

【チェックリスト（令和6年5月版）】

沖縄県開発審査会提案基準第1号

回答例

線引き前所有地の「分家住宅」の取扱いについて

自己の居住の用に供するいわゆる分家住宅を建築する目的で行う開発又は建築行為が、次に掲げるすべての要件に該当するものであること。

※要件に該当するか確認するため、以下の「回答」「根拠資料」に記入をお願いします。

また、根拠資料を添付をお願いします。（根拠資料が重複する場合、1部のみ添付）

なお、根拠資料には、どの回答に連動する根拠資料が分かるように、正の申請書に「Q〇-〇」と書いた付箋紙を貼り付けた状態で、申請をお願いします。（例：Q1-2の根拠資料として戸籍の附票を付けた場合、戸籍の附票に「Q1-2」と書いた付箋紙を貼り付け）

1 本家（申請者の血族三親等の範囲内の者で、かつ、申請者と世帯構成員である者、又はあった者）が、申請地と同一市町村又は隣接市町村において、線引前（昭和49年8月1日より前）から生活の本拠を有すること。

合否	確認事項	回答	根拠資料
○	Q1-1：本家はどなたでしょうか？ (1) 本家は、申請者の血族三親等以内の者で Q1-2、Q1-3を満足する必要があります (2) 本申請に限った本家であり、長男家系や父親のみ等の制約はありません	本家の氏名：開発花子 申請者との続柄：母 申請者からの親等数：1	☑戸籍謄本 ※申請人との続柄が関係できるもの
○	Q1-2：本家と申請者が同一世帯であった時期はいつでしょうか？ (1) 住民票等で本家と申請者が同じ世帯だった証明が必要です	同一世帯だった住所： 北中城村字安谷屋20-2 同一世帯だった時期： 昭和60年1月から 平成15年11月まで	☑住民票 ☑戸籍の附票
○	Q1-3：本家の人は、線引前（昭和49年8月1日の前）から現在まで継続して、申請地と同一市町村又は隣接市町村で生活されていますか？ (1) 昭和49年8月1日より前の住所から現在までの本家の住所履歴を右記に記入をお願いします (2) 「同一市町村又は隣接市町村」とは、例えば、申請地が中城村の場合、隣接市町村は、中城村に接している市町村となります	申請市町村：中城村 住所1：中城村字当真100-1 昭和30年1月～昭和50年3月 住所2：北中城村字安谷屋20-2 昭和50年3月～平成15年5月 住所3：宜野湾市普天間1-2-3 平成15年5月～平成19年8月 住所4：西原町小那覇321-4 平成19年8月～令和2年9月 住所5：中城村字津覇500-6 令和2年9月～現在	☑住民票 ☑戸籍の附票

2 予定建築物の用途が、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。

合否	確認事項	回答	根拠資料
○	Q2-1：予定建築物の用途は何でしょうか？ (1) 自らが住むための一戸建てのみ許可しています	自己の居住用の一戸建て専用住宅に <u>該当</u> 非該当	☑建築物概要書 ☑配置図 ☑各階平面図

○	Q2-2：居住予定者はどなたでしょうか？ (1) <u>居住予定の全ての人の氏名および申請者と</u> <u>の関係</u> を右記に記載をお願いします。 (例：開発一郎(本人)、開発一子(妻)、 開発健斗(子)	氏名：開発一郎 (本人) 氏名：開発一子 (妻) 氏名：開発健斗 (子) 氏名：開発光 (子) 氏名： ()	
---	--	---	--

3 申請者、配偶者及び申請者の親が、市街化区域内に土地を所有していないこと、又は所有している場合であっても当該土地において建築物を建築することができない明白な理由があること。かつ、申請者とその配偶者が利用可能な住宅用建築物を所有していないこと。

