

開発審査会基準第 1 号

分家住宅の建築

世帯の通常の分化発展の過程において、やむを得ない事情により必要とする住宅の確保のための開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更で、申請の内容が第 1 項又は第 2 項に該当し、かつ、第 3 項から第 6 項までに該当するものとする。

- 1 原則として、申請者の直系血族のうち尊属が、市街化調整区域決定前から継続して所有している土地で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 申請地は、原則として既存集落内にあり、かつ、申請者、申請者の配偶者、申請者の直系血族のうち尊属及び申請地の所有者が所有する申請可能な市街化調整区域内の土地の中で、適当と認められる土地であること。
 - (2) 申請者、申請者の配偶者、申請者の直系血族のうち尊属及び申請地の所有者は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- 2 大規模な既存集落として市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）のひとつの土地で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 申請地は、申請者の直系 3 親等内の血族のうち尊属のひとりが、原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している指定既存集落内の土地であること。
 - (2) 申請者、申請者の配偶者及び申請者の直系血族のうち尊属は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- 3 申請者は、結婚その他独立し現に配偶者等との世帯を構成している者若しくは新たに配偶者等との世帯を構成することが明らかな者、又はいわゆる U ターン等当該土地において世帯を構成する合理的事情がある者であること。
- 4 申請地の規模は、不整形及び路地状の部分を除き、500 平方メートル以下であること。
- 5 申請に係る建築物の用途は、自己の居住の用に供する 1 戸の専用住宅等であり、申請地及び申請に係る建築物の規模は、これにふさわしいものであること。
- 6 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 500 平方メートル以下（不整形及び路地状の部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成 12 年 4 月 6 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 18 年 5 月 18 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 25 年 5 月 18 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正豊橋市開発審査会基準第1号（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査会基準第1号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る開発審査会の基準は、改正基準に係わず旧基準による。

開発審査会基準第1号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「原則として、申請者の直系血族のうち尊属が、市街化調整区域決定前から継続して所有している土地」（以下「線引き前所有地」という。）の例外は、次に掲げる土地とする。
 - (1) 申請者の直系血族のうち尊属が市街化調整区域決定時に所有し、相続又は贈与により承継されてきた土地で、申請時において申請者の3親等内の血族（卑属を除く。）が所有している土地。なお、申請者が共有している場合を含む。
 - (2) 線引き前所有地で申請者の3親等内の血族（卑属を除く。）以外の者が共有する土地のうち、当該共有者が申請までに持分を放棄又は贈与した土地。なお、売買により持分の一部又は全部を買い戻した土地は含まない。
 - (3) 線引き前所有地が、農用地区域、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く。）、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき土地で、住宅を建築することが好ましくないとしてその土地との交換により取得した土地で、取得後申請者の3親等内の血族（卑属を除く。）が継続して所有又は相続若しくは贈与により承継している土地。
- 2 基準第1項による申請地は、許可後自己所有地となること。なお、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。
- 3 基準第1項第(1)号に規定する「既存集落内」とは、次のいずれかをいう。
 - (1) 申請地を中心とする半径150メートルの円内において、連たんする建築物のうち3戸以上が住宅であり、かつ、18戸以上の建築物がある集落内。
 - (2) 50戸以上の建築物が連たんしている集落内。
 - (3) 申請者の直系血族のうち尊属が所有し居住する敷地に、2.0メートル以上接し、その部分で日常的に往来ができる土地。
- 4 前項に規定する「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
 - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
 - (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
 - (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。
- 5 基準第1項による申請地が、建築基準法第43条第1項の規定による敷地の接道が満たされない場合においては、接道のため原則として必要最小限の路地状の部分分筆し申請地に含めることができる。
- 6 基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から」の例外は、次の各号のいずれかに該当する場合（居住している尊属が市街化調整区域決定前に出生している場合に限る。）とする。
 - (1) 都市計画法第34条第13号又は同法施行令第36条第1項第3号二に該当するものとして許可を受けて建築し、居住している場合。
 - (2) 市街化調整区域決定前に自己の住宅の建築確認申請を行い建築し、市街化調整区域決定

- 後1年以内に居住している場合。
- (3) 市街化調整区域決定後に土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条の各号に規定する事業の施行による建築物の移転等の事情によるものとして開発審査会基準第2号の許可を受け建築し、居住している場合。
- (4) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）による認可を受けた区域内の土地を市街化調整区域決定後6ヶ月以内を取得し、かつ、市街化調整区域決定後5年以内に居住している場合。
- 7 基準第2項第（1）号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している」の例外は、次に掲げる期間とする。
- (1) 大学院、大学、短期大学、高等専門学校、専修学校及び高等学校に通学するため、当該既存集落を離れ就学していた期間。
- (2) 就労のため、当該指定既存集落内に配偶者又は子を残し、他所へ転出していた期間。
- (3) 1年以内の期間、他所へ転出していた期間。
- 8 基準第2項第（1）号に規定する「継続」は、住民票又は戸籍の附票によって市街化調整区域決定前からの居住の連続性を確認できることをいう。
- 9 基準第2項第（1）号に規定する「居住している」は、居住している土地又は住宅を所有していることのほか、借地、借家にあるものを含めて居住していることをいう。
- 10 基準第2項第（1）号に規定する「継続して居住」は、市街化調整区域決定後に当該指定既存集落内で転居していた場合を含む。
- 11 基準第2項による申請地には、同一小学校区内にある他の指定既存集落内の土地を含める。
- 12 基準第2項による申請地は、自己所有地であること又は許可後自己所有地となる土地であること。なお、自己所有地ではなく、かつ、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。
- 13 運用基準第2項及び前項に規定する「自己所有地」とは、次のいずれかをいう。
- (1) 申請者が単独で所有していること。
- (2) 申請者及び申請者と同居する親族が共同で所有しており、他に共有者がいないこと。
- 14 基準第4項に規定する「不整形及び路地状の部分」は、次による。
- (1) 「不整形」とは、給排水のため必要最小限の突出した部分で、その幅は2.0メートル未満とする。
- (2) 「路地状」とは、路地状の部分によってのみ道路に接する敷地の部分で、その幅は愛知県建築基準条例第6条に規定する必要最小限とする。
- 15 基準第5項に規定する「専用住宅等」とは、専用住宅又は建築基準法別表第2（い）項第二号に該当する兼用住宅とする。ただし、住宅以外の兼用部分は、申請者又は世帯構成員自らが営むものに限る。
- 16 申請者は、過去にこの基準、開発審査会基準第6号、開発審査会基準第15号又は開発審査会基準第18号による専用住宅等の許可を受けていないこと。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成25年5月18日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正豊橋市開発審査会基準第1号の運用基準（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査会基準第1号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正運用基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係わる開発審査会の運用基準は、改正運用基準に係わず旧運用基準による。