

基準改正の要旨

1. 既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）（包括承認）

審査項目
<p>2 許可対象者 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）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 ① 線引き時の土地所有者と同居していた者 ② 既存集落の区域内におおむね 20 年以上居住している者 ③ 次のアとイの要件のすべてに該当する者 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。 イ 当該土地が唯一の住宅建築可能な土地であること。</p> <p>（２）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 （３）居住予定者及び土地を所有する者が建築可能な土地等を所有していないこと。</p>
<p>3 許可対象となる土地 建築基準法の接道要件を満たし、（１）から（３）までの要件をすべて満たす土地であること。</p> <p>（１）既存集落内に存する土地であること。 （２）農地の場合は農地法の許可を受ける見込みの土地であること。 （３）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。</p>
<p>4 許可対象面積 敷地面積は実測で 165 ㎡以上、300 ㎡以下であること。ただし、申請地以外に住宅建築適地を有していない場合 165 ㎡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 10m を超えないこと。 （２）建ぺい率は 60%（旧由比町・蒲原町は 70%）を超えないこと。容積率は 200% 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 （１）から（８）までの要件すべてに該当するものである場合に限り、直系尊属が線引き後に取得した土地であっても許可対象とする。</p> <p>（１）直系尊属が建築可能な土地を所有していないこと。 （２）居住予定者および ky 化対処となる土地を所有するものが都市計画区域内に建築可能な土地を所有していないこと。 （３）大規模既存集落内に存する土地であること。 （４）直系尊属が線引き時に大規模既存集落に居住していた者 （５）次の①または②のいずれかに該当するものであること。 ① 線引き前から大規模既存集落に直系尊属と同居していた者 ② 当該大規模既存集落に 20 年以上居住していた（いた）者 （６）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 （７）建築基準法の接道要件を満たすこと。 （８）農地の場合は農地法の許可を受ける見込みの土地であること。</p>

審査項目
並び替え

変更なし

変更なし

1. 既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）（包括承認）

審査項目
<p>2 許可対象となる土地 次の（１）から（４）までの要件をすべて満たす土地であること。</p> <p>（１）既存集落内に存する土地であること。 （２）農地の場合は農地法の許可を受ける見込みの土地であること。 （３）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。 （４）建築基準法の接道要件を満たすこと。</p>
<p>3 許可対象者 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）次の①から③のいずれかに該当するものであること。 ① 線引き前からの土地所有者等と同居していた者 ② 既存集落の区域内におおむね 20 年以上居住している者 ③ 次のアとイの要件のすべてに該当する者 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。 イ 当該土地が唯一の住宅建築可能な土地であること。</p> <p>（２）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。 （３）居住予定者及び土地を所有する者が建築可能な土地等を所有していないこと。</p>
<p>4 許可対象面積 敷地面積は実測で 165 ㎡以上、300 ㎡以下であること。ただし、申請地以外に住宅建築適地を有していない場合 165 ㎡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 10m を超えないこと。 （２）建ぺい率は 60%（旧由比町・蒲原町は 70%）を超えないこと。容積率は 200% 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>

線引き後取得地の特例を
切り離し別基準にする。

2. 大規模既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）（包括承認）

審査項目
<p>2 許可対象となる土地 次の（１）から（４）までの要件をすべて満たす土地であること。</p> <p>（１）大規模既存集落内に存する土地であること。 （２）農地の場合は農地法の許可を受ける見込みの土地であること。 （３）許可申請者、申請者の配偶者又は直系尊属が線引き後に取得した土地であること。 （４）建築基準法の接道要件を満たすこと。</p>
<p>3 許可対象者 次の（１）から（４）までの要件のすべてに該当するものであること。</p> <p>（１）許可申請者の直系尊属が線引き前から当該大規模既存集落内に居住していた者 （２）許可申請者が次の①または②のいずれかに該当すること。 ① 線引き前から当該大規模既存集落内に直系尊属と同居していた者 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 （３）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。 （４）居住予定者及び土地を所有する者が建築可能な土地等を所有していないこと。</p>
<p>4 許可対象面積 敷地面積は実測で 165 ㎡以上、300 ㎡以下であること。</p>
<p>5 予定建築物 （１）高さは 10m を超えないこと。 （２）建ぺい率は 60%（旧由比町・蒲原町は 70%）を超えないこと。容積率は 200% 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>