合否	確認事項	回答	根拠資料
○	Q3-1：申請者、配偶者及び申請者の親は、 <u>市街化区域内に土地を所有していますか？</u> (1) 申請者、配偶者及び申請者の親の居住地、本籍地が分かる資料を添付をお願いします (2) 申請地、居住地、本籍地それぞれの市町村課税担当課にて、 <u>申請者、配偶者及び申請者の親それぞれの固定資産課税台帳または無資産証明書を入手して下さい</u> (3) 申請地、居住地、本籍地以外の他市町村については、 <u>無資産申告書で資産が無い旨をそれぞれ自己申告して下さい</u> (4) 土地を所有している場合、 <u>所有地が市街化区域・調整区域どちらに位置しているか都市計画区域図上で示して下さい</u> (5) 複数人が申請者となる場合、申請者それぞれの親の確認も必要です（それぞれの親のチェックリストも作成をお願いします） (6) 申請者の親等が亡くなっている場合も、原則資料の添付をお願いします (7) 居住地、本籍地が線引されていない区域（那覇広域都市計画区域以外）の場合は、市街化区域の設定が無いため、上記(2)の根拠資料は必要ありません	申請者氏名：開発一郎 申請地：中城村 居住地：那覇市 本籍地：西原町 市街化区域内に土地を所有している していない 配偶者氏名：開発一子 申請地：中城村 居住地：那覇市 本籍地：西原町 市街化区域内に土地を所有している していない 申請者父氏名：開発太郎 申請地：中城村 居住地：中城村 本籍地：西原町 市街化区域内に土地を所有している していない 申請者母氏名：開発花子 申請地：中城村 居住地：中城村 本籍地：西原町 市街化区域内に土地を所有している していない	【左記(1)関連】 <input checked="" type="checkbox"/> 住民票（本籍入り） 【左記(2)関連】 <input checked="" type="checkbox"/> 固定資産課税台帳 又は <input checked="" type="checkbox"/> 無資産証明書 ※申請者、配偶者及び申請者の親 それぞれの申請地、居住地、本籍地 分が必要です 【左記(3)関連】 <input checked="" type="checkbox"/> 無資産申告書 ※運用基準p.216を基に申請者で作成 <input checked="" type="checkbox"/> 印鑑証明書 【左記(4)関連】 <input checked="" type="checkbox"/> 都市計画区域図に所有地を示したもの ※「沖縄県地図情報システム」等を活用し、作成して下さい
○	Q3-2：(Q3-1で市街化区域内に土地を所有している場合) 当該土地において <u>建築物を建築することができない明白な理由</u> はありますか？	開発太郎、開発花子は市街化区域内に土地を3筆所有しているが、全ての土地は30㎡以下と狭小となっており、建築物を建築出来ない	<input checked="" type="checkbox"/> 回答根拠を示す登記簿、図面、写真等

合否	確認事項	回答	根拠資料
○	<p>Q3-3：申請者とその配偶者が利用可能な住宅用建築物を所有していますか？</p> <p>(1) Q3-1の根拠資料にて、申請者、配偶者それぞれの申請地、居住地、本籍地における住宅用建築物の所有状況を回答お願いします</p> <p>(2) 申請地、居住地、本籍地以外の他市町村については、自己の住宅を所有していない旨の申告書にて、自己申告をお願いします</p> <p>(3) 住宅用建築物を所有している場合、所有地を位置図上で示して下さい</p> <p>(4) 住宅用建築物にはアパート等の投資用物件も含まれます</p>	<p>申請者氏名：開発一郎 申請地：中城村 居住地：那覇市 本籍地：西原町 住宅用建築物を所有している <u>していない</u></p> <p>配偶者氏名：開発一子 申請地：中城村 居住地：那覇市 本籍地：西原町 住宅用建築物を所有している <u>していない</u></p>	<p>【左記(2)関連】</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 自己の住宅を所有していない旨の申告書 ※運用基準p.217を基に申請者で作成</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 印鑑証明書</p> <p>【左記(3)関連】</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 位置図に所有地を示したもの ※周辺の公共施設、道路等が分かる縮尺の位置図</p>
○	<p>Q3-4：(Q3-3で住宅用建築物を所有している場合) 当該住宅用建築物において居住することができない明白な理由はありますか？</p>	対象外	<p><input type="checkbox"/> 回答根拠を示す図面、写真等</p>

4 申請地が、既存集落内又は当該既存集落の周辺に位置すること。			
合否	確認事項	回答	根拠資料
○	<p>Q4：申請地は、既存集落内又は当該既存集落に位置していますか？（以下のいずれかに該当していますか？）</p> <p>(1) 緩和区域（市町村都市計画担当課で確認）</p> <p>(2) <u>建築物の敷地の相互間が50m以内の間隔で連続し、かつ、その敷地が50以上である区域</u></p> <p>(3) 半径100m又は3ha以下の区域においては、建築物の敷地の相互間が50m以内の間隔で連続し、かつ、建築物の連たん状況がやむを得ないと認められるときは、その敷地が40以上であること</p> <p>(4) 上記(1)～(3)のいずれかの区域の周辺に位置している</p>	<p><input type="checkbox"/> 左記(1)に該当する</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 左記(2)に該当する</p> <p><input type="checkbox"/> 左記(3)に該当する</p> <p><input type="checkbox"/> 左記(4)に該当する</p> <p><input type="checkbox"/> 左記のいずれにも該当しない</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 住宅地図等 （建築物の敷地が分かる地図で、縮尺や50mの凡例、50戸以上建物が連たんしていること等を証明して下さい）</p>

