

包括承認基準 4 一身専属的許可を受けて建築した住宅の譲渡及び増改築等の取扱いについて

(目的)

第1 この基準は、分家住宅、既存集落内の自己用住宅、又は既存権利に基づく自己用住宅等の一身専属的許可（以下「一身専属的許可」という。）を受けて建築した住宅を第三者に譲渡する場合、又は譲渡後の増改築等に係る場合の都市計画法上の許可について基準を定め、取扱いの統一を図ることを目的とする。

(適用の範囲)

第2 次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 許可を受けた者が当該住宅に相当期間（5年以上）居住し、かつ家庭の事情等により転居せざるを得ないと認められること。
- (2) 許可を受けた者が当該住宅に居住し、かつ生計維持者の死亡若しくは長期療養を要する疾病等あるいは多額の負債の返済等の経済的事情のため生計の維持が困難である、又は許可後通勤が不可能な勤務地への転勤を余儀なくされる等、相当の事情があること。
- (3) 生計維持者の破産等による競売によるもの。
- (4) 当該住宅は平成2年9月30日以前に許可を受けた住宅であり、建築後15年以上経過しており、譲渡を受けた者が現在まで引き続き相当期間（5年以上）居住しているもので、その者が維持管理する上で安全上又は衛生上支障があると認められること。

(必要性)

第3 申請者（譲渡を受けようとする者又は譲渡を受けた者）に住宅を必要とする合理的な理由があること、かつ相当期間にわたり生活の本拠地として利用すると認められること。

(申請地)

第4 申請地は、原則として一身専属的許可を受けた土地（敷地）と同一であること。ただし、予定建築物の改築又は増築をしようとする場合（当該改築又は増築が当該予定建築物の敷地の拡張を伴う場合に限る。）、茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例第6条第1項第6号の規定を満たす敷地においては、この限りではない。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であり、次の各号に該当すること。

- (1) 建築物の延べ面積は、概ね50平方メートル以上200平方メートル以下であること。ただし、適法に立地している建築物については、この限りではない。
- (2) 建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、適法に立地している建築物については、この限りではない。

付 則

- 1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。
- 2 法29条第1項第2号に規定する農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物については、上記第2から第5を準用するものとする。

付 則

- 1 この基準は、令和2年4月1日から施行する。

包括承認基準 4 の解説

(適用の範囲)

第 2 (3)

「生計維持者の破産等による競売によるもの」とは

「競売」には「公売」を含むものとする。

申請者が直接落札したもの。ただし、落札後に転売されたものであって、申請者以外の居住実績がないものを含む。

(申請地)

第 4

「原則として一身専属的許可を受けた土地（敷地）と同一である」とは

測量誤差、公共事業による買収等により、敷地が増減しているものも含む。