

分家住宅を検討している方へ・・・都市計画法、農地転用、農用地区域(青地)、建築基準法の道路についてご存知ですか？

【都市計画法:分家住宅の許可基準について・・・確認してみましょう】

	A	B
①申請者は既婚者等であり、世帯を独立する理由がありますか？	はい	いいえ
②申請者は自己の住宅を所有していませんか？	所有していない	所有している
③建築を検討している土地は、昭和51年10月12日以前より本家が所有している土地ですか？	はい	いいえ
④-1 申請者が昭和51年10月12日以前の所有者の子、孫の場合 申請者(子、孫)は建築を検討している土地の昭和51年10月12日以前の所有者と同一の世帯構成員ですか？	はい	いいえ
④-2 申請者が昭和51年10月12日以前の所有者のひ孫の場合 申請者(ひ孫)は、20年以上磐田市の市街化調整区域に住所を有していましたか？		
⑤本家は市街化区域に土地を所有していませんか？	所有していない	所有している
⑥本家の敷地以外に宅地はありませんか？	ありません	ある
⑦建築を検討している土地は、本家の隣接地若しくは50戸以上の建築物が50m以内で連続している地域にありますか？	本家隣接地若しくは50戸以上ある	本家隣接地でなく50戸もない

上記の質問で全てがAの方に○が付いた場合は、都市計画法の分家住宅の許可を受けられる可能性があります。ただし、検討している土地が農地の場合、農地転用の許可が得られる可能性があるか？など、さらに確認が必要になります。



住宅建築を検討している土地が市街化調整区域の農地である場合、都市計画法の他に農地法や農振法などについて調査する必要があります。

許可の見込みがある場合は、お近くの行政書士などの専門家に相談するのも良いでしょう。

【建築基準法の道路】
建築基準法においては、建築物の敷地は「道路に2メートル以上接しなければならない」ことになっています。この場合の「道路」とは、建築基準法第42条に定める道路のことであり、登記上は公衆用道路や公道であっても建築基準法の道路に該当しないものもありますのでご注意ください。

【2項道路】
「基準時」において、建築物が建ち並んでいる幅員4m未満の道で、磐田市が指定した道路の中心線から2mの範囲を道路とみなします。このみなし道路内には建築物(門・塀・擁壁なども含む)が建てられません。また、河川・がけ地・線路敷地などに接した道の場合は、建築住宅課にご相談ください。

【未判定の道路】
法による道路に該当するかどうかについて、過去に調査事例がなく、又、資料等が不備で道路判定を行っていないこともあります。未判定の場合は、建築住宅課にご相談ください。

【農地転用:農地の転用には許可が必要です！】
農地転用許可制度は、優良農地の確保と計画的な土地利用を図るために設けられています。

【権利の移動及び転用制限の規制】

```

    農地 ───┬─── 権利移転の許可 ───┬─── 農地のままでの権利移動〔法第3条〕
            │                       │
            └─── 転用(権利移転を伴わないもの)の許可〔法第4条〕
            │
            └─── 転用を目的とする権利移動〔法第5条〕
    
```

【農地区分】

農用地区域内農地	市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地	原則不許可
甲種農地	市街化調整区域内の土地改良事業等の対象となった農地(8年以内)等、特に良好な営農条件を備えている農地	原則不許可
第1種農地	10ha以上の規模の一団の農地、土地改良事業等の対象となった農地等、良好な営農条件を備えている農地	原則不許可
第2種農地	鉄道の駅が500m以内にある等の市街地化が見込まれる農地又は生産性の低い小集団の農地	周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可
第3種農地	鉄道の駅が300m以内にある等の市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域にある農地	原則許可

【農用地区域(青地):農業振興地域制度をご存知ですか？】
農業振興地域制度は、限られた国土の合理的計画的な利用と農業の健全な発展を図り、優良農地を確保するため、農業を振興する地域を明らかにし、必要な施策を計画的に推進することを目的として設けられています。

【農用地区域(青地)とは】
農業振興地域内の優良農地、集団農地(10ha以上)といった農用地のことで、市が10年間を見通して、農用地として利用・確保すべき農地のこと。

【農振除外(青地→白地)の5要件】

1. 変更に係る土地を農用地以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域外の土地を持って代えることが困難であると認められること。
2. 農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
3. 農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
4. 農用地区域内における農道、排水路等土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
5. 土地改良事業が完了した年度の翌年から起算して8年を経過した土地であること。