5 申請地が、線引前から血族三親等の範囲内の者が所有している土地であること。なお、申請者の血族四親等の範囲内の間で相続、贈与又は売買による所有権の移転があったものについてもこれを認めるものとする。なお、土地改良事業等により換地された場合は、換地後の土地を線引き前から所有している土地とみなす。

合否	確認事項	回答	根拠資料
○	<p>Q5：申請地は、<u>線引前（昭和49年8月1日の前）から現在まで、血族三親等の範囲内の者が所有している土地</u>でしょうか？（相続等の場合は血族四親等の範囲内）</p> <p>(1) <u>土地登記簿や閉鎖登記簿で所有者の確認、戸籍附票等で申請者との続柄の確認、それらを整理した家系図の作成が必要です</u></p> <p>(2) <u>家系図には、「昭和49年8月1日以前から現在までの土地所有者（右記回答に記載頂く所有者）」「本家」「申請者」「配偶者」等を入れて下さい</u></p> <p>(3) 申請地が過去に分筆や合筆が行われている場合、土地の遍歴が分かる整理資料が必要です</p> <p>(4) 申請地が2筆以上となる場合、1筆毎に当チェックリストを作成をお願いします</p>	<p>申請地1：中城村字当真999番</p> <p>所有者1：開発トシ夫 申請者との続柄：祖父（2親等） 所有期間：昭和20年1月～昭和55年6月</p> <p>所有者2：開発太郎 申請者との続柄：父（1親等） 所有期間：昭和55年6月～平成2年8月</p> <p>所有者3：開発花子 申請者との続柄：母（1親等） 所有期間：平成2年8月～平成10年8月</p> <p>所有者4：開発一郎 申請者との続柄：本人 所有期間：平成10年8月～現在</p>	<p>【法務局で入手】</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>土地登記簿</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>閉鎖登記簿</p> <p>【市町村担当課】</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>戸籍附票等</p> <p>【上記を基に申請者で作成】</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>家系図</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>（左記(2)に該当する場合）土地の遍歴が分かる整理資料</p>

6 申請地が袋地であり、接道するためにやむを得ず線引き前から血族三親等以外の者が所有していた土地を申請地の一部とする場合は、血族三親等の範囲内の者が所有している土地と交換され、かつ、その部分の面積が申請敷地全体の10%以内であること。

合否	確認事項	回答	根拠資料
○	<p>Q6-1：申請地が袋地であり、接道するためにやむを得ず線引前（昭和49年8月1日）から<u>血族三親等以外の者が所有していた土地</u>を申請地の一部とする場合でしょうか？</p>	<p>左記に <u>該当する</u> 該当しない</p> <p>※「該当しない」場合、Q6-2～Q6-3まで回答不要</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>土地登記簿（土地の交換が行われたことが分かるもの）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>公図の写し</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>配置図</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>土地の交換がやむ得ないとの理由書</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>交換した土地が申請敷地全体の10%以内と分かる資料</p>
○	<p>Q6-2：Q6-1の申請地の一部について、「<u>血族三親等の者が所有していた土地</u>」と「<u>血族三親等以外の者が所有していた土地</u>」を交換したものでしょうか？</p> <p>(1) 土地の交換がやむ得ないとの整理・理由書が必要です</p>	<p>左記に <u>該当する</u> 該当しない</p>	
○	<p>Q6-3：Q6-1の申請地の一部について、その部分の面積は、申請敷地全体の10%以内でしょうか？</p>	<p>Q6-1の申請地の一部の面積 ⇒ 10㎡</p> <p>（申請敷地全体の 5%）</p>	

7 申請地が、農地転用の許可を要する場合には、当該許可の見込みがあること。			
合否	確認事項	回答	根拠資料
<input type="radio"/>	Q7-1：申請地は農地転用の許可が必要でしょうか？ (1) 農業委員会への確認をお願いします	許可が <input checked="" type="radio"/> 必要 <input type="radio"/> 不要	<input checked="" type="checkbox"/> 農地転用申請書の写し
<input type="radio"/>	Q7-2：（上記が許可が必要な場合）農地転用申請書は提出済みでしょうか？	農地転用申請書を <input checked="" type="radio"/> 提出済み <input type="radio"/> 未提出	