

| 現行 | 改正案 |
|------|--|
| (新設) | <div data-bbox="1484 306 2356 373" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>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）</p> </div> <p>1 趣旨 この基準は、線引き前から市街化調整区域内の大規模既存集落内に居住していた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。 次の2から5までの要件のすべてに該当すること</p> <p>2 許可対象となる土地 次の（1）から（4）までの要件のすべてに該当すること。 （1）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。 （2）<u>※¹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。 （3）許可申請者、許可申請者の配偶者又は許可申請者の直系尊属が線引き後に取得した土地であること。 （4）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。</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こと。 （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であること。 （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居住していた直系尊属と、同居していた者であること。 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。 （3）自己用専用住宅を必要とする<u>※²合理的な事情</u>が認められる者であること。 （4）許可申請者の直系尊属、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、市街化区域内及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>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。</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っては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 style="text-align: center;">附 則</p> |

| 現行 | 改正案 | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------|----------|--------------|-----------|--------------|-------------|----------------|
| | <p>この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>この基準は、平成 19 年 9 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>この基準は、平成〇〇年〇〇月〇〇日から施行する。</p> <p>別表（大規模既存集落）</p> <table border="1" data-bbox="1463 751 2036 1308"> <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> <p>※ 静岡市の運用</p> <p>(※1) 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团的農用地</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</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 | | | | | | | | | | | | | |

| 現行 | 改正案 |
|----|---|
| | <p>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>(※2) 合理的な事情 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。</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> |