

別表第2の5の項 土地の部分収用により敷地を拡大する住宅（旧提案基準8-2）

（県条例別表第2の5の項）

現敷地でその一部が収用されたものに居住している者が、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5項）

条例別表第2の5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3の項）

区分	建築物
3 条例別表第2の5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) 現敷地に加えた土地の面積が収用された土地の面積の1.5倍を超えないこと。

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 「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。
- 3 「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。
- 4 「収用されたもの」とは、土地収用法第3条各号の一に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により収用されたものをいう。
- 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 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。

イ 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。

ウ 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（収用された土地の面積の1.5倍以内の制限）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、これを判断の目安とする。

エ 敷地拡大の必要性について

建蔽率若しくは容積率の制限に適合させるため、日照・通風等の環境を改善するため、又は建築物の配置上やむを得ないため、敷地を拡大することが必要と認められる場合を含む。

オ 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。

カ 収用対象事業について

登記事項証明書、収用証明書等により収用された土地の区域が明確であるものを本基準の対象とする。

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 既存住宅が区域区分日前から存する場合は、区域区分日前から住宅が存していたことを示す図書（建物の登記事項証明書等）。それ以外の場合にあつては、現住宅が適法に存し使用されてきたことを示す図書（建築基準法に基づく検査済証、確認済証、許可通知書等）
- 3 収用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）
- 4 収用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）
- 5 収用された土地の区域を示す図書（土地の登記事項証明書及び不動産登記法第14条地図、これにより収用されたことが明らかでない場合は、さらに収用証明書）
- 6 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）
- 7 戸籍謄本（相続等の場合）
- 8 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 9 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