

桜川市条例第4条第1項第1号要件一覧【既存集落内の自己用住宅】 R2.4.1版

この表は、桜川市市街化調整区域に係る開発許可等の基準を定める条例第4条第1項第1号に定められた要件を整理したものです。これらの要件の全てに該当する場合に限り、同条例第4条第1項第1号に該当するものとして取り扱われます。

土地の要件	<p>【申請地の立地】 申請地が、次の(1)及び(2)のいずれにも該当する土地の区域であること。 (1) 現におおむね50(下限:40)以上の建築物(自然的社会的条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められるときは、市街化区域内に存するものを含む。)と敷地相互間をおおむね50m(上限:70m)未満の間隔で連たんし、かつ、当該建築物中におおむね50戸(下限:40戸)以上の住宅が含まれていること。【☞ 裏面参照】 (2) 申請者の通勤可能範囲(通勤時間が2時間を越えない範囲をいう。)に存すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 申請者の通勤時間が現に2時間を超えている場合 イ 申請地の周辺に申請者の父母、配偶者、子等が現に居住している場合 ウ 申請者が通勤を要しない場合</p>
	<p>【申請地の面積】 申請地の面積が、おおむね200㎡(下限:190㎡)以上かつ500㎡以下であること。ただし、次の(1)及び(2)のいずれかに該当するときは、500㎡を超えることができる。 (1) 申請地内に次に掲げる土地の区域が存し、かつ、申請地から当該土地の区域を除いた面積が500㎡以下である場合 ア 建築基準法第42条第2項、第3項又は第5項の規定により道路とみなされる土地の区域 イ 崖地等宅地の用に供することが困難な土地の区域 ウ 収用対象事業その他の公共事業の用に供することが予定される土地の区域 エ 路地状敷地に該当する土地の区域 (2) 申請地の外周が道路に接する部分を除き現に宅地の用に供されている等の理由により、500㎡を超える部分を残しても当該部分を利用することが困難な場合</p>
建物の要件	<p>【予定建築物の用途】 予定建築物の用途が、自己用住宅(自己の居住の用に供する1戸建ての住宅であって、かつ、人の居住の用以外の用に供する部分がないものをいう。以下同じ。)であること。ただし、玄関、台所、浴室及び便所をそれぞれ2以上備え、かつ、2以上の世帯が独立した生計を営むことができるものを除く。</p>
	<p>【予定建築物の延べ面積】 予定される自己用住宅の延べ面積が、200㎡以下であること。ただし、世帯の状況等を考慮してやむを得ないと認められる事情がある場合に限り、220㎡を上限とすることができる。</p>
	<p>【予定建築物の高さ】 予定される自己用住宅の高さが、10m以下であること。</p>
	<p>【その他】 予定される自己用住宅が、周辺の環境に適切に配慮したものであること。</p>
者の要件	<p>【申請者の属性】 申請者が、次の(1)から(4)までのいずれかに該当する者であること。 (1) その線引日前から申請地を所有する者であること。 (2) その線引日前から申請地を所有する親族(民法725条に規定する親族をいう。以下同じ。)から当該線引日後直接に又は他の親族を経由して相続、贈与又は売買により申請地を取得し、又は取得することが確実と認められる者 (3) その線引日後に申請地を取得し、又は取得することが確実と認められる者であって、かつ、次のいずれかに該当する者 ア 申請地が存する大字の区域(合併前の岩瀬町、真壁町及び大和村における大字の区域をいう。以下同じ。)又は当該大字の区域に隣接する大字の区域内において、当該線引日前に本籍又は住所があった者 イ 申請地が存する大字の区域又は当該大字の区域に隣接する大字の区域内において、10年以上適法(都市計画法第29条第1項及び第43条第1項の規定に適合することをいう。)に居住した者 ウ アに該当する者の2親等以内の血族又は1親等の姻族 (4) その他市長が特にやむを得ないと認める者【☞ 裏面参照】</p>
	<p>【自己用住宅を必要とする理由】 自己用住宅を必要とする理由が、次の(1)から(10)までのいずれかの場合に該当すること。 (1) 婚姻により独立した世帯を構成する場合 (2) 帰郷により定住する場合 (3) 転勤により転入し、又は転居する必要性が生じた場合 (4) 疾病の療養等により転地する必要性が生じた場合 (5) 父母若しくは兄弟姉妹の配偶者、子等と現に同居し、又は兄弟姉妹の婚姻等により将来その配偶者、子等と同居することが見込まれる者が独立した世帯を構成する場合 (6) 現に居住の用に供している住宅が被災し、立退きを求められ、又は借家である等の事情がある場合 (7) 現に居住の用に供している住宅が過密又は狭小であって、かつ、当該住宅の存する土地の区域が過密又は狭小である等の事情がある場合 (8) 現に居住の用に供している住宅の存する土地が借地であって、かつ、当該土地の区域内において住宅の増築又は改築をすることができないと認められる事情がある場合 (9) 現に居住の用に供している住宅の存する土地の区域が土砂災害の急迫した危険が予想される等居住の用に供することが著しく不相当と認められる場合 (10) 現に居住の用に供している住宅の存する土地の区域が日照の不良、湿地、進入路の狭あい等の理由により劣悪な環境であると認められる場合</p>

