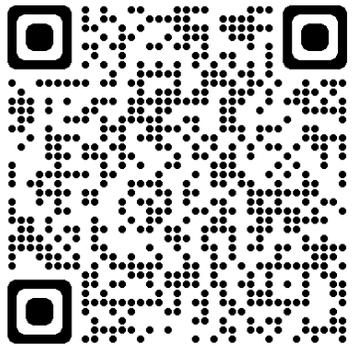


市街化調整区域における 分家住宅の許可基準について



立地基準の
審査基準

令和6年7月16日

豊田市役所 都市整備部 開発調整課

分家住宅許可基準とは

都市計画法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの運用に当たり定めている「豊田市開発審査会基準」の一つ。

(豊田市開発審査会基準第1号)

従来から市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する農家世帯等に代表される世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅の確保のための開発行為又は建築行為

※ 開発行為又は建築行為

主として建築物の建築又は特定工作物の建設のように供する行為

主な審査基準

分家住宅を建築するためには、審査基準を満たし許可を取得する必要がある。

【申請者・予定建築物】

- 1 申請者が自己の居住用の住宅を所有していない者であることが確認できること（当該住宅が狭小等のやむを得ない理由によって許可を受ける必要がある場合を除く）
- 2 申請者は当該申請によって建築する住宅で、独立した世帯を構成すること
- 3 予定建築物が専用住宅又は兼用住宅であること

主な審査基準

【申請地】

4 申請者は以下の（１）又は（２）に掲げるいずれかの者の３親等以内の血族であること

（１）申請地を市街化調整区域決定前（線引き前）から継続して所有している者

（２）申請地が（１）に該当しない土地であって申請地と同一の
大規模な既存集落として市長が指定する集落内に線引き前から居住する者（本家）

申請地が線引き前所有でない場合、
**申請地と本家は同一の「大規模な既存集落として市長が指定する集落」
にあることが必要**

大規模な既存集落として市長が指定する集落

一体的な日常生活圏を構成している集落であって、原則として農用地区域等の積極的に保存すべき区域を除いた区域（平成12年4月1日指定）

【大規模既存集落】

市街化調整区域において180棟以上の建築物が連たんし、1ヘクタール当たり6棟の建築物が存在する集落

とよたiマップで、大規模既存集落を色付きのメッシュ図で示して公開

【同一の大規模既存集落とみなす場合】

- ①大規模既存集落同士が、300メートル以内で近接する
- ②45棟以上180棟未満の建築物が連たんする集落（小規模既存集落）と300メートル以内に近接する集落との棟数の合計が180棟以上となる

同一の大規模既存集落とみなす場合 ①



本家

①～③の大規模既存集落
同士が、300メートル以内
で近接するため、同一の
大規模既存集落

※本家と申請地は、同一の大規
模既存集落内

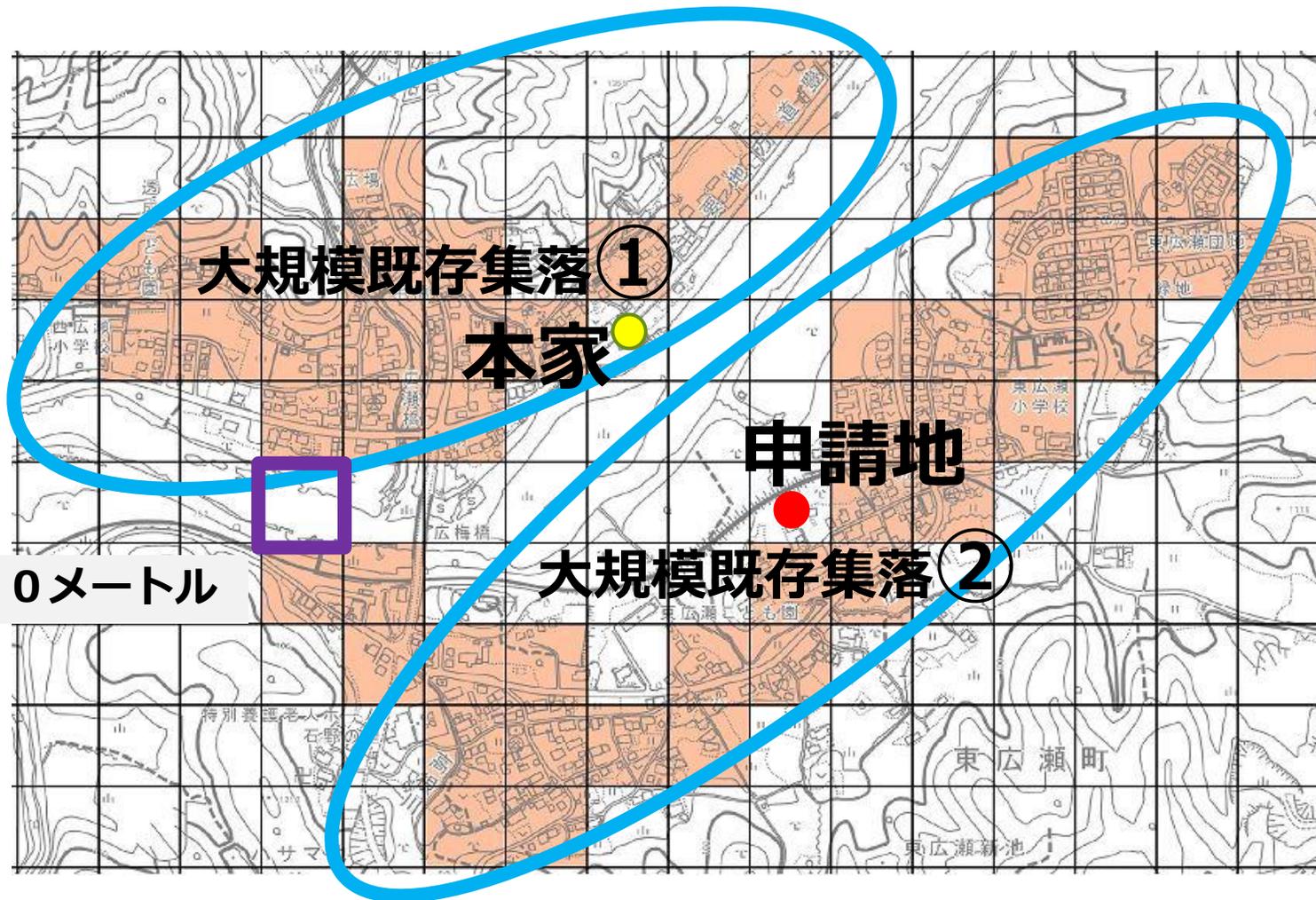
申請地

同一の大規模既存集落とみなす場合 ②



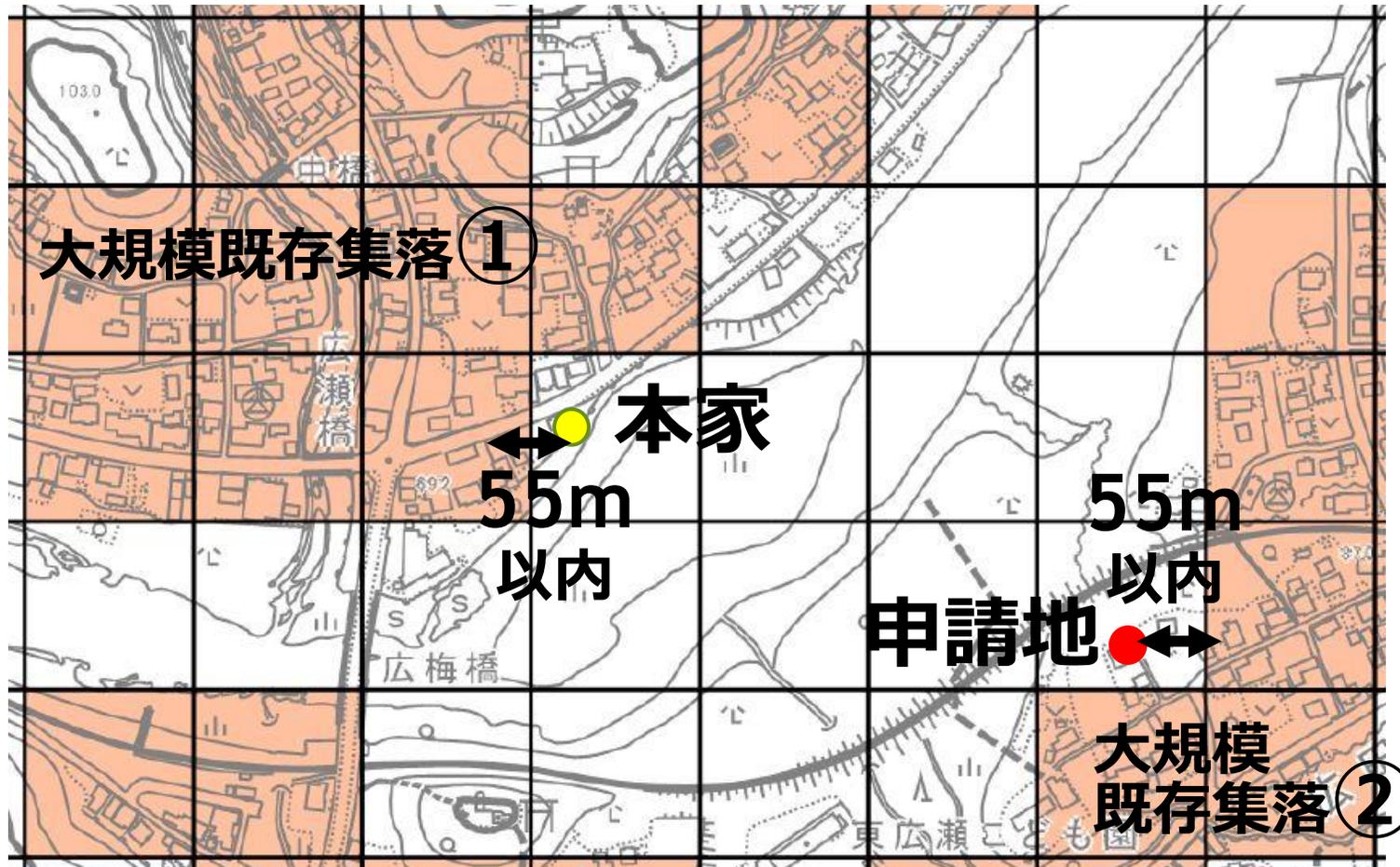
①と小規模既存集落が、
300メートル以内で近接し、
棟数の合計が180棟以上の
ため、同一の大規模既存
集落

