

第2号（いわゆる次世代分家）

(2) 前号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者《1》（以下「農家等を離れた者」という。）と住居及び生計を一にしたことがある者《2》（農家等に属する土地所有者の2親等内の直系血族に限る。）が、市街化調整区域内において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由《3》《4》があり、対象土地（当該農家等を離れた者が承継したものに限る。）のうち集落内又は集落に近接する区域内にあるもの《5》において、自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であり、かつ、延べ面積が200平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為

＜審査基準＞

《1》 ア 附則第3項及び第5項の規定による経過措置として、条例の施行日前に提案基準3により許可を受けたもので条例第5条第1号に掲げる基準に該当する場合、条例第5条第2号の許可対象となる。

イ 農家等を離れた者の世帯は、当該市街化調整区域に継続して居住している者であること。ただし、都市計画の変更により農家等を離れた者の世帯が市街化区域に編入替えになった場合は、この限りでない。

※ 開発許可等を受けないで相続、贈与等を行った場合は、条例第5条第2号の対象にならない。

《2》 「住居及び生計を一にしたことがある者」とは、現に同居している者を含み、結婚、就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。

※ 同居等については、住民票記載事実及び農家等を離れた者の世帯の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。

《3》 申請者は、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。

※1 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断すること。

○理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的な理由を明記）

○両人が結婚する旨の仲人等の証明

○式場申込書又は領収書

○婚約者の戸籍謄本及び住民票

なお、事前相談において申請者及び婚約者と事前面接を行い婚約の事実、新居建築の必要性、確実性について聴き取り調査を行うこと。

※2 申請者が独身者である場合は、経済的に自立しており、農家等を離れた者の世帯と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。

《4》 ア 申請者が自ら生活の本拠とする住宅であり、申請者及びその世帯構成員が他に自己名義の住宅を所有していないこと。

イ 農家等を離れた者の世帯に属する者と申請者が市街化区域に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な土地を所有していないこと。

※1 所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済みの土地である場合は住宅の適地ではないが、主に家庭菜園、駐車場などに利用されている土地は住宅に適すると判断する。

※2 市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、土地名寄せ帳において都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。

- 《5》ア 対象土地は、農家等に属する土地所有者が当該市街化調整区域に係る線引きの日前から所有していた土地のうち、線引きの日以後に農家等を離れた者が農家等に属する土地所有者から相続した土地、贈与を受けた土地、又は使用貸借した土地のうち所有権の移転がなされた土地で、申請者が農家等を離れた者から相続した土地又はその者へ贈与された土地、又は農家等を離れた者と使用貸借したものであること。なお、使用貸借に当たっては推定相続人の場合に限る。
- イ 土地が交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換農地又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地である場合は、その交換又はあっせんにより失った土地の所有権が継続しているものとして取り扱うことができる。
- ウ 農家等に属する土地所有者から直接に申請者へ相続した土地、贈与された土地、使用貸借した土地は含まない。
- ※1 対象土地のうち農家等を離れた者が承継した土地には、原則として農家等を離れた者の世帯に属する者と申請者以外の者の権利が設定されていないこと。また、対象土地に抵当権、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。
- ※2 対象土地のうち農家等を離れた者が承継した土地が、建築基準法第43条の規定による敷地と道路の関係を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準に適合しているとみなすことができる。
- ※3 「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式1参照】(収入印紙及び実印のあるもの)の提出を求め(原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付)、その記載事実により確認すること。
- ※4 「使用貸借した土地」については、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2参照】(実印のあるもの)の写し及び申請者を除く推定相続人全員から承諾書【参考様式3参照】(実印のあるもの)の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない

