

現行	改正案
<p>1 既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）（包括承認）</p> <p>1 趣旨 この基準は、線引き前から市街化調整区域内の既存集落に土地を所有している者の親族の分化発展のために必要な自己用専用住宅の建築に関し、必要な事項を下記のとおり定めるものとする。</p> <p>2 <u>*1許可対象者</u> 次の（1）から（3）までの要件のすべてに該当するものであること。</p> <p>（1） <u>線引き時土地所有者の直系卑属であって、次のいずれかに該当する者であること。</u></p> <p>① <u>線引き時の土地所有者</u>と同居していた者。</p> <p>② 許可対象となる土地が存する<u>*2既存集落</u>の区域内におおむね20年以上居住している者。</p> <p>③ <u>許可申請者</u>が次のアとイの要件のすべてに該当する者であること。</p> <p>ア 相続又は3親等以内の親族からの贈与により許可対象となる土地を所有している者。</p> <p>イ 当該土地が唯一の住宅建築可能な土地であると認められる者。</p> <p>（2） <u>許可申請者に借家に居住しているなど自己用専用住宅を必要とする合理的な事情が認められる者であること。</u></p> <p>（3） 当該予定建築物に居住予定の者及び許可対象となる土地を所有する者が、市街化区域内および市街化調整区域内において<u>*3建築可能な土地等</u>を所有していないこと。</p> <p>3 <u>許可対象となる土地</u> <u>建築基準法の接道要件を満たし、かつ、次に掲げる</u>（1）から（3）までの要件をすべて<u>満たす土地</u>であること。</p> <p>（1） <u>既存集落内</u>に存する土地であること。</p> <p>（2） <u>*4申請地が農地の場合</u>は、住宅建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。</p> <p>（3） <u>許可申請者の直系尊属が線引き前から所有している土地であること</u>。ただし、次のいずれかに<u>掲げる土地</u>に限り、線引き後に取得したものであっても許可対象とする。</p> <p>① 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に基づく交換分合により取得した土地</p> <p>② <u>許可対象となる土地</u>のすべてが農振法に基づく農用地区域内にあつて農用地除外ができないため、これらの土地と交換取得した土地</p> <p>③ <u>許可対象となる土地</u>のうち、唯一の住宅建築適地の全部又は一部が土地収用法（昭和26年法</p>	<p>1 既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）（包括承認）</p> <p>1 趣旨 この基準は、線引き前から市街化調整区域内の既存集落に土地を所有している者の親族の分化発展のために必要な自己用専用住宅の建築に関し、必要な事項を下記のとおり定めるものとする。</p> <p><u>2 許可対象となる土地</u> 次の（1）から（4）までの要件のすべてに該当すること。</p> <p>（1） <u>*1既存集落内に存する土地であること。</u></p> <p>（2） <u>*2申請地が農地の場合</u>は、住宅建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みのある土地であること。</p> <p>（3） <u>許可申請者の直系尊属が線引き前から所有している土地であること</u>。ただし、次のいずれかに<u>該当する土地</u>に限り、線引き後に取得したものであっても許可対象とする。<u>（本項を満たす申請者の直系尊属を以下「線引き前からの土地所有者等」という。）</u></p> <p>① 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に基づく交換分合により<u>線引き前から直系尊属が所有していた土地の代替地として</u>取得した土地</p> <p>② <u>線引き前から直系尊属が所有していた</u>土地のすべてが農振法に基づく農用地区域内にあつて農用地除外ができないため、これらの土地と交換取得した土地</p> <p>③ <u>線引き前から直系尊属が所有していた</u>土地のうち、唯一の住宅建築可能な土地の全部又は一部が土地収用法（昭和26年法律第219号）対象事業により国等の起業者に収用されたため、その代替地として取得した土地</p> <p>④ <u>*3線引き以前</u>から永小作権、賃借権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行っていた土地</p> <p>⑤ 線引き前から<u>直系尊属</u>が所有していた市街化区域内の農地の全てを売却し、新たに取得した当該既存集落内の農地であつて、5年以上営農している土地</p> <p>⑥ 土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づく換地処分により、線引き前から直系尊属が所有していた土地の換地として取得した土地</p> <p>⑦ 線引き前から直系尊属が所有していた土地又は前記の①から⑥までの土地と一体利用を目的として払い下げを受けた土地</p> <p>⑧ 許可対象となる土地のすべてが建築基準法の接道要件を満たしていないため、接道用地として取得した土地</p> <p><u>（4） 建築基準法の接道要件を満たすこと</u></p> <p><u>3 *4許可対象者</u> 次の（1）から（3）までの要件のすべてに該当すること。</p> <p>（1） <u>次の①から③のいずれかに該当する者であること。</u></p> <p>① <u>線引き前からの土地所有者等</u>と同居していた者。</p> <p>② 許可対象となる土地が存する既存集落の区域内におおむね20年以上居住していた者。</p> <p>③ <u>許可申請者が</u>次のアとイの要件のすべてに該当する者であること。</p> <p>ア 相続又は3親等以内の親族からの贈与により許可対象となる土地を所有している者。</p> <p>イ 当該土地が唯一の住宅建築可能な土地である者。</p> <p>（2） <u>許可申請者が借家に居住している等</u>自己用専用住宅を必要とする<u>*5合理的な事情</u>が認められる者であること。</p> <p>（3） 当該予定建築物に居住予定の者及び許可対象となる土地を所有している者が、市街化区域内及び市街化調整区域内において<u>*6建築可能な土地等</u>を所有していないこと。</p>

