 申請に係る土地は、当該指定既存集落内及びその周辺の地域にあること。
 - (2) 申請に係る土地が農地の場合にあつては、農地法(昭和27年法律第229号)に基づく転用許可を受けることが確実であること。
 - (3) 申請に係る土地に申請者及びその配偶者以外の者の権利が設定されていないこと。
 - (4) 当該自己用住宅の敷地の面積は、原則として150平方メートル以上400平方メートル以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
 - (5) 申請に係る土地について、当該自己用住宅の建築行為等により新設される道路がないこと。
- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。
 - (1) 当該指定既存集落内等において、市街化調整区域に係る都市計画の決定の日(以下「線引きの日」という。)前から申請に係る土地を所有する者であること。この場合において、当該線引きの日前から所有していた土地が、土地収用法(昭和26年法律第219号)による対象事業(以下「収用対象事業」という。)の施行に伴い当該事業を施行する者(以下「事業施行者」という。)に収用され、その代替地として取得した土地を申請に係る土地にするときは、当該線引きの日前から所有しているものとみなす。
 - (2) 当該指定既存集落内等において、線引きの日前に申請に係る土地を所有していた親族から当該線引きの日後に相続、贈与又は売買により当該土地を取得した者(当該土地を取得することが確実であると認められる者を含む。)であること。この場合において、当該線引きの日前からその親族が所有していた土地が、収用対象事業の施行に伴い事業施行者に収用され、その代替地として取得した土地を申請に係る土地にするときは、当該線引きの日前から所有しているものとみなす。
 - (3) 当該指定既存集落内等において、線引きの日後に申請に係る土地を取得した者(当該土地を取得することが確実であると認められる者を含む。)であつて、当該指定既存集落を含む学区内(市街化調整区域に限る。)に線引きの日後延べ10年以上生活の本拠を有し、かつ、現に居住する者であること。この場合において、収用対象事業の施行に伴う建築物の移転等の事情により当該学区内(市街化調整区域に限る。)に生活の本拠を有することとなった期間が延べ10年に満たないときは、10年以上前から生活の本拠を有し、かつ、現に居住する者とみなす。
 - (4) 当該指定既存集落内等において、線引きの日後に申請に係る土地を取得した者(当該土地を取得することが確実であると認められる者を含む。)であつて、前号に掲げる「当該指定既存集落を含む学区内(市街化調整区域に限る。)に線引きの日後延べ10年以上生活の本拠を有し、かつ、現に居住する者」の子であること。
- 3 当該自己用住宅は、建築基準法別表第2(イ)項第1号又は第2号に掲げる建築物の用途であること。
- 4 当該自己用住宅から排出される汚水が適切に処理できること。
- 5 申請に係る土地の区域には、次に掲げる土地の区域を含まないこと。
 - (1) 自然環境保全条例(昭和47年神奈川県条例第52号)第2条の規定により指定された自然環境保全地域
 - (2) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号の規定により指定された農用地区域
 - (3) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林及び第41条第1項の規定により指定された保安施設地区
 - (4) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第3条の規定により指定された近郊緑地保全区域

- | |
|--|
| (5) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区 |
| (6) 災害の発生のおそれのある区域として市長が別に定める土地の区域 |
| (7) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域 |

審査上の留意点

- (1) 基準本文の「指定既存集落」とは、既存集落の維持が困難となっている「相模原市指定既存集落の指定等に係る要綱」(以下「指定基準」という。)で定める要件に該当するものの既存集落であって、当該指定基準によりあらかじめ市長が指定した集落をいう。
- (2) 基準本文の「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」とは、次のいずれにも該当するものをいう。
 - ア 申請者及びその配偶者が、住宅に利用可能な建築物を所有していないこと。
 - イ 申請者及びその配偶者が、住宅を建築することができる土地を所有していないこと。
 - ウ 申請者の現在居住する住宅が過密、狭小、被災、立退き若しくは借家等の事情がある場合又は婚姻等の事情がある場合であって、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる合理的な理由があること。
- (3) 基準1の(1)の「その周辺の地域」について、当該指定既存集落として定めた区域の外郭の範囲のうち、申請に係る土地の連たんの程度、周辺の土地利用との一体性等からみて判断すること。
- (4) 基準1の(3)の「申請者及びその配偶者以外の者の権利」のほか、抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。
- (5) 基準1の(4)の「土地利用上やむを得ないと認められる場合」とは、当該敷地面積を150平方メートル以上とすることが困難な場合であって、線引きの日前から所有している土地又は相続若しくは贈与により取得した土地が150平方メートル以下であるものをいう。
- (6) 基準1の(4)の「敷地」について、基準2の(1)及び(2)に該当する者が取得する土地が建築基準法(昭和25年法律第201号)第43条第1項に基づく敷地と道路との関係を満たしていないため必要最小限の路地状敷地を設ける場合にあつては、当該路地状敷地部分の土地は基準2の(1)及び(2)に適合しているものとみなす。
- (7) 基準2の「申請者」は、婚姻して世帯を構成している者(離別又は死別等により現在単身で同居する親族がいる者を含む。)又は婚姻が具体的である者であつて、当該自己用住宅の建築に係る適切な資金計画を有していること。
- (8) 基準2の(2)(3)及び(4)の「当該土地を取得することが確実であると認められる」とは、次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 相続による取得で当該土地の所有権移転登記が完了していない場合にあつては、すべての法定相続人から当該土地を相続する旨の証書等を取得していることによりその事実が確認できること。
 - イ 贈与による取得で当該土地の所有権移転登記が完了していない場合にあつては、贈与証書等によりその事実が確認できること。
 - ウ 売買による取得で当該土地の所有権移転登記が完了していない場合にあつては、土地売買契約書等によりその事実が確認できること。
- (9) 基準2の(2)の「親族」は、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者で、申請者からみて6親等内の血族及び3親等内の姻族に限る。
- (10) 基準2の(3)の「学校区」とは、指定基準第2条第3号に定める学校区をいう。
- (11) 基準2の(3)の「線引きの日後延べ10年以上生活の本拠を有し、かつ、現に居住する者」について、本市が発行する住民票の写し等によりその事実が確認できること。
- (12) 基準2の(4)の「子」は、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者で、基準2の(3)に掲げる者からみて1親等内の血族に限る。この場合において、本市が発行する住民票の写し及び戸籍全部事項証明書等によりその事実が確認できること。
- (13) 基準4の「汚水が適切に処理できること」とは、次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 下水道の処理区域内の場合にあつては、汚水管に接続し排水すること。
 - イ 下水道の処理区域外の場合にあつては、合併処理浄化槽又は高度処理型浄化槽を設置し処理すること。

- (14) 基準5の(6)の「災害の発生のおそれのある区域として市長が別に定める土地の区域」とは、建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第8条第1項の土砂災害特別警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域による災害の発生のおそれのある土地の区域をいう。