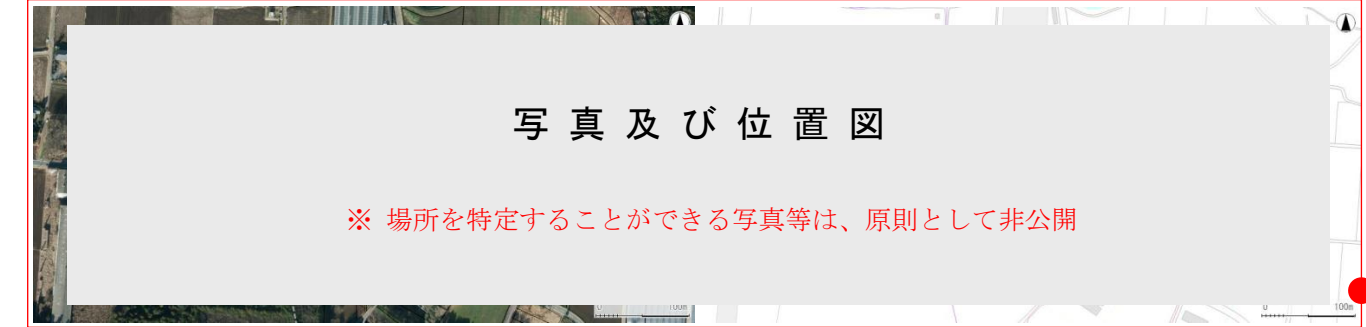


土地の利活用を図ろうとする上で、市街化調整区域の土地利用規制が支障となった事例

取扱注意

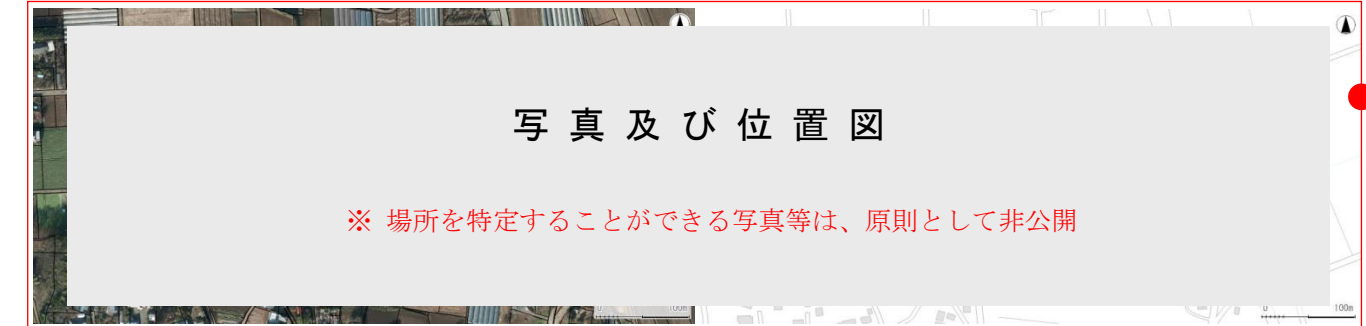
■【事例地 ①】 (地目：山林／面積：約 6,600 m²／前面道路の幅員：約 10m)



【相談の内容】
事例地①について、第三者への売却又は賃貸借を行って何らかの土地活用を図りたい。

【市役所の対応】
事例地①は、前面道路等の公共施設が高い水準で整備されているものの、いわゆる50戸連たん要件を満たすことが困難とみられたことから、当初、建築物以外の土地活用（メガソーラーの設置等）を提案したが、土地の斜面が北向きであること等から、相談者が難色を示したため、出身者要件と50戸連たん要件を要しない立地基準による施設（有料老人ホーム・社会福祉施設等）を紹介した。

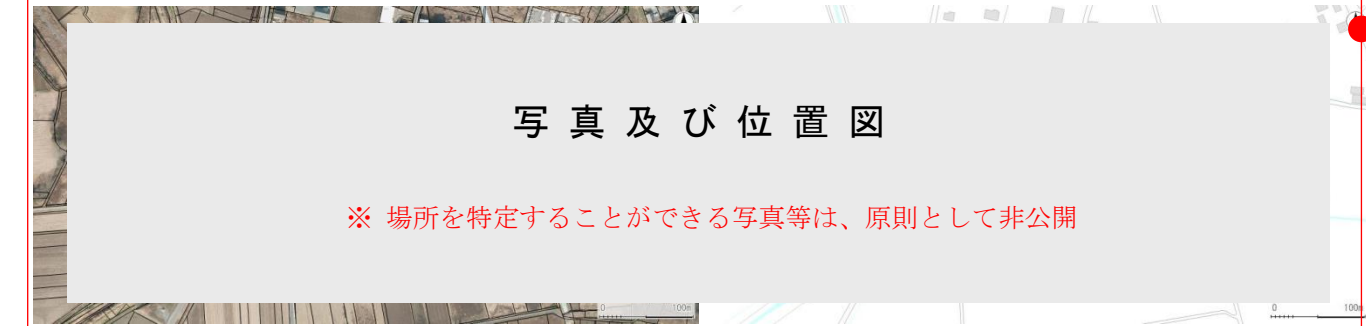
■【事例地 ②】 (地目：畑／面積：約 1,350 m²／前面道路の幅員：約 4.0m)