現行	改正案
<p>律第 219 号) 対象事業により国等の起業者に収用されたため、その代替地として取得した土地</p> <p>④ <u>※7線引き以前から永小作権、賃借権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行っていた土地</u></p> <p>⑤ 線引き前から所有していた市街化区域内の農地の全てを売却し、新たに取得した当該既存集落内の農地であって、5年以上営農している土地</p> <p>⑥ 土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）に基づく換地処分により、線引き前から直系尊属が所有していた土地の換地として取得した土地</p> <p>⑦ 線引き前から直系尊属が所有していた土地又は前記の①から⑥までの土地と一体利用を目的として払い下げを受けた土地</p> <p>⑧ 許可対象となる土地のすべてが建築基準法の接道要件を満たしていないため、接道用地として取得した土地</p> <p>4 許可対象面積 敷地面積は実測で 165 平方メートル以上、300 平方メートル以下であること。 ただし、<u>許可申請者の直系尊属が線引き前から所有している土地であり、かつ、許可申請者及び申請地を所有する者が申請地以外に住宅建築適地を有していないと※8市長が認めた場合</u>に限り、165 平方メートル未満であっても許可対象とする。</p> <p>5 予定建築物 (1) 高さは10メートルを超えないこと。 (2) 法令に特別の定めがある場合を除くほか、建ぺい率は60パーセント（編入前の蒲原町および由比町の区域にあつては70パーセント）を超えないものとし、容積率は200パーセント以下であること。 (3) 本家世帯以外の直系親族が同居する場合は、二世帯住宅形式でも許可対象とする。 なお、建築基準法上の建物用途は、共同住宅又は長屋にならないこと。</p> <p>6 <u>線引き後取得地の特例</u> <u>前掲の「4 許可対象面積」、「5 予定建築物」及び次の（1）から（8）までの要件のすべてに該当するものである場合に限り、許可申請者、許可申請者の配偶者または許可申請者の直系尊属が線引き後に取得した土地について申請する場合であっても許可対象とする。</u></p> <p><u>(1) 許可申請者の直系尊属が、市街化区域内および市街化調整区域内において建築可能な土地等を所有していないこと。</u></p> <p><u>(2) 当該予定建築物に居住予定の者および許可対象となる土地を所有する者が、市街化区域内および市街化調整区域内において建築可能な土地等を所有していないこと。</u></p> <p><u>(3) 申請地が別表（大規模既存集落）の区域内に存する土地であること。</u></p> <p><u>(4) 許可申請者の直系尊属が、線引き時に当該大規模既存集落内に居住していた者であること。</u></p> <p><u>(5) 許可申請者が次の①または②のいずれかに該当するものであること。</u></p> <p><u>① 線引き前から当該大規模既存集落内に居住していた直系尊属と、同居していた者であること。</u></p> <p><u>② 当該大規模既存集落におおむね 20 年以上居住している（いた）者であること。</u></p> <p><u>(6) 許可申請者に借家に居住しているなど自己用専用住宅を必要とする合理的な事情が認められること。</u></p> <p><u>(7) 申請地が建築基準法の接道要件を満たす土地であること。</u></p> <p><u>(8) ※6申請地が農地の場合は、住宅建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。</u></p>	<p>4 許可対象面積 敷地面積は実測で 165 平方メートル以上、300 平方メートル以下であること。 ただし、申請者の直系尊属が線引き前から所有している土地であり、かつ、<u>申請者、居住予定の者</u>及び申請地を所有する者が申請地以外に住宅建築適地<u>市街化区域内及び市街化調整区域内において建築可能な土地等</u>を有していない場合に限り、165 平方メートル未満であっても許可対象とする。</p> <p>5 予定建築物 (1) 高さは10メートルを超えないこと。 (2) 法令に特別の定めがある場合を除くほか、建ぺい率は60パーセント（編入前の蒲原町及び由比町の区域にあつては70パーセント）を超えないものとし、容積率は200パーセント以下であること。 (3) 本家世帯以外の直系親族が同居する場合は、二世帯住宅形式でも許可対象とする。 なお、建築基準法上の建物用途は、共同住宅又は長屋にならないこと。</p> <p>6 線引き後取得地の特例 削除</p>

現行	改正案												
