

市街化調整区域内での自己用住宅（分家住宅、指定既存集落内等の住宅）の建築について

市街化調整区域内での自己用住宅^{※1}（分家住宅、指定既存集落内等の住宅）の建築については、相模原市開発事業基準条例に基づく事前照会及び都市計画法による開発許可又は建築許可等が必要となり、これら許可等の手続きを経た後でなければ、建築確認申請をすることができませんのでご注意ください。

なお、自己用住宅の許可要件等の概要については、下記のとおりです。

1. 許可要件

自己用住宅の種類	申請者の要件	土地の要件	対象地域
分家住宅			
農家分家 非農家分家 *軒先分家 ^{※2} を含む。	● 本家世帯と同じ世帯の方又は同じ世帯だった方（本家世帯の子等）	● 線引きの日（昭和 45 年 6 月 10 日）前から土地を所有している本家世帯から相続・贈与・使用貸借された土地 *敷地面積は、原則 150 m ² 以上 400 m ² 以下。	本市の市街化調整区域全域
次世代分家	● 本家世帯から分家した者と同じ世帯の方又は同じ世帯だった方（分家した者の子等）	● 線引きの日（昭和 45 年 6 月 10 日）前から土地を所有している本家世帯から農家分家した者が相続・贈与された土地で、当該農家分家した者から相続・贈与・使用貸借された土地 *敷地面積は、原則 150 m ² 以上 400 m ² 以下。	
非農家住宅	● 右に該当する方	● 線引きの日（昭和 45 年 6 月 10 日）前から所有している土地又は線引きの日（昭和 45 年 6 月 10 日）前から土地を所有している親族（直系血族）から相続・贈与・使用貸借された土地 *敷地面積は、原則 150 m ² 以上 400 m ² 以下。 *下水道の接続が必要。 *ただし、特定保留区域、文化財保存区域、保安林、転用不可農地、近郊緑地保全区域、農業振興地域、特別緑地保全地区及び災害発生の恐れのある区域等での建築不可。	
指定既存集落内等の住宅 *平成 28 年 4 月 1 日施行	● 右に該当する方	● 線引きの日（昭和 45 年 6 月 10 日）前から指定既存集落内及びその周辺に所有している土地 *敷地面積は、原則 150 m ² 以上 400 m ² 以下。	本市の市街化調整区域のうち市長が指定した指定既存集落 ^{※3} 及びその周辺 *ただし、自然環境保全地域、農用地区域、保安林、近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区及び災害発生の恐れのある区域等での建築不可。
	● 右に該当する方	● 線引きの日（昭和 45 年 6 月 10 日）前から指定既存集落内及びその周辺に土地を所有している親族から線引きの日（昭和 45 年 6 月 10 日）後、相続・贈与・売買により取得した土地 *敷地面積は、原則 150 m ² 以上 400 m ² 以下。	
	● 指定既存集落の小学校区内（市街化調整区域に限る。）に延べ 10 年以上、かつ、現に居住している持ち家が無い方又はその子	● 線引きの日（昭和 45 年 6 月 10 日）後、指定既存集落内及びその周辺で取得した土地 *敷地面積は、原則 150 m ² 以上 400 m ² 以下。	

※1 自己用住宅…自己の居住の用に供する住宅で専用住宅又は兼用住宅をいいます。

本許可要件により建築された住宅は、第三者に売却したり貸家にはできません。

※2 軒先分家…本家世帯の生活の本拠とする住宅の既存敷地内における農家・非農家の分家住宅をいいます。

※3 指定既存集落…名称、区域及び指定年月日は下記のとおりです。区域の詳細は、お問い合わせください。

指定既存集落の名称	指定既存集落の区域	指定年月日
川尻（城北）地区指定既存集落	大字川尻の一部の区域	平成 28 年 4 月 1 日
川尻（小松）地区指定既存集落	大字川尻の一部の区域	
中沢地区指定既存集落	大字中沢及び城山四丁目の一部の区域	
城山地区指定既存集落	大字城山二丁目、三丁目及び四丁目の一部の区域	
小倉地区指定既存集落	大字小倉の一部の区域	
葉山島地区指定既存集落	大字葉山島の一部の区域	

2. 共通事項

【対象となる土地】

- 農地の場合は、転用許可が受けられること。
- 申請者世帯（分家住宅の場合は本家世帯を含む。）以外の権利が設定されていないこと。
- 建築基準法による接道要件等を満たしていること。（新設される道路が無いこと。）

【その他】

- 申請者世帯（分家住宅の場合は本家世帯を含む。）が、他に住宅や住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。
- 社会通念に照らし、住宅を必要とする合理的な理由（現在居住する住宅が過密、狭小、借家等の事情や婚姻等の事情がある場合）があること。
- 申請者は、原則婚姻（婚姻が具体的である方を含む。）して世帯を有しており、住宅を建築することの確実性があること。
- 自己用住宅の土地の所有権は、原則申請者世帯が取得するものであること。（分家住宅の場合は使用貸借された土地を含む。）
- 開発許可又は建築許可を受けるにあたり、自己用住宅の種類によって、あらかじめ開発審査会の議を経る必要があります。（開発審査会案件となる事案及び手続きの詳細は、お問い合わせください。）

【お問い合わせ先】

相模原市役所 開発調整課 審査第1班 電話（直通）042（769）8251
（住所：〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号 市役所第1別館4階）

※ 「1. 許可要件」及び「2. 共通事項」については、主な概要を抜粋したものです。
その他ご不明な点は、お問い合わせください。