本家・申請地が大規模既存集落の外の場合



大規模既存集落①②と本家・申請地のそれぞれの敷地相互の最短距離が55メートル以内であることが必要

本家・申請地が大規模既存集落の外の場合（拡大）



大規模既存集落①②に55メートル以内にあるため、
本家、申請地は同一の大規模既存集落内となる

大規模な既存集落として市長が指定する集落（再掲）

○大規模既存集落

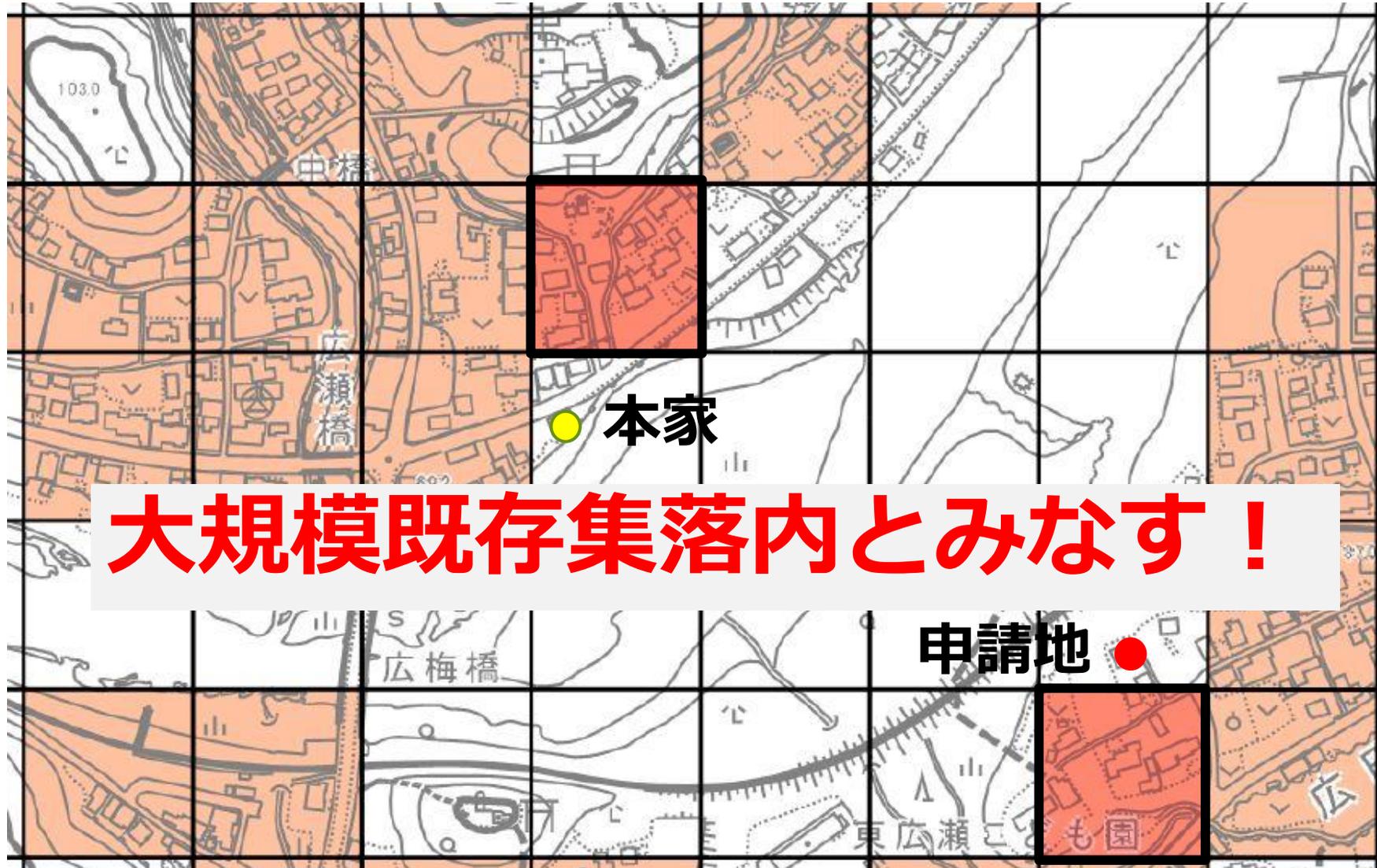
市街化調整区域において180棟以上の建築物が連たんし、1ヘクタール当たり6棟の建築物が存在する集落

とよたiマップで、大規模既存集落を色付きのメッシュ図で示して公開

○同一の大規模既存集落とみなす場合

- ①大規模既存集落同士が、300メートル以内で近接する
- ②45棟以上180棟未満の建築物が連たんする集落（小規模既存集落）と300メートル以内に近接する集落との棟数の合計が180棟以上となる

