

## 第2章 細目

### 第1号 世帯等の分離により建築する住宅

#### 1 趣旨

従来から市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為について市街化区域に別途土地を求めさせることは、市街化調整区域に土地を所有していることから適当でないとの観点から、当該世帯の世帯構成員の生活権を保障するものである。

#### 2 定義

(1) 現世帯 市街化調整区域において、農林漁業を営む世帯又は線引き決定の日前から引き続き生活の本拠を有する世帯をいう。

(2) 分離世帯 次のいずれかの世帯をいう。

ア 現世帯の世帯構成員又は世帯構成員であった者が、当該現世帯から相続又は贈与により土地の提供を受け又は受けることを予定して、新たに住宅を確保する世帯。

イ 現世帯が、現在、居住している家を出て新築移転し、現世帯の世帯構成員又は世帯構成員であった者が、現世帯が居住していた家に居住する場合の世帯（いわゆる逆分離世帯）。

#### 3 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

(1) 現世帯及び分離世帯のすべての世帯構成員は、予定建築物の建築可能な150㎡以上の一団の土地（現世帯が現在居住の用に供している土地及び他人の建築物の敷地となっている土地を除く。）を所有していないこと。

(2) 現世帯及び分離世帯のすべての世帯構成員は、分離世帯が居住することができると思われる住宅（現世帯の現在の居宅を除く。）を所有してい

ないこと。

(3) 分離世帯には次の各号のすべてに該当する世帯構成員が含まれていること。

ア 現世帯構成員の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族）である者。

イ 現世帯の世帯構成員である者又は構成員と世帯を一にした事実がある者。ただし、相続権を有する直系卑属は、この限りでない。

(4) 分離世帯は従前、当該許可を得た事実がないこと。

(5) 申請者は、開発行為又は建築の許可を受けようとする分離世帯の世帯主若しくはその配偶者又は逆分離を行う場合の現世帯の世帯主であること。

(6) 婚姻その他独立して世帯を構成する合理的理由のあること。

#### 4 申請地

申請地は次の各号のすべてに該当しなければならない。

(1) 線引決定の日前から引き続いて現世帯が保有している土地、又は線引決定の日前から引き続き所有していた者から相続若しくは贈与（直系尊属又は兄弟姉妹からの贈与に限る。）により現世帯若しくは分離世帯が取得した土地で、現世帯の居住する既存集落内若しくはその既存集落から500m以内に存する土地又は現世帯の住宅の敷地に隣接する土地であること。（この場合において、線引決定の日前から所有していた土地を農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農業振興地域内にある土地の交換分合に供して取得した土地その他法令に基づき従前の土地と同一の土地として取り扱われる土地を含む。）

ただし、線引決定後に取得した土地であっても、現世帯の居住する既存集落内の土地又は現世帯の住宅の敷地に隣接する土地で、現世帯又は分離世帯が10年以上適正に所有しかつ土地利用が都市計画法に違反していない場合は、申請地にすることができる。

(2) 敷地面積が250㎡以上500㎡以下であること。ただし、現世帯が居住する住宅の敷地に隣接する土地である場合は、150㎡以上250㎡未満とする

ことができる。

(3) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

## 5 建築物の規模及び用途

(1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあっては10分の4以下の数値と、容積率にあっては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

(2) 用途 専用住宅