

条例による分家住宅

〔農家の親族などが、長年にわたり市街化調整区域に生活の本拠を有していた世帯から婚姻等により世帯分離した場合、本家の近くに新たな住宅を建築することについて許可をするもの。〕

佐倉市役所 市街地整備課
〔内容〕 令和 6 年 8 月 5 日

1. 許可要件

※区域区分日：昭和 45 年 7 月 31 日（当初）

(1) **申請者（本家から分家する方）は、次のすべてに該当することが必要です。**

- ①区域区分日前から所有している土地又はその周辺に居住している区域区分日前土地所有者（以下「本家」という。）の親族（民法第 725 条の親族）であること。
この場合において、本家が「現に農業を営んでいない世帯」である場合、区域区分日前から継続して当該土地又はその周辺に居住している本家であること。
- ②本家承継者でないこと。**婚姻等、分家をする合理的な理由**があること。（婚姻後に離婚した者及び配偶者と死別した者を含む。）
- ③**自己居住用の住宅を所有していないこと。**
- ④本家と 2 年以上の同居の事実があること。
- ⑤本家及び申請者は、**市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないこと。**
- ⑥過去に同様の許可を受けていないこと。

(2) **申請地は、次のすべてに該当することが必要です。**

- ①本家が**区域区分日前から所有する土地**又は**区域区分日前から所有していた方から相続して所有している土地**であること。
- ②申請者の勤務地等から住宅を建築することについてその必要性及び確実性が高いと判断できること。
- ③溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域を含まないこと。
- ④優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域を含まないこと。
- ⑤優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域を含まないこと。
- ⑥**区域の面積が 500 平方メートル以下**であること。

(3) **予定建築物は、次のすべてに該当することが必要です。**

- ①**自己居住用の専用住宅**であること。
- ②建築基準法に定める形態制限（建蔽率、容積率等）に適合していること。

＜参考＞ 親族の定義（民法第 725 条 次に掲げる者は、これを親族とする。）

- (1) 6 親等内の血族 (2) 配偶者 (3) 3 親等内の姻族

2. 都市計画法の許可申請

都市計画法の開発または建築の許可申請書には、次の図書を添付してください。〔提出部数：正副2部〕
 なお、許可申請地が農地の場合は、農地法の許可が必要です（詳細は農業委員会にご相談ください。）。

