

川崎市開発審査会提案基準第1号

(昭和47年11月24日制定)
(昭和58年 4月 1日改正)
(平成 5年 2月25日改正)
(平成 6年 1月14日改正)
(平成10年11月11日改正)
(平成13年 5月18日改正)
(平成15年 8月20日改正)
(平成19年11月30日改正)
(平成20年12月 1日改正)

「農家世帯の構成員が分家する場合の住宅等」に係る特例措置

市街化調整区域内における「農家世帯の構成員が分家する場合の住宅等」に係る開発行為等に関する「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の規定の運用基準は、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が、次の各項に該当するものであることとする。

- 1 分家の母体である世帯（以下「本家世帯」という。）の構成員が、婚姻等のため新たに住宅を確保する必要性があるものであること。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地は、既存の集落内又はその周辺にあるものであること。
- 3 本家世帯が農家世帯ではない場合においては、当該土地は、本家世帯が生活の本拠を有している市街化調整区域内に存していること。
- 4 当該土地は、市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から、本家世帯が所有していた土地であり、分家するものがそれを相続又は贈与により取得したもの若しくは使用貸借したものであること。
- 5 前項に規定する土地と同等のものとして取得する土地にあっては、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 前項に規定する土地が公共事業の施行区域に含まれていること。
 - (2) 申請に係る土地が前項に規定する土地に代わるべきものとして、公共団体等のあっせんにより取得するものであること。
- 6 当該建築物の敷地面積については、原則として150平方メートル以上400平方メートル以下であること。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 8 本家世帯及び分家する者（その配偶者を含む。）が、原則として市街化区域内に分家するに適当な土地を所有していないものであること。

提案基準第1号 補足事項

標題及び柱書きについて

「分家」

同一世帯の構成員が当該世帯から独立して、別の世帯を構成すること。

第1項について

「構成員」

被相続人又は贈与者からみて民法第725条に規定する親族の範囲に該当する者で、現に本家世帯に同居している者及び従前において本家世帯に属し、婚姻、就職、就学等の理由により転出した者。

なお、開発行為等の許可申請に当たっては、当該構成員に代位してその配偶者が手続きを行うことができるものとする。

「住宅を確保する必要性」

当該市街化調整区域内において（婚姻等のため）独立の世帯を構成して生活の本拠を定める合理的な事情があること。

「婚姻等」

婚姻予定の場合については、（1）に示す書類、婚姻している場合については、（2）に示す書類をそれぞれ添付すること。また、その他の場合については、独立して生計を立てられると認められる合理的な理由を示す書類を添付すること。

（1）仲人等から結納等を行ったことへの証明書及び相手方の住民票

（2）戸籍事項証明書

第3項について

「農家世帯」

10アール以上の農地について耕作の業務を営む世帯又は農業、林業若しくは漁業の生産販売による年15万円以上の収入のある世帯。

「当該土地」

当該土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。

第4項について

「取得したもの若しくは使用貸借したもの（土地）」

分筆等を終え、当該土地の区域が明確になっていること。

「使用貸借」

将来相続又は贈与により取得することが確実である土地の使用貸借であることとし、当該土地の使用貸借契約書（写し）及び原則として法定相続人全員の承諾書を提出させることとする。（印鑑登録証明書添付のこと。）

第8項について

「市街化区域内に分家するに適當な土地を所有していない」

市街化区域内に所有する土地が既に建築物が建築されている又は長期の賃貸借契約中である等のことをいい、家庭菜園、駐車場等のものは含まない。

なお、このことについて、本家世帯及び分家する者より「土地・家屋総合名寄帳登録事項証明書」を提出させることとする。