注1. 上記の補足的・細則的事項については、裏面に記載しています。

注2. 申請書類については、別紙「都市計画法第29条許可申請書類一覧【小規模自己用住宅】」又は「都市計画法第43条許可申請書類一覧【小規模自己用住宅】」をご覧ください。

〈 裏 面 〉

補 足 的 ・ 細 則 的 事 項

【自然的社会的条件の判断】

自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められるか否かは、次の(1)及び(2)により判断する。

- (1) 自然的条件については、河川、山林、鉄道、高速自動車国道等によって分断されていると認められるか否かにより判断する。
- (2) 社会的条件については、同一の行政区、小学校区等の日常生活圏に属していると認められるか否かのほか、住民の日常生活に密接に関連する利便施設等の利用形態の共通性等に照らし総合的に判断する。

【連たんの判断】

建築物の連たんは、次の(1)から(6)までにより判断する。

- (1) 自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域以外に存する建築物への連たんについては、認められない。
- (2) 他市町に存する建築物への連たんについては、原則として認められない。
- (3) 車庫、物置等の附属建築物については、連たんしている建築物の数に含めてはならない。
- (4) 共同住宅、長屋住宅等の建築物が2以上の住戸を有している場合であって、それぞれの住戸が玄関、台所、浴室及び便所を備えているときは、それぞれの住戸を1戸の住宅として連たんしている住宅の戸数に含むことができる。
- (5) 上記(4)の場合を除くほか、同一の敷地内に2以上の住家が存する場合であって、それぞれの住家が玄関、台所、浴室及び便所を備えているときは、それぞれの住家を1戸の住宅として連たんしている住宅の戸数に含むことができる。
- (6) 次に掲げる土地の区域については、連たんの対象としてはならない。
 - ア ゴルフ場、ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート、サーキット場等の大規模な工作物であって、管理棟等の建築物の存する土地の区画(当該土地の区画が明らかでないときは、原則として当該建築物から10mの範囲)以外の土地の区域
 - イ 大学等の運動場(小学校、中学校、高等学校等の校庭を除く。)、寺院等の墓地及び駐車場、農業高等学校の農場等
 - ウ 変電施設(建築物が存しないものに限る。)、簡易な構造のポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場事務所等の存する土地の区域

【大字の区域の判断】

合併前の岩瀬町における明日香、御領、西桜川、東桜川及び富士見台の区域は、大字岩瀬の区域と判断して差し支えない。

【その他市長が特にやむを得ないと認める者の判断】

表面中「者の要件」【申請者の属性】(4)の「その他市長が特にやむを得ないと認める者」は、線引日前から土地を所有する親族から当該線引日後に相続、贈与又は売買により取得した土地(以下「従前地」という。)を建築の用に供することが困難なため、当該従前地の代替地(次の(1)から(3)までのいずれかに該当する土地に限る。)の区域において開発行為又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更をしようとする者とする。ただし、(2)又は(3)に該当するときは、従前地が表面中「土地の要件」【申請地の立地】(1)の要件に該当するものでなければならない。

- (1) 従前地が表面中「土地の要件」【申請地の立地】(1)の要件に該当するものでない場合であって、線引日前から土地を所有する者から当該従前地との交換により取得した当該土地
- (2) 従前地を建築の用に供することが他法令(都市計画法並びにこれに基づく命令及び条例以外の法令をいう。)の規定により困難な場合であって、当該従前地との交換により取得した土地
- (3) 従前地を建築の用に供することが収用対象事業その他の公共事業の施行により困難な場合であって、当該従前地の代替地として取得した土地

【建築基準法第43条第1項の規定に適合させるための特例】

表面中「土地の要件」【申請地の立地】(1)の要件に該当する土地の区域には、他の要件にかかわらず、建築基準法第43条第1項の規定に適合させるために必要な最小の限度で、その線引日後に交換又は売買により取得した土地を含むことができる。