事例



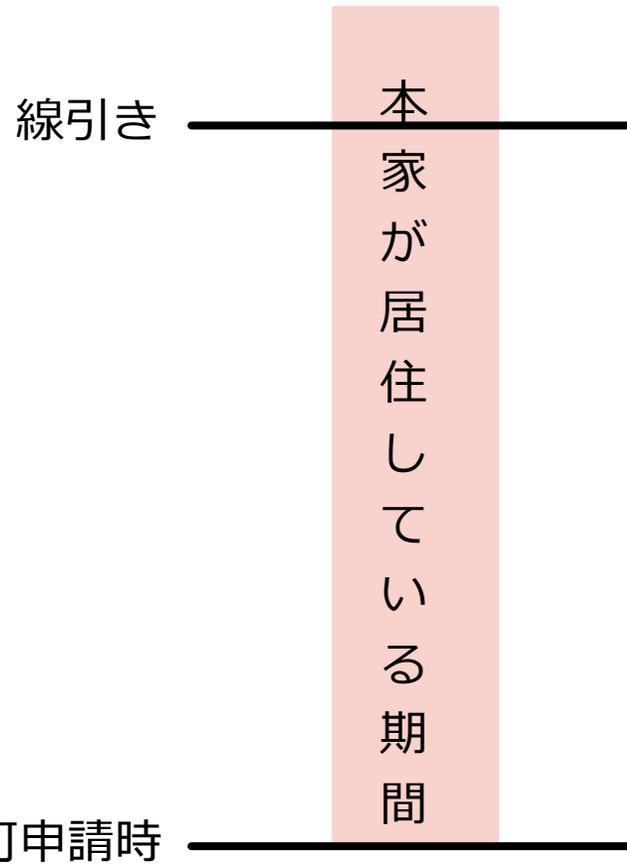
注意点（よくあるご質問）

- 1 同一の大規模既存集落の範囲は、小学校区を超えても可
- 2 本家の名寄せの添付は不要
- 3 本家は、大規模既存集落内に線引き前から居住する者の後継でも可
- 4 申請者、本家共に農家である必要はない
- 5 申請地は500㎡以下でなければならない
- 6 申請者は、独立した世帯を構成していれば未婚者でも可

