

分家住宅の建築

[概要説明用資料]

[都市計画法第34条第12号]

[木更津市の市街化調整区域における開発行為等の基準に関する条例（第5条第1号）]

線引き前または申請日前から存する世帯の二・三男等が分家する場合の住宅を建築する目的で行うもので、次に掲げる全ての事項に該当するもの。

1. 分家する場合は、次に掲げるもので分家する合理的な理由があること。
 - ・ 現に農業を営む世帯で、従前同一世帯構成員（民法第725条に定める親族）として同居の事実（期間は、2年間以上）のあるもの。
 - ・ 上記以外にあっては、市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。（木更津地区S45.7.31（一部地域を除く。）：富来田地区H6.11.18）前から引き続きその生活の根拠を有している世帯の分家で、かつ、従前同一構成員（民法第725条に定める親族）として同居の事実（期間は、2年間以上）のあるもの。
2. 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及びその両親において、市街化区域内に分家住宅を建築出来る可能な土地を所有していないこと。
3. 申請地は、線引き前から本家たる世帯が所有若しくは線引き前から本家が所有していた土地を相続により取得した土地であること。（敷地延長部分を除く。）
ただし、線引き後農業振興地域内の土地の交換分合（農業振興地域の整備に関する法律・昭和44年法律第58号・第13条の2の規定によるものである。）により取得した土地はこの限りでない。
4. 申請地の敷地面積は、500㎡以下とすること。
5. 申請にあたっては、申請地において、分家する事情、勤務地、予定建築物の規模の適正等の必要性の説明を書類にて行うこと。
6. 用語の定義は次による。
 - ・ 「分家する合理的理由」とは、次に掲げるいずれかに該当すること。
単身者にあっては、結婚により分家する場合。または、結婚した者が分家する場合（結婚した者には、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。）
7. 分家として許可を受けた世帯からの分家及び本家からの土地が贈与である場合は、県開発審査会の案件となる。
8. 他の法律等（農地法、農業振興地域の整備に関する法律、建築基準法等）の許可及び承認等がなされており他の法令に抵触していないこと。
9. 申請書（1部）及び添付図書（正・副（各1部）提出）

①「法第29条許可申請書及び添付図書」

- (1) 開発行為許可申請書
- (2) 委任状

- (3) 設計説明書その1
- (4) 開発行為施行同意書（印鑑証明書を添付）、その他の権利（地上権・抵当権等）がある場合は、その権利者の同意書（印鑑証明書を添付）
- (5) 公共施設管理者の同意書（排水路・道路等の占使用工事施工許可証書、承諾書等がある場合は添付すること。）
- (6) 公共施設の将来管理者との協議書（公共施設が設置される場合。）
- (7) 申請者の資力及び信用に関する書類
（住民票・住人全員）
- (8) 工事施工者の能力に関する書類
（住民票（個人）・法人登記事項証明書（法人）・工事経歴書）
- (9) 設計者の資格申告書
- (10) 土地登記事項証明書
- (11) 理由書（分家する適正な理由を記載したもの及び本家を継ぐ者を証する書類）
- (12) 住民票（従前同一世帯構成員の土地所有者のもの）
- (13) 戸籍謄本（民法第 725 条の親族であることが確認出来るもの）
- (14) 家系図（本家筋は、赤線で囲むこと。）
- (15) 結婚すること又はしていることが証明できるもの。（申請後する場合は、婚約証明書）
- (16) 建築物を転売しない旨の誓約書
- (17) 市街化区域内に土地を所有していないことの誓約書（固定資産名寄一覧）
- (18) 農家証明（農家分家の場合添付）
- (19) 位置図[都市計画図]（1:10,000）申請地を赤線で囲む。
- (20) 区域図（1:2,500 以上）申請地及び本家の位置を赤線で囲む。
- (21) 求積図（1：200 以上）
- (22) 土地公図写し（1:500・1:600）申請地を赤線で囲む。（正本は原本）
- (23) 現況図（1：200 以上）
- (24) 土地利用計画図（配置図）（1：200 以上）
- (25) 造成計画平面図（1：200 以上）
- (26) 造成計画断面図（1：200 以上）現況断面・計画断面を表示する。
- (27) 給・排水施設計画平面図（1：200 以上）排水系統を青線で表示する。
- (28) 各種構造図・がけ及び擁壁断面図（1：50 以上）擁壁・排水施設関係等
- (29) 予定建築物の平面図・立面図（建築面積・延べ床面積・構造を記入すること。）
- (30) その他・必要とする図書（隣接地の同意書・流末系統図及び現地写真等の指示を受けたもの。）

備考 1. 設計図には設計者の記名押印をすること。

②「法第43条許可申請書及び添付図書」

- (1) 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書
- (2) 委任状
- (3) 申請者の信用に関する書類（住民票・住人全員）
- (4) 土地登記事項証明書
- (5) 理由書（分家する適正な理由を記載したもの及び本家を継ぐ者を証する書類）
- (6) 住民票（従前同一世帯構成員の土地所有者のもの）
- (7) 戸籍謄本（民法第725条の親族であることが確認出来るもの）
- (8) 家系図（本家筋は、赤線で囲むこと。）
- (9) 結婚すること又はしていることが証明できるもの。（申請後する場合は、婚約証明書）
- (10) 建築物を転売しない旨の誓約書
- (11) 市街化区域内に土地を所有していないことの誓約書（固定資産名寄一覧）
- (12) 農家証明（農家分家の場合添付）
- (13) 公共施設管理者の同意書（排水路・道路等の占使用工事施工許可書、承諾書等がある場合は添付すること。）
- (14) 位置図[都市計画図]（1:10,000）申請地を赤線で囲む。
- (15) 区域図（1:2,500以上）申請地及び本家の位置を赤線で囲む。
- (16) 求積図（1：200以上）
- (17) 土地公図写し（1:500・1:600）申請地を赤線で囲む。（正本は原本）
- (18) 現況図（1：200以上）
- (19) 土地利用計画図（配置図）（1：200以上）
- (20) 敷地断面図（1：200以上）現況断面を表示する。
- (21) 給・排水施設計画平面図（1：200以上）排水系統を青線に表示する。
- (22) 各種構造図・がけ及び擁壁断面図（1：50以上）擁壁・排水施設関係等
- (23) 予定建築物の平面図・立面図（建築面積・床面積・構造を記入すること。）
- (24) その他・必要とする図書（理由書・土地所有者施行同意書・流末系統図及び現地写真等の指示を受けたもの。）

備考 1. 設計図には設計者の記名押印をすること。