

# 開発審査会基準第 1 号

## 分家住宅の建築

原則として市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯（以下「農家世帯等」という。）が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 許可を受ける者は、次の各号に該当するやむを得ない事情にある者であること。
  - (1) 原則として、農家世帯等の世帯構成員であった者（原則として3親等内の血族）又世帯構成員であった者から分家する者であること。

なお、農家世帯等の世帯構成員であった者から分家する者にあつては、その世帯構成員であった者が市街化調整区域に生活の本拠を有していない場合、農家世帯等に祖父母等3親等内の直系血族が居住していること。
  - (2) 結婚その他独立して新たに世帯を構成する者、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。
- 2 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 原則として、既存の集落にあつて、農家世帯等が市街化調整区域決定前から所有していた土地（所有していた者から相続等により取得した土地を含む。）であること。

なお、市街化調整区域決定前から所有していた土地が農用地区域内にある等住宅を建築することが好ましくないとして市街化調整区域決定後その土地との交換等により取得した土地は、市街化調整区域決定前から所有していたものとみなす。
  - (2) 原則として、大規模な既存集落として市長が指定した集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家世帯等からの分家住宅を当該指定既存集落内において建築する土地であること。
- 3 申請に係る敷地の規模は、不整形、路地状その他これらに類する場合を除き、500平方メートル以下であること。
- 4 申請に係る建築物は、自己の居住の用に供するもので、専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 5 開発又は建築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（路地状部分を除く。）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。

## 開発審査会基準第1号の運用基準

- 1 「世帯の通常の分化発展」とは、世帯の分化の過程において本家となる世帯の生活の本拠が引き続き存続し、継承されていくことをいう。
- 2 基準第1項第(1)号の「農家世帯等の世帯構成員であった者」には、市街化区域において市街化区域決定前から継続して生活の本拠を有する世帯（以下「市街化区域に居住する世帯」という。）の世帯構成員であった者で、その市街化区域に居住する世帯に2親等内の血族が居住しているものを含める。
- 3 基準第1項第(1)号の「世帯構成員であった者から分家する者」には、市街化区域に居住する世帯の世帯構成員であった者から分家する者の場合にあつて、次のいずれかに該当するものを含める。
  - (1) 市街化区域に居住する世帯の構成員であった者が世帯分離後に市街化調整区域に居住している場合は、市街化区域に居住する世帯の市街化区域決定前からの生活の本拠に分家する者の3親等内の直系血族が居住していること。
  - (2) 市街化区域に居住する世帯の構成員であった者が世帯分離後に市街化区域に居住している場合は、市街化区域に居住する世帯の市街化区域決定前からの生活の本拠に分家する者の2親等内の直系血族が居住していること。
- 4 基準第2項第(1)号の「既存の集落」は、次による。
  - (1) 「既存の集落」とは、敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続している（以下「連たん」という。）3戸以上の住宅、かつ、申請地を中心とし半径150メートルの円内に18戸以上の建築物（延べ面積が30平方メートル以上のもの）の集まりとする。
  - (2) 本家を継承する者が本家の敷地の隣接地へ分家する場合に限り(1)の要件を除外することができる。
- 5 基準第2項第(2)号の「継続」は、次による。
  - (1) 「継続」の判断は、住民票又は戸籍附票によって市街化調整区域決定前からの居住の事実の連続性を明確に確認できること。
  - (2) 次のいずれかに該当するものは「市街化調整区域決定前から継続」しているとみなす。
    - ア 市街化調整区域決定後に開発審査会基準第2号（土地収用対象事業により移転するもの）の許可を受け、当該指定既存集落に生活の本拠を有している世帯。
    - イ 既存の権利者の届出により許可を受け、当該指定既存集落に生活の本拠を有している世帯。
  - (3) 市街化調整区域決定前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する農家世帯等にあつて、市街化調整区域決定後に許可を受ける者の父母の継続居住が一時途切れたとしても、次のいずれかに該当する場合は、「市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家世帯等」とみなす。
    - ア 大学等の通学のため、就学期間中他所へ転出していた場合。
    - イ 転勤のため、その期間中当該指定既存集落の生活の本拠に配偶者及び子を残して他所へ転出していた場合。
    - ウ 1年以内の期間中所へ転出していた場合。

- 6 基準第2項第(2)号の「生活の本拠を有する」は、本拠となる土地又は居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。
- 7 基準第2項第(2)号の「農家世帯等からの分家住宅」には、次の各号を含める。
  - (1) 市街化調整区域決定後に生まれて農家世帯等の構成員となった者の住宅。
  - (2) 当該指定既存集落に市街化調整区域決定前から継続して居住している農家世帯等の世帯構成員であった者から分家する者の住宅。
- 8 基準第2項第(2)号の「当該指定既存集落内において建築する土地」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。
- 9 基準第2項の「申請に係る土地」は、次による。
  - (1) 第(1)号に該当する場合は、分家する者が農家世帯等又はその世帯構成員であった者から相続又は贈与により得たもの又は得られるものであること。
  - (2) 第(2)号に該当する場合は、分家する者の自己所有地又は自己所有地となることが確実であること。
- 10 基準第3項の「不整形、路地状その他これらに類する場合」は、次による。
  - (1) 「不整形」とは、幅2.0メートル未満の突出又は帯状の部分を有する土地で、その部分の面積は20平方メートル以下とする。
  - (2) 「路地状」とは、路地状部分によってのみ道路に接する敷地の部分であって、路地状部分の幅は3.0メートル以下とする。
  - (3) 「その他これらに類する」とは、高さ2.0メートルを超えるがけを有する土地で、その部分の面積は50平方メートル以下とする。
- 11 この基準又は開発審査会基準第6号により建築できる住宅はいずれか1棟に限られる。

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。