

## ●分家住宅（条例第3条第1号）許可基準概要（※）（改正施行日：令和4年4月1日）

以下の1から7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 線引き前より引き続いてその土地を所有する者（相続等による承継者を含む。）  
（申請地所有者） [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原則として交換前の面積の範囲までは対象  
[条例第3条第1号、規則第3条]
- 3 申請者 （1）かつ（2）に該当か、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**六親等以内の直系血族**  
（2）土地所有者の三親等以内血族  
（3）土地所有者で、かつ、（1）に該当する者
- 4 申請地の位置 以下のいずれかに該当  
（1）既存集落の建築物の敷地から、おおむね100m以内の土地。[規則第4条]  
（2）既存集落に準ずる集落の建築物の敷地から、おおむね50m以内の土地で、その土地の外周のおおむね1/4以上が農地ではない土地（当該土地の外周から10m以上の幅の場合に限る。）に接する土地（当該土地が道路、水路等の公共物に接する場合は公共物を挟み向かい合う土地）。[県規則第5条、第6条]
- 5 申請地の面積 原則として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。[規則第8条]
- 6 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。[規則第7条第1号]  
（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、同居者含む。）  
ただし、現在の住宅が過密、狭小、滅失・損壊、立ち退き等事情がある場合はこの限りでない。[規則第7条第2号ア]  
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。[県規則第7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]  
（ア）扶養すべき同居者（直系血族三親等以内の者。）がいること。  
（イ）現在婚約しており、近い将来結婚を予定していること。  
（ウ）年齢がおおむね30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。[規則第7条第2号ウ]  
エ 適切な資金計画を有していること。[規則第7条第2号エ]
- 7 用語の定義  
（1）線引き 昭和52年8月31日（市街化区域と市街化調整区域を分けた日）  
（2）既存集落 おおむね50以上の建築物が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね50m以内で連たんする地域。[条例第2条第2号]  
（3）既存集落に準ずる集落 20以上の建築物が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね50m以内で連たんする集落。[規則第5条]
- 8 開発行為以外の場合  
法第4条2号許可または法第4条3号許可を受ける場合は、条例第4条または第6条に基づき、上記の要件を準用（法第4条2号の場合は附属第24条の制限あり）

※この概要は、条例及び条例施行規則を理解しやすいように簡略にしたものであり、許可の判断はあくまでも条例、条例施行規則及び審査基準（質疑応答集等）による。

<p>○館林市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 第3条第1号</p>	<p>○館林市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（抜粋）</p>
<p>(1) 市街化調整区域において、当該市街化調整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。）を引き続いて所有している者（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<u>六親等以内の直系血族である者</u>（以下この号において「<u>直系六親等血族</u>」という。）で、かつ、土地所有者の三親等以内の血族であるものに限る。）又は<u>直系六親等血族</u>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の周辺の地域にある土地（既存集落に準ずる集落において、これと同等であると認められる土地を含む。）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あるものに限る。）の建築を目的として行う開発行為</p>	<p>(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)</p> <p>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（原則として、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、引き続いて所有している当該市街化調整区域に存する土地とする。</p> <p>(条例第3条第1号の規則で定める既存集落の周辺の地域)</p> <p>第4条 条例第3条第1号の規則で定める既存集落の周辺の地域は、既存集落に存する建築物の敷地からおおむね100メートル以内の地域とする。</p> <p>(既存集落に準ずる集落)</p> <p>第5条 条例第3条第1号の既存集落に準ずる集落は、20以上の建築物（用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあっては、これらを一の建築物とする。以下同じ。）が、当該建築物が存する敷地相互の間隔がおおむね50メートル以内で連たんする集落（市街化区域にまたがって連たんする場合を含む。）とする。</p> <p>(既存集落の周辺の地域にある土地と同等と認められる土地)</p> <p>第6条 条例第3条第1号の規則で定める既存集落の周辺の地域にある土地と同等と認められる土地は、前条の集落に存する建築物の敷地からおおむね50メートル以内であり、当該土地の外周のおおむね4分の1以上が、当該土地の外周から10メートル以上の幅の農地でない土地と接している土地とする。ただし、当該土地と接している土地が道路、水路又はこれらに準ずる公共物であるものにあつては、当該公共物である土地を挟んで当該土地と向かい合っている土地を当該土地と接する土地とみなす。</p> <p>(条例第3条第1号のやむを得ないと認められる場合)</p> <p>第7条 条例第3条第1号のやむを得ないと認められる場合とは、次の各号の全てに該当する場合とする。</p> <p>(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こと。</p> <p>(2) 条例第3条第1号の親族又は<u>直系六親等血族</u>である土地所有者が、次の全てに該当すること（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。）。</p> <p>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。ただし、現在の自己の居住の用に供している建築物が過密若しくは狭小である場合、被災により滅失し、若しくは損壊した場合、自己の居住の用に供している建築物から立ち退きを迫られている場合又はこれらに準ずる場合は、この限りでない。</p> <p>イ 結婚その他の独立して世帯を構成する事情があること。</p> <p>ウ 当該建築しようとする土地から通勤可能であること。</p> <p>エ 当該建築に係る適切な資金計画を有していること。</p> <p>(条例第3条第1号の規則で定める敷地面積の範囲)</p> <p>第8条 条例第3条第1号の規則で定める敷地面積の範囲は、原則として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等の場合は、この限りでない。</p>