

2 法第34条第14号松山市運用基準

1 【分家住宅】

1. 要旨

市街化調整区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される（以下「線引き」という。）前から市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯等が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする新規の住宅確保のための開発行為又は建築行為で、当該地域における土地利用上調和の取れた範囲内で行われる限り、これを認めるものである。

許可の対象となる土地については、線引き前から引き続いて、いわゆる本家たる世帯が保有している土地であること。ただし、敷地内通路については、この限りではない。

許可を受け得る者の範囲については、本家の者及び本家の者に準ずる者とする。

2. 用語説明

(1) 「本家たる世帯」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者又はその者と直系血族の関係を持つ者及びこれに準ずる者が構成している世帯。

(2) 「本家の者」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者と直系血族の関係を持つ者。

(3) 「本家の者に準ずる者」とは、以下のような「本家の者」と同視できる者。

・本家の者の配偶者等（内縁及び婚約者も含む）並びに配偶者の連れ子

・法定相続人のうち、兄弟姉妹及び代襲相続人

(4) 「敷地内通路」とは、開発区域のうち通路としてのみ使用する土地をいう。

(5) 「農家世帯等」とは、本家たる世帯が非農家であっても、農家同様に取り扱う。

3. 判断基準

(1) 許可の対象となる土地は、線引き前から保有していた土地と交換分合により取得した土地及び公共事業により線引き前から保有していた土地の代替地として取得した同種、同規模の土地を含める。

(2) 許可の対象となる土地は、既存集落内又はその周辺に位置すること。ただし、土地の所有状況から判断してやむを得ない場合にはこの限りではない。

(3) 許可の対象となる土地は、許可を受ける者が、相続又は贈与により既に取得している土地を含む。

(4) 許可に当っては、本家等の存続を前提とし、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。

イ 独立して世帯を構成（結婚）し、職場の事情（転勤等）においても、その世帯の存続が見込まれるもの

ロ 予定建築物の規模、構造等

ハ 申請地と職場との距離関係

(5) 本家たる世帯が、市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。

「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡未満）な場合をいう。

(6) 開発を受ける土地の面積は100㎡以上500㎡未満のものであること。

(7) ただし書きを運用する場合の敷地内通路の条件

イ 敷地内通路を新たに設ける必要がない土地が、原則として他にないこと。

ロ 敷地内通路は、建築基準法上の道路に接するための必要最小限の範囲（幅員3.0m以下）であり、この土地が本家たる世帯の保有でない場合は、開発許可に伴い申請者に所有権移転する土地であること。

(8) 予定建築物の規模等

- イ 延べ床面積は原則として280㎡以下であること。
- ロ 高さは10m以下であること。
- ハ 用途は専用住宅であること。
- ニ 扶養家族等と同居する場合の同居型住宅については、入口（玄関）が1ヶ所であり共有スペースを通じ各世帯が互いに交流でき、建物内で分離することのない形態であること。