

## 第18回鳥取市開発審査会 議事次第

日時 平成23年1月21日(金)13:30～

場所 鳥取市役所本庁舎 4階第4会議室

### 1 開会

### 2 議事

#### (1) 協議事項

- ・分家住宅等における継続所有地要件の取り扱いについて

### 3 報告事項

#### (1) 会長専決案件について

- ・都市計画法第29条第1項の規定による開発行為の許可
- ・都市計画法第43条第1項の規定による建築物の建築の許可

### 4 その他

#### (1) 開発許可基準の見直しについて（意見交換）

### 5 閉会



# 第 1 8 回鳥取市開発審査会議案

鳥 取 市 開 発 審 査 会

平 成 2 3 年 1 月 2 1 日

## 議 案

### 協 議 事 項

- ・ 分家住宅等における継続所有地要件の取り扱いについて

### 報 告 事 項

#### （１）会長専決案件について

- ・ 都市計画法第２９条第１項の規定による開発行為の許可（１件）
- ・ 都市計画法第４３条第１項の規定による建築物の建築の許可（１件）

### そ の 他

#### （１）開発許可基準の見直しについて（意見交換）

## 協 議 事 項

分家住宅等における継続所有地要件の取り扱いについて

平成 2 3 年 1 月 2 1 日

鳥 取 市 開 発 審 査 会

分家住宅等に関する継続所有地要件の取り扱いについて（協議）

1. 経緯

市街化調整区域内の開発許可基準においては、大規模既存集落以外の集落における分家住宅の許可基準として、「申請地は本家が線引き以前から所有する土地であること」との継続所有地要件を定めています。一方で、大規模既存集落内においては継続所有地要件を定めず、第三者が所有する土地を取得して、若しくは、本家が線引き後に取得した土地での分家住宅の建築を許容しています。

大規模既存集落以外の集落の分家者が集落内での住宅建築を希望しても、継続所有地要件に該当しない場合は許可を得ることができず、意に反して集落を離れなければならない状況が発生しています。

本市においては、人口減少・超高齢社会を迎えるなか、市街化調整区域内の既存集落の維持・存続が重要な課題となっていることから、周辺の市街化を促進しない範囲での継続所有地要件の弾力的な運用が必要となっています。

2. 取り扱方針（案）

継続所有地要件の弾力的運用については、開発許可基準の全体的な見直しの中で基準化することとするが、基準見直しまでの暫定的な取り扱いとして、次の要件を満たす場合について、継続所有地要件を緩和して開発審査会付議案件として取り扱うこととします。

(ア) 本家及び分家者が集落内又は集落に連たんする継続所有地を所有していないこと

(イ) 申請地が集落内か若しくは集落に連たんしていること

(ウ) 申請地が適法に建築され長期間<sup>1</sup> 適法に使用された建築物（農業、林業若しくは漁業の用に供する都市計画法施行令第 20 条で定める建築物並びに都市計画法第 34 条第 4 号の建築物を除く<sup>2</sup>）の敷地であるか、若しくは、適法に建築され長期間適法に使用された建築物の敷地であった土地であること  
なお、この運用は、集落内の自己用住宅についても適用することとします。

---

1：悪意の用途変更に対応するため 10 年以上適法に使用された建築物の敷地を審査対象とします

2：農業用施設等は集落周辺の農地等の土地利用と一体不可分な建築物であることから、農地等の保全の観点から審査対象外とします

鳥取市審査基準抜粋

11) 法第 34 条第 14 号関係

申請地の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められるもので、市長があらかじめ開発審査会の議を経たもの。

ア 既存集落における分家住宅

申請者の本家たる世帯が、線引き前から所有している土地で本家が存する地域内又は近隣の既存集落内若しくはその周辺の地域において建築するものであって、次の要件を満たすもの。

- (ア) 原則として、市街化区域内に他に適当な土地を所有していないこと。
- (イ) 本家たる世帯が市街化調整区域内にあること。ただし、申請地と本家たる世帯が市街化調整区域の決定又は拡大の際に市街化区域と市街化調整区域に分断された場合であって、申請地と本家たる世帯が同一既存集落内にある場合はこの限りでない。
- (ウ) 分家するに当たって結婚による独立等の合理的理由があること。
- (エ) 申請者又はその配偶者が本家たる世帯に属する者から 3 親等以内の者であり、かつ、本家たる世帯に属する者又は属していた者であること。

キ 既存集落内の自己用住宅

許可申請者が線引き前から所有している既存集落内の土地（相続により取得した土地を含む。）において建築するものであって、次の要件を満たすもの。

- (ア) 原則として、市街化区域内に他に適当な土地を所有していないこと。
- (イ) 現在居住している住宅について、狭小、借家等新たに住居を建築することがやむを得ないと認められること。
- (ウ) 申請者は線引き前から存する世帯に属している者であること。

## 報告事項

### (1) 会長専決案件について

- ・都市計画法第29条第1項の規定による開発行為の許可  
(1件)
- ・都市計画法第43条第1項の規定による建築物の建築の  
許可(1件)

平成23年1月21日  
鳥取市開発審査会

会長専決許可等報告の内訳について（鳥取市長諮問案件）

【H22.11.29～H22.12.15答申分】

| 申請区分<br>付議案件              | 1 分家住宅 | 2 公共移<br>転 | 3 既存集<br>落内の自<br>己用住宅 | 4 大規模既存集落内 |      |             | 5 準公益<br>的施設 | 6 届出団<br>地 | 7 既存住<br>宅の敷地<br>拡張 | 8 既存宅<br>地での建<br>築物 | 9 居住者<br>の変更に<br>係る用途<br>変更 | 10 鳥取<br>県により<br>施行され<br>た住宅分<br>譲開発地<br>における<br>建築 | 計 |
|---------------------------|--------|------------|-----------------------|------------|------|-------------|--------------|------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|---|
|                           |        |            |                       | 自己用住<br>宅  | 分家住宅 | 小規模な<br>工場等 |              |            |                     |                     |                             |                                                     |   |
| 都市計画法第29<br>条第1項の開発<br>行為 |        |            |                       |            |      |             | 1<br>(2)     |            |                     |                     |                             |                                                     | 1 |
| 都市計画法第43<br>条第1項の建築<br>行為 |        |            |                       |            |      |             |              | 1<br>(1)   |                     |                     |                             |                                                     | 1 |
| 計                         |        |            |                       |            |      |             | 1            | 1          |                     |                     |                             |                                                     | 2 |

※下段カッコ内の数字は個別表の整理番号を示す。