【相談の内容】
事例地②について、第三者から購入して、自己用住宅を建築したい。

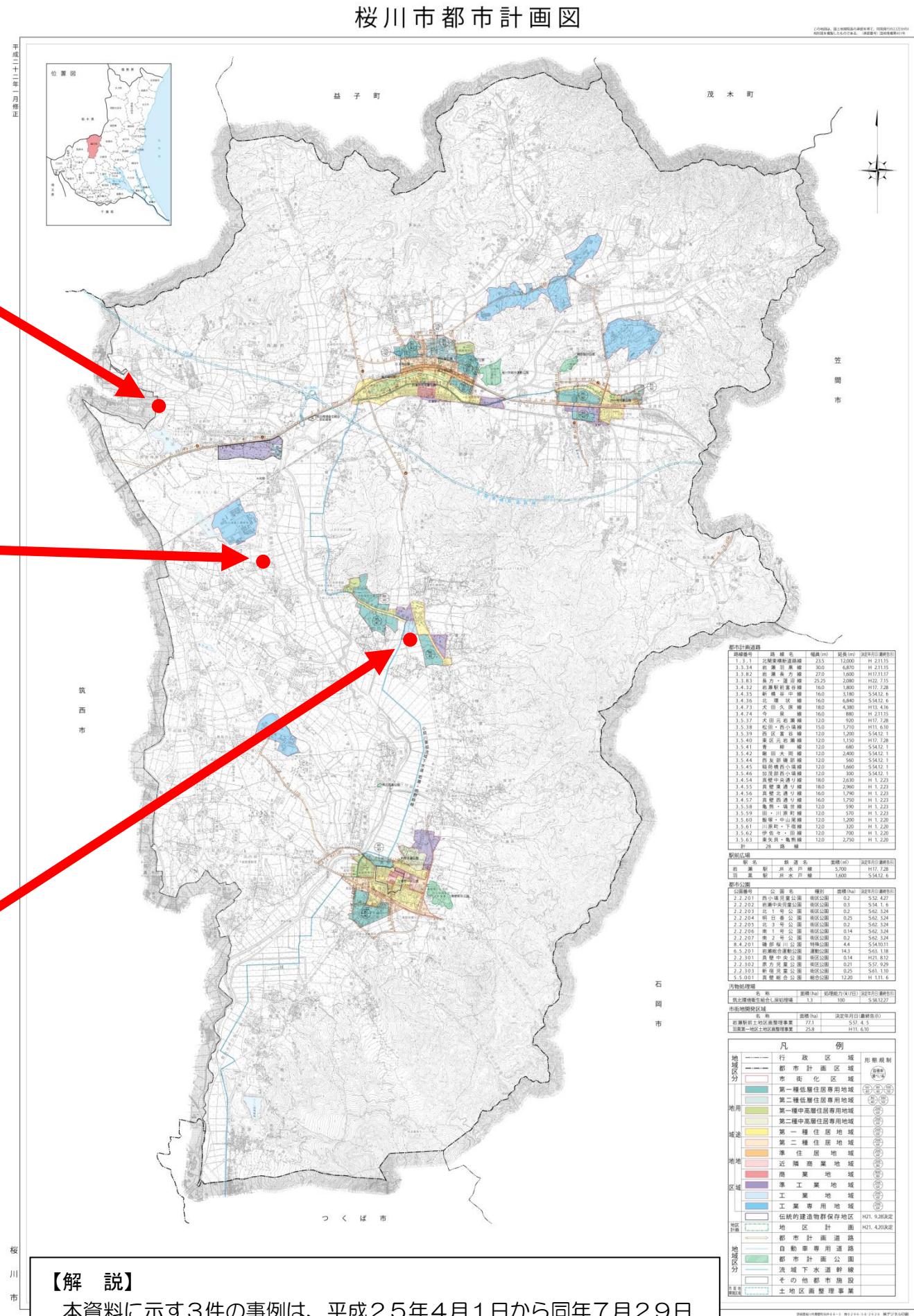
【市役所の対応】
事例地②は、前面道路の幅員が4m確保されており、かつ、既存集落の縁辺部に位置することから、50戸連たん要件を満たすとみられたが、相談者本人及びその親族が、市内在住者ではあるものの、事例地②の位置する字及びその隣接字に住所等を有しておらず、出身者要件を満たすことができなかったため、現行の立地基準では自己用住宅の建築は困難と考えられた。このため、申請者には、市街化区域内の土地の購入を検討すること、及び事例地②の位置する字及びその隣接字に立地するアパート等に10年間居住して出身者要件を満たすことを提案した。

■【事例地 ③】 (地目：畑／面積：約 936 m²／前面道路の幅員：約 6.6m ※前面道路北側は、市街化区域)



【相談の内容】
事例地③を不動産担保として金融機関から融資を受けたい。土地利用規制が課せられていると、担保価値がなくなってしまうが、如何。

【市役所の対応】
事例地③は、前面道路が比較的高い水準で整備されており、かつ、50戸連たん要件を満たすとみられたことから、開発許可を得て自己用住宅を建築することは可能であると考えられた。ただし、現状、建築物が立地しておらず、かつ、農地であることから、開発許可と農地転用許可を得ることは必要不可欠であり、土地利用規制が課せられていないとは言えない旨説明した。



【解 説】
本資料に示す3件の事例は、平成25年4月1日から同年7月29日までの間に、実際に桜川市役所に寄せられた相談とこれに対する市役所の対応を整理したもの