

## 第6号 生計確保のため譲渡された土地に建築する住宅

### 1 趣旨

線引決定の日前から市街化調整区域に居住し、当該調整区域に土地を所有する農業世帯が、その生計を確保するため当該土地を譲渡することがやむを得ないと認められる場合において、当該土地所有者から直接譲渡を受けた者が当該土地において専用住宅を建築するときは、これを認めて、農業世帯等の生活権を保障しようとするものである。

### 2 定義

- (1) 生計確保 農業世帯が自己の所有する市街化調整区域内に存する土地をその生計を確保するために他に譲渡することをいう。
- (2) 生計確保者 生計確保を行う土地所有者をいう。
- (3) 土地譲受者 生計確保により生計確保者から土地の譲渡を受けた者をいう。
- (4) 家族 生計確保者と世帯を同一にして生計を一にする者及び世帯を異にする1親等の血族をいう。

### 3 申請者

開発行為又は建築の許可を受けようとする土地譲受者。ただし、事前審査のときは、生計確保者とする。

### 4 申請要件

生計確保者は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

- (1) 農業者であることを証明することができること。
- (2) 線引決定の日前から引き続き市街化調整区域に居住していること。
- (3) 原則として、生計確保者、生計確保者と世帯を同一にして生計を一にする者の収入及び貯蓄では、生計確保の理由となる多額の出費をまかなうことができないこと。ただし、世帯を異にする1親等の血族が多額の費用を要する原因である場合は、当該血族の収入及び貯蓄も審査の対象とする。

- (4) 市街化区域内に土地を所有していないこと。
- (5) 現在居住している住宅以外に住宅を所有していないこと。
- (6) 生計確保者が、既に生計確保を行った土地及び生計確保のための事前審査に係る土地の合計が3,000㎡を超えないこと。
- (7) 生計確保で農地を売却する場合は、農業委員会の同意が得られること。
- (8) 従前に生計確保を理由として許可を得た事実がある場合は、前回の開発行為の完了又は建築の許可から、特段の事情がない限り2年以上経過していること。

## 5 申請理由

- (1) 生計確保者が、次の各号のいずれかに該当する費用について、多額の出費を要する場合とする。

- ア 生計確保者又は家族の疾病で手術を要するもの又は長期療養を要するものに係る医療費(保険等により全部又は一部を負担する必要のない場合は、当該負担しない分を除く。)
- イ 災害により被害を受けた生計確保者又は家族の治療費(保険等により全部又は一部を負担する必要のない場合は、当該負担しない分を除く。)
- ウ 火災、水害等の天災により被害を受けた生計確保者所有の不動産の復旧又は農業用動産の填補に要する費用(保険等により全部又は一部を負担する必要のない場合は、当該負担しない分を除く。)
- エ 家族の大学以上の進学資金
- オ 生計確保者又は家族の冠婚葬祭費(世帯を異にし、独立して生計を営む1親等の血族にあつては、同人が結婚に要する費用に限る。)
- カ 生計確保者所有の宅地の防災資金
- キ 生計確保者が居住する生計確保者所有の老朽家屋の改築修繕費用
- ク 盗難又は交通事故により被害を受けた生計確保者所有の農業用動産又は自動車の購入又は修理の費用

- (2) 生計確保者が、次の各号のいずれかに該当する負債をして、その返済のため、多額の出費を要する場合は、理由とすることができる。

- ア (1)のアからクまでに掲げる費用に係る負債で、領収書等によりこれらの

費用に使用したことを証明することができるもの

イ 生計確保者の営む農業の維持又は拡張のために必要な資金を得るために行った負債で使途を証明することができるもの(生活費に充当したものを除く。)

(3) その他客観的に判断して特別な事情があると認められる場合は、理由とすることができる。

## 6 申請地

申請地は、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) 生計確保者が線引決定の日前から引き続き所有している土地であること。この場合においては、次に掲げる土地を含む。

ア 線引決定の日前から所有していた者から相続により取得した土地(以後順次相続する場合も同じ。)

イ 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

(2) 既存集落内又はその既存集落から500m以内に存する土地であること。

(3) 敷地面積は、5の生計確保の理由により要する経費の総額に相当する額を1㎡当たりの土地の価格で除して得た面積とし、230㎡以上でおおむね500㎡を超えないものとする。ただし、既存集落内にあり、上水道等の公共施設が整備された建築基準法第42条第1項に規定する幅員4m以上の道路に接続できる土地については、おおむね1,000㎡(道路等公共施設に使用されることとなる土地を含む。)を超えないこと。

(4) 土地譲受者が区画割を行う場合、1区画の敷地面積はおおむね250㎡以上とすること。

(5) 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。

## 7 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（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては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