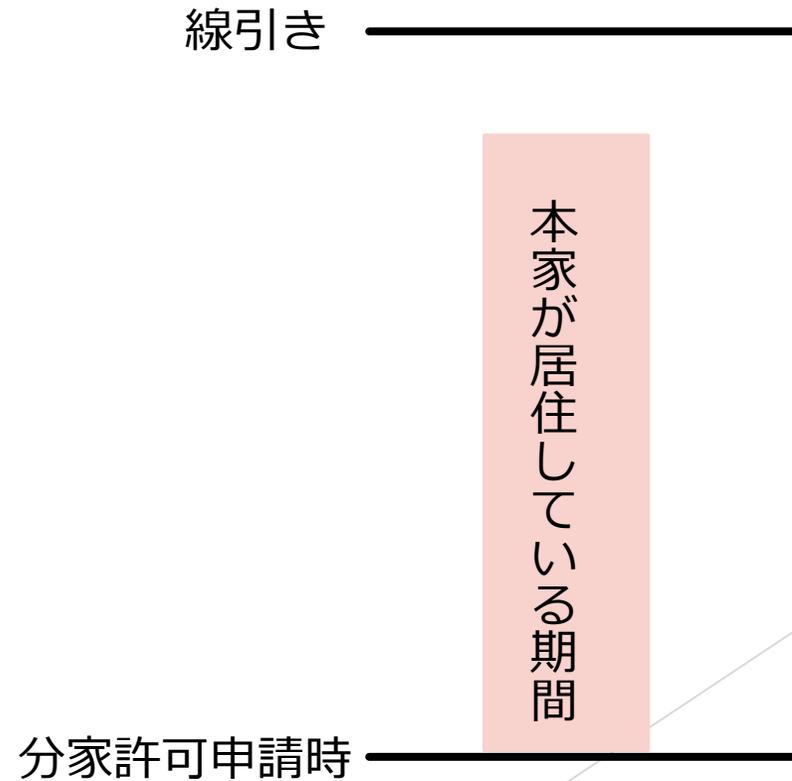
補足：

本家の線引き前からの居住について

継続居住 「○」



継続居住 「×」



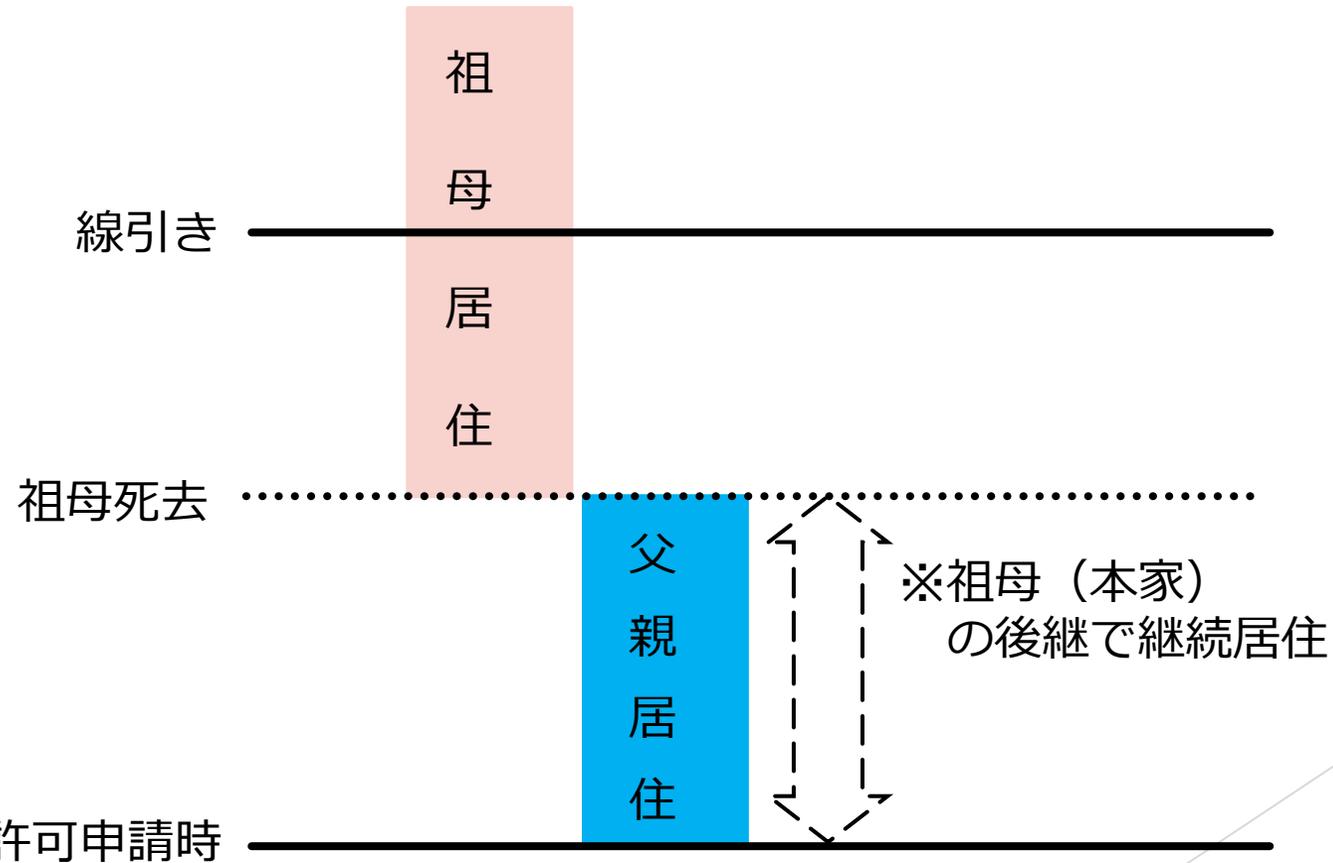
補足：

大規模既存集落内に線引き前から居住する者の後継について

本家

祖母

父親 など



最後に

大規模分家許可見込み検討の際、確認していただきたいこと

- 1 本家と申請者が3親等以内の血族であること
→ **戸籍謄本**
- 2 本家と申請地が同一の大規模既存集落内に位置していること
→ **とよたiマップ**（今回の説明事項）
- 3 本家が線引きの前から、2を満たす集落内に継続して居住していること
(線引き：旧豊田市は昭和45年11月24日、藤岡地区は平成12年4月4日)
→ **履歴付きの住民票**

ご清聴ありがとうございました

審査基準に関してお困りのことがあれば、
開発調整課まで御相談ください。

電話番号：0565-34-6744

メールアドレス：kaihatsu@city.toyota.aichi.jp