

## 「既存権利の届出」について

熊本市においては、政令指定都市移行にあわせて、都市計画区域の見直し及び市街化区域と市街化調整区域の区分(線引き)が、平成24年4月1日に告示されました。  
新たに市街化調整区域に指定された区域では、原則として建築物の建築等が制限されます。  
ただし、一定の基準を満たしている場合は、許可を受けて、開発行為(建築物の建築を目的とする土地の造成等)又は建築を行うことができます。

### 「既存権利の届出」とは

市街化調整区域に指定される前から、自己用の建築物を建築する目的で土地の所有権、借地権などの土地の利用に関する権利を有していた人は、「既存権利の届出」を行うことで、市街化調整区域に指定又は変更された日から起算して5年以内に完了させるもの限り、経過的に開発行為又は建築について許可を受けることができます。

### 「自己の建築物」とは

自己用の建築物とは、自己の居住用の住宅、自己の業務用の店舗、事務所などです。  
(分譲又は賃貸のための住宅、社宅、貸店舗、貸事務所、有料老人ホームなどは、対象となりません。)

### 「権利」とは

ここでいう権利とは、土地の所有権、地上権、借地権などの土地の利用に関する権利をいいます。  
(抵当権、先取特権などは該当しません。)

また、この権利の取得は、市街化調整区域に指定される前になされていることが必要です。

権利の取得のため、農地法第5条の規定による農地転用の許可を受ける必要がある場合には、市街化調整区域に指定された日より前に、その許可を受けていなければ、「権利を有していた」と認められませんので注意して下さい。

### 受付の開始

受付については、平成24年4月1日より開始しております。

### 届出期限

届出の期限は、市街化調整区域に指定された日から**6ヶ月以内**です。

**最終期限 平成24年10月1日(月)**までにありますので、期限前に、余裕をもって事前に、ご相談下さい。

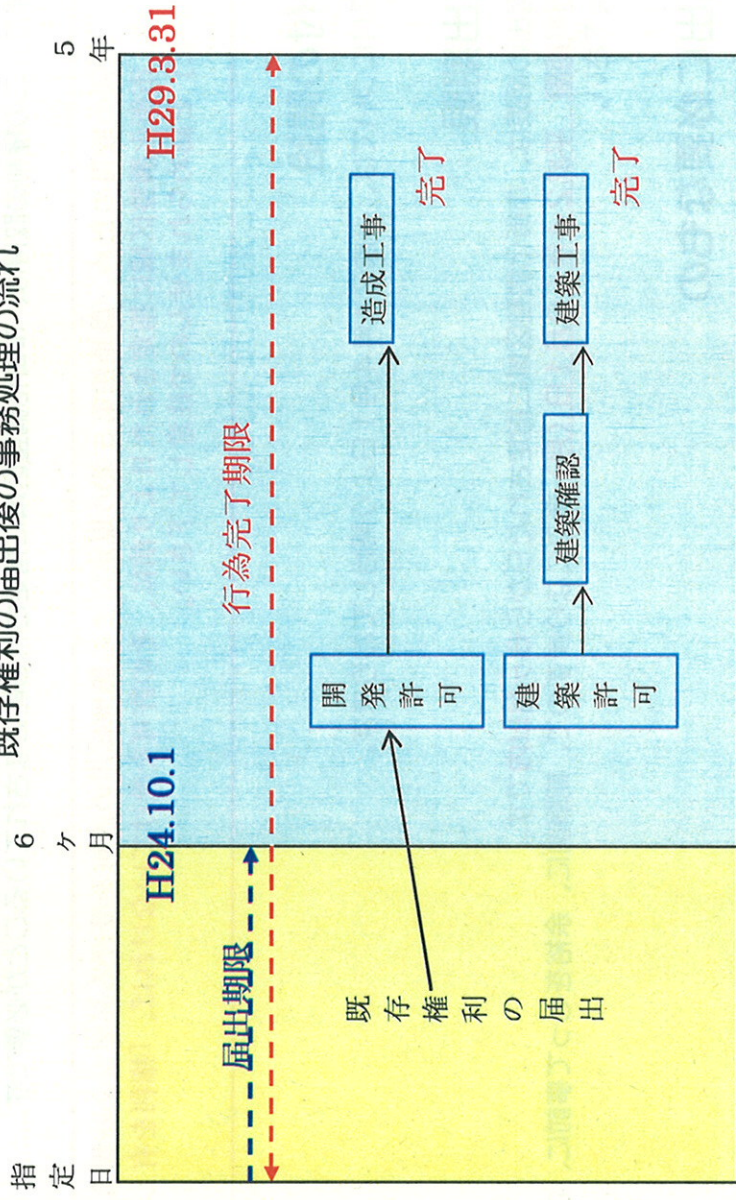
### 届出に必要なもの

- **既存権利届出書(様式26)** 開発許可申請の手引き参照(熊本市ホームページ掲載)
- 住民票又は法人全部事項証明書
- 住宅案内図(ゼンリン地図等)又は区域図(1/2, 500)
- 申請地の公図(字図)の写し
- 申請地の土地の全部事項証明書
- 土地全部事項証明書その他「権利」を有していることを証する書類  
(権利の取得のための農地法による農地転用許可を受ける必要があった場合には、農地転用許可書の写し。)
- 申請地及び周辺の写真

## 注意事項

- ① 「既存権利の届出」を行っただけでは、開発行為又は建築ができることにはなりません。開発行為又は建築をするためには、届出とは別に、都市計画法に基づき許可を受ける必要があります。また、建築に際しては建築基準法による建築確認も必要です。
- ② 開発行為又は建築の許可を受けるためには、建築基準法、農地法などの関係法令に適合している必要があります。また、開発行為を行う場合は、技術的基準（予定される建築物の用途に応じて、敷地周辺に必要とされる道路等に関する基準、宅地としての安全性に関する基準等）を満足する必要があります。
- ③ 既存権利の届出に基づく許可を受けられるのは、市街化調整区域に指定された日から起算して5年以内に工事を完了するもの（開発行為を行う場合には、造成の工事を完了するもの）に限られます。
- ④ 既存権利の届出に基づく許可は、届出を行った人が、その目的に従って権利を行使する場合に認められる特例です。届出をした後に、第三者に土地を売却した場合は、許可を受けられません。また、許可を受けた後に土地を売却した場合も、同様の理由で許可を受けた地位は、購入した人に承継されません。  
ただし、既存権利の届出をした者の地位は、一般承継（相続人、合併後存続する法人、合併により設立した法人）に限り承継することができます。

### 既存権利の届出後の事務処理の流れ



## その他

市街化調整区域における建築等の制限、既存権利の届出による許可など、都市計画の見直しに伴う開発許可制度の適用については、事例ごとにご相談ください。