<p>附 則 この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則 この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則 この基準は、平成 19 年 9 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則 この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>別表（大規模既存集落）</p> <table border="1" data-bbox="89 630 667 1218"> <tr><td>(1) 葵区牛妻</td></tr> <tr><td>(2) 葵区福田ケ谷・下</td></tr> <tr><td>(3) 葵区足久保団地周辺</td></tr> <tr><td>(4) 葵区安倍口・内牧</td></tr> <tr><td>(5) 葵区麻機南・有永</td></tr> <tr><td>(6) 葵区大原</td></tr> <tr><td>(7) 葵区新聞</td></tr> <tr><td>(8) 葵区牧ケ谷・産女</td></tr> <tr><td>(9) 駿河区小坂</td></tr> <tr><td>(10) 駿河区久能地区</td></tr> <tr><td>(11) 清水区庵原町</td></tr> <tr><td>(12) 清水区梅ヶ谷・柏尾</td></tr> </table> <p>※注 別表（大規模既存集落）の区域については、同町名であっても含まれない土地や、あるいは周辺の町を含む場合もあるため、当課に備え付けの地図で確認のこと。</p> <p>※ 静岡市の運用</p> <p>(※1) 許可対象者 収用対象事業の施行による移転又は災害危険区域からの移転により、線引き後に大規模既存集落内に住所移転した者を直系尊属とする者も許可対象者とする。</p> <p>(※2) 既存集落 市街化調整区域内の以下のいずれかに該当する区域を既存集落という。 (1) おおむね 50 戸の^{※4}連たん性（建築物が敷地間隔 50 メートルの範囲 内で連なっている）を示すことが出来る区域内 (2) 別表（大規模既存集落）に掲げる区域内 (3) 社会通念上、上記（1）または（2）に^{※5}隣接すると認められる区域内</p> <p>(※3) 建築可能な土地等 市街化区域内の宅地、既存宅確認済地、マンション、所有権以外の権利等を所有していないこと。</p> <p>(※4) 連たん性 市街化区域内の建築物及び市街化調整区域内の附属建築物は戸数に算入しない。なお、共同住宅、</p>	(1) 葵区牛妻	(2) 葵区福田ケ谷・下	(3) 葵区足久保団地周辺	(4) 葵区安倍口・内牧	(5) 葵区麻機南・有永	(6) 葵区大原	(7) 葵区新聞	(8) 葵区牧ケ谷・産女	(9) 駿河区小坂	(10) 駿河区久能地区	(11) 清水区庵原町	(12) 清水区梅ヶ谷・柏尾	<p>附 則 この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則 この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則 この基準は、平成 19 年 9 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則 この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p><u>附 則</u> <u>この基準は、平成 28 年〇月〇日から施行する。</u></p> <p><u>別表（大規模既存集落）</u></p> <div data-bbox="1988 703 2418 814" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>静岡市の運用の最後に定める。</p> </div> <p>※ 静岡市の運用</p> <p>(※<u>1</u>) 既存集落 市街化調整区域内の次の<u>(1) から (3) の</u>いずれかに該当する区域を既存集落という。 (1) おおむね 50 戸の^{※7}連たん性（建築物が敷地間隔 50 メートルの範囲内で連なっている）を示すことが出来る区域内 (2) 別表（大規模既存集落）に掲げる区域内 (3) 社会通念上、上記（1）又は（2）に^{※8}隣接すると認められる区域内</p> <p>(※<u>2</u>) 申請地が農地の場合 許可対象となる土地に青地（農業振興地域内の農用地区域）と白地（農業振興地域内の農用地区域外）がある場合は、原則として白地を申請地とすること。青地を申請地とする場合は、青地の除外後、農地転用の許可を受ける見込みがあること。 なお、次の（1）から（4）のいずれかに該当する農用地区域内の土地は許可対象としない。 (1) 団地規模がおおむね 10 ヘクタール以上で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている集団的農用地</p>
(1) 葵区牛妻													
(2) 葵区福田ケ谷・下													
(3) 葵区足久保団地周辺													
(4) 葵区安倍口・内牧													
(5) 葵区麻機南・有永													
(6) 葵区大原													
(7) 葵区新聞													
(8) 葵区牧ケ谷・産女													
(9) 駿河区小坂													
(10) 駿河区久能地区													
(11) 清水区庵原町													
(12) 清水区梅ヶ谷・柏尾													

現行	改正案												
<p>長屋は複数戸数とし、病院、学校および社会福祉施設等の非住宅建築物は一戸として算入する。</p> <p>(※5) 隣接すると認められる区域</p> <p>当該区域の地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用、その他社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域をいう。なお、当該区域は、おおむね50戸の建築物が敷地間隔50メートルの範囲内で連なっている(連たんしている)ことを想定している。</p> <p>また、申請地が連たん要件を欠く場合であっても、当該集落内において一体的な日常生活圏を構成していると市長が判断する場合はこの限りではない。</p> <p>(※6) 申請地が農地の場合</p> <p>許可対象となる土地に青地(農業振興地域内の農用地区域)と白地(農業振興地域内の農用地区域外)がある場合は、原則として白地を申請地とすること。