

別表第2の4の項 居住水準向上のために敷地を拡大する住宅（旧提案基準8-1）

（県条例別表第2の4の項）

現に建築物が建築されている敷地（以下「現敷地」という。）に区域区分日前から居住している者が、区域区分日前所有地である現敷地にその隣接地を加えた土地（その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの

（県規則第6条の7第3項）

条例別表第2の4の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属とする。

（県規則別表の2の項）

| 区分 | 建築物 |
|---------------------------|---|
| 2 条例別表第2の4の項に規定する規則で定める住宅 | 次のいずれにも該当する住宅 (1) 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えないこと。 (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。 |

「区域区分日前所有地」とは、次のいずれかに該当する土地のことをいう（条例別表第2の1の項及び規則第6条の7を参照のこと。）。

- (1) 建築予定者が区域区分日前から所有しているもの
- (2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である建築予定者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

審査基準

- 1 土地又は建築物を「所有」しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続することが確実なものであることをいう。
- 4 「区域区分日前所有地である現敷地にその隣接地を加えた土地において、居住水準の向上のために必要とする」とは、高齢化への対応、2世帯の同居等を目的として居住水準の向上を図るために敷地を拡大することが必要と認められることをいう。
- 5 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 6 増改築しようとする既存住宅は、適法に存し使用されているものであること。

運用基準

ア 区域区分日前所有地について

- (ア) 区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等により取得した場合、又は土地改良法に基づく換地により取得した場合は、当該交換分合等あるいは換地がなかったものとみなして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。
- (イ) 専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合で、当該専用通路部分の規模等が適当であるときは、当該専用通路部分を除いた部分について区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

イ 「現敷地に区域区分日前から居住している者」の確認方法

居住要件の適合性については、戸籍謄本の附票等により判断することとしているが、住民の転居等により消除された住民票・戸籍又は住民基本台帳の電算化等に伴い改製した場合における改製前の住民票・戸籍は、5年間保存するものとされており、全ての住所地の履歴が保存されているとは限らず、住民票・戸籍により判断できないケースが生じる。このため、「現敷地に区域区分日前から居住している者」であることの判断について、次のとおり取り扱うこととする。

原則として、市町長が交付する住民票の写し、住民票記載事項証明書又は戸籍の附票の写しにより判断する。ただし、住民票・戸籍の消除や改製により、「現敷地に区域区分日前から居住している者」であることについて判断できない場合は、以下の書類により判断することができることとし、この場合、原則として複数の書類により判断するものとする。

- ① 在学時の学校関係書類で、当時の住所地を記した書類（卒業アルバムの住所録、在学証明書、学校保存書類）
- ② 在職時の職場関係書類で、当時の住所地を記した書類（当時の在職証明、職員証(在職証明も必要)）
- ③ 各種案内通知書において、当時の住所地を記した資料（納税通知書、生命・学資保険証、合格・採用通知書、DM(年賀状含む)、公共料金通知書）
- ④ 第三者の証明（地元自治会長からの証明、在職時の職場からの証明（住所地の履歴の証明））
- ⑤ その他（①～④以外で、10年以上の居住を客観的に証明できる書類）

ウ 夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

エ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

オ 敷地面積について

(ア) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限500㎡）から除くことができる。

(イ) 「敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。」とは、敷地面積が建築面積を0.3で除した面積以下であることとし、これを指導の目安とする。

カ 敷地拡大の必要性について

日照・通風を確保するため、居住環境の改善を図る場合等、建築計画をする上で敷地を拡大することが必要と認められる場合とする。

キ 増改築の必要性について

居住水準の向上のために必要な増改築であり、他の目的（用途等）に使用されないことが確認できるものであること。

添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 区域区分日前から住宅が存していたことを示す図書（建物登記事項証明書等）
- 3 区域区分日前から当該住宅に継続して居住していることを示す図書（住民票又は戸籍謄本）
- 4 現敷地及び拡大敷地の土地取得要件を証する図書(土地の登記事項証明書及び不動産登記法第14条第1項の地図等)
- 5 戸籍謄本（相続等の場合）
- 6 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 7 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書