

12-1 分家住宅（条例第3条第1号）

（改正施行日 令和4年4月1日）

（法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為）

条例第3条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (1) 規則で定める区域において、当該区域に係る線引きの日前から所有する土地（規則で定めるこれと同等であると認められる土地を含む。）を引き続いて所有する者（相続等により承継した者を含む。以下この号において「土地所有者」という。）の親族（当該線引きの日前の当該土地の所有者の直系血族である者（以下この号において「直系血族」という。）で、かつ、土地所有者の3親等以内の血族であるものに限る。）又は直系血族である土地所有者が、当該土地のうち規則で定める既存集落に近接する地域にある土地において新たに自己の居住の用に供する専用住宅の建築を行うことがやむを得ないと認められる場合に、自己の居住の用に供する専用住宅（規則で定める敷地面積の範囲内で、かつ、規則で定める高さを超えないものに限る。）の建築を目的として行う開発行為

（条例第3条第1号及び第5号の規則で定める区域）

市規則第2条 条例第3条第1号及び同条第5号の規則で定める区域は、別図の区域とする。ただし、次の各号に該当する区域及び土地は除く。

- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域。ただし、該当区域のうち、同条第6号の洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域は、浸水想定区域図（水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第3条第1項又は第6条第1項の規定により市長が作成した図面をいう。）において、想定最大規模降雨（水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する想定最大規模降雨をいう。）により浸水した場合に想定される水深が3メートル以上とされている土地の区域とする
- (2) 農業振興地域整備計画（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項に規定する農業振興地域整備計画をいう。以下同じ）において農用地区域に指定されている区域

（線引きの日前から所有する土地と同等であると認められる土地）

市規則第3条 条例第3条第1号の規則で定める線引きの日前から所有する土地と同等であると認められる土地は、同号に規定する土地所有者（以下「土地所有者」という。）又は土地所有者であった者が、当該線引きの日後に当該引き続いて所有していた土地との交換（当該交換により取得した土地のうち、当該交換前に所有していた土地の面積と等面積以下のものに限る。）により取得し、引き続き所有している当該市街化調整区域に存する土地とする。

（条例第3条第1号の規則で定める既存集落に近接する地域）

市規則第4条 条例第3条第1号の規則で定める既存集落に近接する地域は、既存集落に存する建築物の敷地から100メートル以内の地域とする。

（条例第3条第1号のやむを得ないと認められる場合）

市規則第5条 条例第3条第1号のやむを得ないと認められる場合は、次の各号のいずれにも該当する場合とする。

- (1) 土地所有者が、居住の用に供する専用住宅の建築が可能な土地を所有していない場合。
- (2) 条例第3条第1号の親族又は直系血族である土地所有者が、次のいずれにも該当する場合（アにあっては、当該土地所有者の配偶者及び建築しようとする建築物において同居を予定している者を含む。）
- ア 自己の居住の用に供する土地又は建築物を所有していない場合
 - イ 結婚その他の独立して世帯を構成する事情がある場合
 - ウ 当該建築しようとする土地から通勤可能である場合
 - エ 当該建築に係る適切な資金計画を有している場合

（条例第3条第1号の規則で定める敷地面積の範囲）

市規則第6条 条例第3条第1号の規則で定める敷地面積の範囲は、150平方メートル以上500平方メートル以下とする。ただし、当該土地が不整形である場合は、この限りでない。

（条例第3条各号の規則で定める高さ）

市規則第7条 条例第3条各号（第3号を除く。）の規則で定める高さは10メートルとする。ただし、同条第4号において従前の建築物等が10メートルを超えている場合は、従前の高さまでとする。

●分家住宅（条例第3条第1号）許可基準概要

以下の1から8のすべてに該当するものであること。

- 1 予定建築物・・・申請者が自ら居住するための専用住宅 [条例第3条第1号]
- 2 土地所有者（申請地所有者）・・・線引き前より引き続いてその土地を所有する者（相続による承継者を含む。） [条例第3条第1号]
なお、その土地を線引き後に交換した場合も交換前の面積の範囲までは対象 [条例第3条第1号、市規則第3条]
- 3 申請者・・・(1)かつ(2)に該当、又は(3)に該当 [条例第3条第1号]
 - (1) 線引き前の土地の所有者に対する直系血族
 - (2) 土地所有者の3親等以内血族
 - (3) 土地所有者で、かつ、(1)に該当する者
- 4 申請地・・・以下の(1)、(2)とも該当 [市規則第2条、市規則第4条]
 - (1) 別図（建築指導課で閲覧可）の区域内であること。ただし、次に該当する区域を含まないこと
 - ア 令第29条の9各号に掲げる区域
 - ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
 - ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
 - ③ 急傾斜地崩壊危険区域
 - ④ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域
 - ⑤ 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域
 - ⑥ 「太田市防災マップ」における想定浸水深3メートル以上の区域
 - ⑦ 令第8条第1項第2号ロからニに掲げる土地の区域
 - ・ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ・ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ・ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する

等のため保全すべき土地の区域

イ 農業振興地域整備計画において農用地区域に指定されている区域

(2) 既存集落の建築物の敷地から、100m以内の土地

5 申請地の面積・・・150㎡以上500㎡以下

ただし、申請地が不整形である等の場合はこの限りではない [市規則第6条]

6 予定建築物の高さ・・・高さ10m以内 [市規則第7条]

7 その他の事項以下の(1)、(2)とも該当

(1) 土地所有者は予定建築物の建築が可能な別な土地を所有していないこと [市規則第4条第2号ア]

(2) 申請者は以下のすべてに該当すること

ア 自己の居住の用に供する土地又は建築物を所有していないこと (配偶者、同居予定者含む。)

イ 結婚その他独立して世帯を構成する事情を有すること [市規則第5条第2号イ]

その他独立して世帯を構成する事情とは独身者の場合で次のいずれかに該当 [質疑応答集P. 191]

① 扶養すべき同居者 (直系血族3親等以内の者。) がいること

② 現在婚約しており、近い将来結婚を予定していること

③ 年齢が24歳以上であり、独立して世帯を構成する合理的事情があること

ウ 申請地から通勤可能であること [市規則第5条第2号ウ]

エ 適切な資金計画を有していること [市規則第5条第2号エ]

8 用語の定義

(1) 既存集落・・・50以上の建築物がその敷地間隔が50m以内で連たんする地域 [条例第2条第2号]

(2) 専用住宅・・・台所、風呂及び便所を有する居住以外の用に供する部分がない一戸建ての住宅であって、使用者を特定するものをいう [条例第2条第3号]