青地を申請地とする場合は、青地の除外後、農地転用の許可を受ける見込みがあること。</p> <p>なお、次のいずれかに該当する農用地区域内の土地は許可対象としない。</p> <p>(1) 団地規模がおおむね10ヘクタール以上で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている集団的農用地</p> <p>(2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して8年を経過していない農用地</p> <p>(3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区内の農用地</p> <p>(4) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地</p> <p>(※7) 線引き以前から永小作権、賃借権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行っていた土地</p> <p>原則として土地の登記事項証明書による。なお、小作権等の確認は静岡県農業委員会の証明によることができる。</p> <p>(※8) <u>市長が認めた場合</u></p> <p><u>申請者、居住予定者および許可対象となる土地を所有する者が、市街化区域内および市街化調整区域内において建築可能な土地等を所有していないこと。</u></p>	<p>(2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して8年を経過していない農用地</p> <p>(3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区内の農用地</p> <p>(4) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地</p> <p>(※3) 線引き以前から永小作権、賃借権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行っていた土地原則として土地の登記事項証明書による。なお、小作権等の確認は静岡県農業委員会の証明によることができる。</p> <p>(※4) 許可対象者</p> <p>収用対象事業の施行による移転又は災害危険区域からの移転により、線引き後に大規模既存集落内に住所移転した者を直系尊属とする者も許可対象者とする。</p> <p><u>(※5) 合理的な事情</u></p> <p><u>結婚、立退き、借家に居住している等の自己用専用住宅を必要とする事情があること。</u></p> <p>(※6) 建築可能な土地等</p> <p>市街化区域内の宅地、既存宅確認済地、マンション、所有権以外の権利等を所有していないこと。</p> <p>(※7) 連たん性</p> <p>市街化区域内の建築物及び市街化調整区域内の附属建築物は戸数に算入しない。なお、共同住宅、長屋は複数戸数とし、病院、学校および社会福祉施設等の非住宅建築物は一戸として算入する。</p> <p>(※8) 隣接すると認められる区域</p> <p>当該区域の地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用、その他社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域をいう。なお、当該区域は、おおむね50戸の建築物が敷地間隔50メートルの範囲内で連なっている(連たんしている)ことを想定している。</p> <p>また、申請地が連たん要件を欠く場合であっても、当該集落内において一体的な日常生活圏を構成していると市長が判断する場合はこの限りではない。</p> <p>別表(大規模既存集落)</p> <table border="1" data-bbox="1478 1304 2056 1860"> <tbody> <tr><td>(1) 葵区牛妻</td></tr> <tr><td>(2) 葵区福田ケ谷・下</td></tr> <tr><td>(3) 葵区足久保団地周辺</td></tr> <tr><td>(4) 葵区安倍口・内牧</td></tr> <tr><td>(5) 葵区麻機南・有永</td></tr> <tr><td>(6) 葵区大原</td></tr> <tr><td>(7) 葵区新聞</td></tr> <tr><td>(8) 葵区牧ケ谷・産女</td></tr> <tr><td>(9) 駿河区小坂</td></tr> <tr><td>(10) 駿河区久能地区</td></tr> <tr><td>(11) 清水区庵原町</td></tr> <tr><td>(12) 清水区梅ヶ谷・柏尾</td></tr> </tbody> </table> <p>※注 別表(大規模既存集落)の区域については、同町名であっても含まれない土地や、あるいは周辺の町を含む場合もあるため、当課に備え付けの地図で確認のこと。</p>	(1) 葵区牛妻	(2) 葵区福田ケ谷・下	(3) 葵区足久保団地周辺	(4) 葵区安倍口・内牧	(5) 葵区麻機南・有永	(6) 葵区大原	(7) 葵区新聞	(8) 葵区牧ケ谷・産女	(9) 駿河区小坂	(10) 駿河区久能地区	(11) 清水区庵原町	(12) 清水区梅ヶ谷・柏尾
(1) 葵区牛妻													
(2) 葵区福田ケ谷・下													
(3) 葵区足久保団地周辺													
(4) 葵区安倍口・内牧													
(5) 葵区麻機南・有永													
(6) 葵区大原													
(7) 葵区新聞													
(8) 葵区牧ケ谷・産女													
(9) 駿河区小坂													
(10) 駿河区久能地区													
(11) 清水区庵原町													
(12) 清水区梅ヶ谷・柏尾													