No	図 書 名
1	許可申請書 【様式あり】（副本に添付する証明書類は、原本の写しで可）
2	委任状（本人以外が申請手続を行う場合に添付）
3	建築理由書 【参考様式あり】 <ul style="list-style-type: none"> ・分家住宅の建築理由を詳細に記載する。 ・本家承継者は誰かを明記する。
4	申請者及び本家の住民票（申請前 3 ヶ月以内に発行されたもの） <ul style="list-style-type: none"> ・申請者が本家の同一世帯構成員として 2 年以上同居している事実を証明するもの
5	申請者及び本家の戸籍の全部事項証明 <ul style="list-style-type: none"> ・申請者が本家の親族であること及び申請者が婚姻をしていることを証明するもの
6	誓約書① 【参考様式あり】（印鑑証明書添付） <ul style="list-style-type: none"> ・申請者が自己の住宅を所有していないこと（賃貸借契約書の写し等を添付）並びに申請者及びその両親が市街化区域に建築可能な土地を所有していないこと（申請者及び両親の所有する土地・家屋の固定資産税名寄台帳の写しを添付）を誓約するもの
7	家系図（申請者と本家との関係がわかるもの） <ul style="list-style-type: none"> ・被相続人が死亡しているときは、死亡日を記載する。 ・本家承継者も明示する。
8	本家承継者の確認書 【参考様式あり】 <ul style="list-style-type: none"> ・本家及び本家承継者が連名で署名・押印し、それぞれの印鑑証明書及び住民票を添付する。
9	誓約書② 【参考様式あり】 <ul style="list-style-type: none"> ・申請建築物を貸家及び転売等を行わないことを誓約するもの
10	本家の農業経営実態証明書（本家が農家の場合に添付） ※農業委員会で発行されたもの
11	公図（申請前 3 ヶ月以内に発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可） <ul style="list-style-type: none"> ・申請地の区域を赤で明示する。 ・接続道路を挟んだ向かい側の土地も明示する。
12	土地の登記事項証明書（申請前 3 ヶ月以内に発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可） <ul style="list-style-type: none"> ・本家が区域区分日前から申請地を所有していたことを証明するもの
13	土地使用承諾書 【参考様式あり】（印鑑証明書添付） <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者（本家）の承諾書
★14	①開発行為施行同意書〔関係権利者〕 【様式あり】（各権利者の印鑑証明書添付） <ul style="list-style-type: none"> ・開発行為の施行又は工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意書（開発区域内の土地、建築物又は工作物の所有権、抵当権、賃借権等を有する者（保全処分、仮登記をした者を含む）の同意書） ②隣接地所有者の施行同意書 【様式あり】（印鑑証明書は原則不要） <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域隣接地の所有者の同意（隣接地所有者の同意書を取得できない場合は、その経過、理由、境界確定状況等を記載した文書を提出すること。）
★15	工事施行者の能力に関する書類（①は申請前 3 ヶ月以内に発行されたもの） 〔個人の場合〕①住民票 ②工事経歴書 〔法人の場合〕①履歴事項全部証明書 ②工事経歴書
★16	設計者の資格申告書 【様式あり】
17	排水放流先施設管理者の同意書又は承諾書【様式あり(16)】 （他人の所有する土地を経由して排水する場合に添付）
18	位置図（S=1/10,000 以上） <ul style="list-style-type: none"> ・申請地を赤で明示する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 17 条第 2 項を参照
19	区域図 (S=1/2,500 以上) <ul style="list-style-type: none"> ・申請区域を赤で明示する。 ・都市計画法施行規則第 17 条第 3 項を参照
20	付近見取り図 (S=1/2,500 以上) <ul style="list-style-type: none"> ・本家と分家の位置を赤で明示する。
21	現況平面図及び断面図 <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・地盤の高低差を明示し、造成行為がない場合には、「切土・盛土造成なし」と記載する。
22	敷地求積図 (S=1/1,000 以上) <ul style="list-style-type: none"> ・セットバック用地その他宅地とならない土地がある場合は、その面積を分けて求積する。
23	土地利用計画図、建物配置図 (S=1/1,000 以上) <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・接続道路の幅員、名称、建築基準法の根拠条文を明示する。
24	予定建築物の平面図及び立面図 (S=1/100) <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積、建築面積、延床面積、建蔽率、容積率、高さ、構造、階数、間取りを記載する。
★25	①造成計画平面図 (S=1/1,000 以上) (造成行為が伴う場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・切土、盛土の別を色分けする。 ・擁壁の位置、宅地の計画地盤高、面積を明示する。 ②造成計画断面図 (造成行為が伴う場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照
26	給排水施設計画平面図 (S=1/500以上) <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照 ・浸透枡を設置する場合は、隣地から50cm以上離し距離を配置図に記載する。 ※がけの隣接地の場合は、設置位置について治水課と協議すること。 ・浄化槽、雨水浸透枡、蒸発散装置等を設置する場合は、雨水排水計画書、構造図、認定書を添付する。 ・蒸発散装置を設置する場合は、隣地からの距離を配置図に記載する。
27	がけの断面図 (S=1/50) (がけがある場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・1mを超えるがけについて作成すること。 ・都市計画法施行規則第16条第4項を参照し、がけの高さ、勾配及び土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法等を明示する。 ・がけ面を保護する既存の構造物がある場合は、その構造物に係る検査済番号等を明記する。
28	①擁壁の断面図 (S=1/50) (擁壁を設置する場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法、最高高さを明示する。 ②擁壁の構造計算書 (切土により生ずる高さが 2m を超えるがけ、盛土により生ずる高さが 1m を超えるがけを保護する擁壁を設置する場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・宅地防災マニュアルに準拠すること。 ③土質調査報告書 (必要により添付)
29	がけ条例適合図 (がけが予定建築物の周辺にある場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の近隣にあるがけが、がけ条例〔千葉県建築基準法施行条例第 4 条〕により区域 (法第 43 条許可については建築物) に影響を及ぼしていないか確認できる図面を添付する。
30	各種構造図 (雨水浸透枡、合併浄化槽等) (必要により添付)
31	道路の境界確定図 (道路境界査定図の写し、道路境界確定協議書の写し等)

★32	工事完了公告以前の建築承認申請書（都市計画法第 37 条） ※必要な場合に、必要図面を添付して申請
-----	--

- [注意] ① 設計図には、作成者の記名押印または署名をしてください。
② 「★」は、開発行為を伴う場合（都市計画法第 29 条許可が必要な場合）に添付してください。