

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7項までに該当するものとする。

- 1 「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。）のひとつに、昭和45年11月23日以前に結婚し、かつ、その後から継続して居住している世帯主と配偶者（以下「本家世帯」という。）の子又は孫が、分家住宅を建築又は用途変更するもので、次号に該当するものであること。
 - (1) 申請地は、本家世帯が居住している指定既存集落内の土地であること。
- 2 申請者の直系血族のうち尊属が昭和45年11月23日以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、既存の集落内にある土地であること。
 - (2) 申請者は、昭和45年11月23日以前の土地所有者の子又は孫若しくは曾孫であること。
- 3 申請者、申請者の配偶者、申請者と同居する者は、居住用の住宅等又は用途変更できる建築物を所有していないこと。また、過去に開発審査会基準第1号又は第5号、都市計画法第34条12号の住宅による許可を取得した者でないこと。
- 4 申請者は、結婚により新たに独立した2人以上の世帯を構成する者であること。
- 5 申請に係る敷地の規模は、路地状、道路後退部分その他これらに類する部分を除き、500平方メートル以下であること。
- 6 申請に係る建築物は、自己の居住の用に供するもので、1戸の専用住宅又は第一種低層住居専用地域で建築できる兼用住宅であり、これにふさわしい規模であること。
- 7 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。

「大規模な既存集落として市長が指定した集落」・・・38頁参照

市街化調整区域が決定されたのは昭和45年11月24日である。

附 則

この基準は、平成14年 4月 9日から施行する。

附 則

この基準は、令和6年 4月 1日から施行する。

附 則

この基準は、令和7年 4月 1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 項に規定する「本家世帯」の例外は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。
 - (1) 市街化調整区域決定前に結婚し、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、当該指定既存集落内に生活の本拠を有している場合。
 - (2) 市街化調整区域決定前に指定既存集落内にて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（昭和 46 年 11 月 23 日以前）に結婚し、当該建築物に居住している場合
 - (3) 既存の権利者の届出により許可を受け、当該指定既存集落内に生活の本拠を有している場合。ただし、建築後 1 年以内に結婚していること。
 - (4) 市街化調整区域決定前から指定既存集落内に居住している者が、市街化調整区域決定後 1 年以内（昭和 46 年 11 月 23 日以前）に結婚（婚姻後、指定既存集落内にて同居）している場合。
- 3 基準第 1 項に規定する「その後から継続して居住している」の例外は、次の各号のいずれかに該当する期間とする。
 - (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) 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期間。
 - (3) やむを得ない理由により、1 年以内の期間で当該指定既存集落外へ転出していた期間。
- 4 基準第 1 項に規定する「継続して居住している」について、本家世帯が死亡する前に、本家世帯から 1 親等内の親族が本家世帯と同居し、現在まで居住している場合は継続して居住しているとみなす。
- 5 基準第 1 項に規定する「本家世帯」は住民票又は戸籍の附票、その他公的資料により居住の事実の連続性を明確に確認できること。
- 6 基準第 1 項に規定する「指定既存集落」には、指定既存集落の周辺の他市町村の土地（市街化調整区域内においておおむね 200 以上の建築物が連たんしていること）を含むものとする。
- 7 「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ことが確実な敷地であること。
- 8 基準第 2 項に規定する「申請者の直系血族のうち尊属が昭和 45 年 11 月 23 日以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、以下に掲げる土地とする。
 - (1) 線引き前所有地が、法的あるいは技術的に住宅建築に適さ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 親等内の直系血族のうち尊属が継続して所有している土地。

- (2) 線引き前所有地が、公共事業により買収され、国、県又は市の斡旋によりその代替地として取得した土地（市長から副申書が添付されているものに限る。）で、申請者の３親等内の直系血族のうち尊属が継続して所有している土地。
 - (3) 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。
- 9 基準第２項１号に規定する「既存の集落内」は、おおむね５０棟の建築物が連たんしている土地とする。
- 10 6項及び9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、建築面積が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っては住戸数で算定する。また、周辺の他市町村の建築物も含めることができる。
- 11 基準第２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。）を申請地の一体利用地とすることができるものとする。
- 12 基準第４項による「結婚により新たに独立した２人以上の世帯を構成する者」は、現に結婚し２人以上の世帯を構成している者や父子世帯、母子世帯である者も含むものとする。
- 13 基準第６項による「兼用住宅」の住宅以外の部分は申請者自ら営むものに限る。

開発許可又は建築許可チェック票

分家住宅＜一宮市開発審査会基準第1号＞

次の1～5の全てに該当すること。

	確 認 事 項	確 認 書 類	確認
1	大規模基準 (1) 市街化調整区域内の大規模な既存集落内に、市街化調整区域決定前(=線引き前：昭和45年11月23日以前)から継続して居住している本家世帯の子もしくは孫が、その本家世帯と同一の大規模既存集落内の土地で分家住宅を建築するものである。 例： 本家世帯： S45.11.23以前に婚姻した世帯 その後現在まで集落内に継続居住	本家世帯～申請者の 住民票 戸籍謄本 必要に応じて 戸籍の附票 改製原戸籍 改製原戸籍の附票	
(1)か(2)の いずれか	旧基準 (2) 線引き前から継続して直系血族が所有している土地で分家住宅を建築するものである。 例： 申請者は、S45.11.23以前から申請地を所有していた人の直系血族3親等以内であること	S45.11.23以前からの 土地所有者～申請者の 住民票 戸籍謄本 改製原戸籍 土地登記事項証明書 閉鎖登記簿謄本	
2	申請者は、原則既婚者で独立して新たに世帯を構成する者であること。	戸籍謄本 誓約書等	
3	申請者及び配偶者、同居を予定する親族は住宅を所有していないこと。	賃貸借契約書の写し 建物登記事項証明書 誓約書等	
4	建築敷地の面積は、 500㎡以下 であること。	土地登記事項証明書 実測図等	
5	他法令による許認可が必要な場合、その許認可が受けられるものである。	許可書等	

* 詳細については、窓口でご相談下さい。一宮市建築部建築指導課 開発審査グループ TEL 0586-28-8646)

更新 令和7年4月1日

(資料 1)

大規模な既存集落として市長が指定する集落

(平成14年4月9日指定)

(平成19年11月30日一部改正)

(令和6年4月1日一部改正)

都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)第34条第12号及び第14号並びに都市計画法施行令(昭和44年6月13日政令第158号)第36条第1項第3号ハ及びホの規定の運用に関して、大規模な既存集落を下記のとおり指定する。

記

次の各号に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であつて、農用地区域等積極的に保存すべき区域を除いた区域。ただし、当該集落と密接な関係にある隣接市の区域その他やむを得ない事由があると認められる区域はこの限りでない。

- 1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗、出張所、病院又は診療所等の社会生活に係る施設のいずれかが存すること。
- 2 市街化調整区域内においておおむね200以上の建築物が連たんしていること。
- 3 当該集落に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度とほぼ同程度にあるものであること。