

## 市街化調整区域の「分家住宅」の建築相談資料について

■市街化調整区域の「分家住宅」の建築相談は、下表の内容をご確認させていただいております。

■そのため、一般的なご相談資料(位置図・公図)のほか、各項目が分かる資料もご準備をお願いいたします。

※ なお、ご相談案件によっては、追加で資料をご依頼する場合もございますので、何卒ご承知お願います。

号	調査項目	確認事項
1	<b>本家の要件</b> <input type="checkbox"/> 本家(下記2 に該当する本家) <input type="checkbox"/> 許可を受けた分家(または許可を受けることが可能だった分家)	<b>【本家】</b> 戸籍謄本など
	<b>申請者の要件</b> <input type="checkbox"/> 本家等の世帯構成員として同居している者 <input type="checkbox"/> 本家等の世帯構成員として同居していた者 <input type="checkbox"/> 上記の者の配偶者又は配偶者となることが確実な者	<b>【申請者】</b> 戸籍謄本、戸籍附票など
	<b>申請者(配偶者)と本家世帯主との関係</b> <input type="checkbox"/> 民法第725条に規定する親族	<b>【本家】【申請者】</b> 戸籍謄本など + 家系図(任意様式)
2	<b>本家の位置</b> <input type="checkbox"/> 基準時以前から市街化調整区域内 <input type="checkbox"/> 上記以外で本家と申請地の距離が2km 以内	<b>【本家】</b> 土地謄本、建物謄本など (現在の謄本で確認できない場合は、閉鎖謄本もご確認ください)
3	<b>申請する土地の要件</b> <input type="checkbox"/> 本家等の世帯構成員(だった者)が基準時以前から所有していた土地を申請者等が相続等により取得済 <input type="checkbox"/> 本家の世帯構成員(だった者)が基準時以前から所有していた土地を申請者等が相続等により取得確実	<b>【申請地】</b> 土地謄本、相続に係る確約書など (現在の謄本で確認できない場合は、閉鎖謄本もご確認ください)
	<b>申請する土地の要件(ただし書の適用の有無)</b> <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(路地状の土地) <input type="checkbox"/> 有(申請者等又は本家が交換により取得)	* 開発審査会への附議が必要となります
4	<b>土地の贈与等を行う世帯(本家)の土地所有状況</b> <input type="checkbox"/> 市街化区域に土地を有していない <input type="checkbox"/> 市街化区域に土地を有しているが、分家のための土地として利用できない事情	<b>【本家】</b> 課税台帳、無資産証明など ※世帯主だけでなく、世帯構成員(ご家族)全員分
	<b>申請者世帯の土地所有状況</b> <input type="checkbox"/> 市街化区域に土地を有していない <input type="checkbox"/> 市街化区域に土地を有しているが、分家のための土地として利用できない事情	<b>【申請者】</b> 課税台帳、無資産証明など ※世帯主だけでなく、世帯構成員(ご家族)全員分
5	<b>申請する土地の位置</b> <input type="checkbox"/> 既存集落内又はその周辺 <input type="checkbox"/> 上記以外であるが、やむを得ない事情	<b>位置図、配置図</b> など * 開発審査会への附議が必要となります
6	<b>開発区域等の規模</b> <input type="checkbox"/> 敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 以内、かつ、延べ面積が 280 m <sup>2</sup> 以内 <input type="checkbox"/> 上記以外であるが、やむを得ない事情	許可条件となります * 開発審査会への附議が必要となります
7	<b>予定建築物の用途</b> <input type="checkbox"/> 自己居住用の一戸建ての専用住宅 <input type="checkbox"/> 自己居住用の一戸建ての併用住宅 (併用部分についての立地基準を満足)	許可条件となります
8	<b>申請理由</b> <input type="checkbox"/> 独立して世帯を構成する合理的事情 <input type="checkbox"/> 勤務地の適正さ等	理由書(任意様式)など
9	<b>土地利用計画</b> <input type="checkbox"/> 周辺の土地利用に支障を及ぼさない	当課から関係機関へ確認依頼
10	<b>申請する土地の区域</b> <input type="checkbox"/> 農用地区域を含んでいない <input type="checkbox"/> 農用地を含まなくなることが確実	市町村の農業委員会等にご確認ください

### ■制度の詳細

宮城県(仙台市の区域を除く)における開発許可制度審査基準の詳細は、宮城県土木部建築宅地課のホームページに掲載している「都市計画法開発許可制度便覧」の「第4章 市街化調整区域に係る基準 P430」をご確認ください。

(<https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/kentaku/kaihatukyokabinran.html>)

○この資料に関してのお問い合わせ先  
 宮城県土木部建築宅地課開発防災班  
 tel : 022-211-3244 fax : 022-211-3191  
 e-mail : kentakb@pref.miyagi.lg.jp