

開発審査会基準第1号

分家住宅

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建築行為若しくは用途変更で、申請の内容が1項又は2項に該当し、かつ3項から5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に分家住宅を建築又は用途変更するもので、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 申請地は、既存の集落内又はその周辺の地域にあり、かつ、申請可能な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、市街化区域内において分家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知事が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）のひとつに、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世帯構成員（以下「世帯構成員」という。）又は世帯構成員の子等が、分家住宅を建築又は用途変更するもので、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 申請地は、世帯構成員が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、世帯構成員及び世帯構成員の配偶者は、市街化区域内において分家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、結婚その他独立して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にある者であること。
- 4 申請に係る建築物は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅等であり、申請地及び申請に係る建築物は、これにふさわしい規模であること。
- 5 当該申請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。

知事は、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

(施行期日)

この基準は、平成29年2月1日から施行する。

(基準改正に伴う経過措置)

改正愛知県開発審査会基準第1号(平成28年10月20日議決、改正基準)の施行日前に旧愛知県開発審査会基準第1号(昭和62年5月7日議決、旧基準)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わる開発審査会の基準は、改正基準に係わらず旧基準による。

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) 線引き前所有地が、農用地区域内にある場合等、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。）が継続して所有している土地。
 - (2) 線引き前所有地が、不整形であるため、市街化調整区域決定後にその土地の一部を隣地と交換した土地。
 - (3) 線引き前所有地が、公共事業により買収され、国、県又は市町村の斡旋によりその代替地として取得した土地（所在市町村長から副申書が添付されているものに限る。）。
 - (4) 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。
- 2 基準第1項第1号に規定する「既存の集落内又はその周辺の地域」とは、既存建築物（建築面積が30平方メートル以上のものに限る。）の敷地から100メートル以内の土地とする。
- 3 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、原則として、接道のために必要最小限の路地状部分等（分筆するものとする。）を申請区域に含めることができるものとする。
- 4 基準第2項に規定する「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（居住している世帯構成員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号ニに該当するものとして許可を受け、当該建築物に居住している場合。
 - (2) 市街化調整区域決定前に自己の居宅の建築確認申請を行い、市街化調整区域決定後1年以内に当該建築物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り、当該指定既存集落に居住している場合。
 - (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団地内の土地を市街化調整区域決定後6ヶ月以内に取得し、かつ、市街化調整区域決定後5年以内から現在まで継続して当該地に居住している場合。
- 5 基準第2項に規定する「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、当該指定既存集落を離れ就学していた期間。
 - (2) 就労のため、当該指定既存集落に世帯構成員の配偶者又は2親等内の直系血族（転出時に申請者が同居していた者に限る。）を残し、他所へ転出していた期間。
 - (3) 1年以内の期間で、やむを得ず当該指定既存集落外へ転出していた期間。
- 6 基準第2項に規定する「大規模な既存集落として知事が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）のひとつに、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

世帯構成員（以下「世帯構成員」という。）は、次の各号のいずれかにより確認する。

- (1) 住民票又は戸籍の附票
 - (2) 住民票及び改製原戸籍により、次のいずれにも該当すること。
 - イ 出生時の改製原戸籍の本籍欄に記載された所在地と申請時の住民票の住所が一致していること。
 - ロ 住民票の届出年月日が平成 28 年 10 月 20 日以前であること。
 - ハ 住民票の前住所は、前項各号のいずれかに該当する期間居住していた土地又は世帯構成員が居住している指定既存集落内の土地と一致していること。
 - (3) その他公的資料
- 7 基準第 2 項に規定する「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世帯構成員」には、指定既存集落の周辺の土地（330 メートル以内の範囲とする。ただし、市街化区域を除く。）に市街化調整区域決定前から継続して居住している者を含むものとする。ただし、この指定既存集落の周辺の土地は、指定既存集落には含まない。
 - 8 基準第 2 項に規定する「世帯構成員の子等」とは、世帯構成員の子又は世帯構成員の孫（世帯構成員と市街化調整区域決定前に同居していた者の子）に限る。
 - 9 基準第 2 項に規定する指定既存集落が 2 以上の市町村にまたがる場合の申請地は、世帯構成員が居住している市町村の当該指定既存集落内の土地又は居住地の存する小学校区に隣接する他市町村の小学校区の当該指定既存集落内の土地とする。
 - 10 基準第 2 項に規定する指定既存集落が同一小学校区に 2 以上存する場合の申請地は、やむを得ない事情がある場合に限り、世帯構成員が居住している指定既存集落と異なる同一小学校区の他の指定既存集落内の土地とすることができる。ただし、指定既存集落間の距離が 330 メートル以内である場合は、やむを得ない事情は問わないものとする。
 - 11 基準第 2 項による申請地は、申請地を含む 3 ヘクタール（原則として、半径 100 メートルの円又は各辺が 100 メートル以上の矩形とする。ただし、道路沿いに発達した集落等当該集落の態様等を踏まえやむを得ないと認められる場合はこの限りではない。）当たり、建築物（建築面積が 30 平方メートル以上のものに限る。以下同じ。）が 18 棟以上存する区域内の土地であること。なお、建築物の棟数算定に当たり、工場、学校その他大規模施設（敷地面積が 1 ヘクタール以上の施設に限る。）が存する場合は、当該施設敷地内については、1 ヘクタール当たり 6 棟の密度を有するとみなすことができる。
 - 12 基準第 4 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、住宅以外の部分は、自己の業務用に限る。
 - 13 申請地は、申請者の自己所有地又は許可後自己所有地となる土地であること。

附 則

この基準は、平成 29 年 2 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、令和 4 年 12 月 26 日から施行する。