

許可基準第6条 「分家住宅」

条例第6条第1号及び条例第8条第1号に規定する「分家住宅」とは、次の第2号から第6号に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) この基準で使用する用語は、次のとおりとする。

ア 「本家者」とは、市街化調整区域内又は市街化調整区域から直線で500メートルの範囲内において線引き前から継続して居住している世帯に属する者をいう。

イ 「本家世帯」とは、本家者が属する世帯をいう。

ウ 「世帯分離前世帯者」とは、市街化調整区域に適法に本家世帯から分離した世帯に属する者をいう。

エ 「軒先分家」とは、本家世帯が居住する既存住宅の敷地内において本家継承者が世帯分離することをいう。

オ 「親族」とは、民法（明治29年法律第89号）第725条第1号又は第3号に掲げる者をいう。

(2) 申請地は、次のいずれにも該当していること。

ア 次のいずれかに該当する土地であること。

(ア) 本家者が線引き前から保有し、本家者の居住地から1キロメートル以内に所在する土地

(イ) 本家者が20年以上継続して保有し、本家者の居住地から500m以内に所在する土地

(ウ) 軒先分家による土地

(エ) 世帯分離前世帯者が20年以上継続して保有し、世帯分離前世帯者の居住地から500m以内に所在する土地

イ 申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。

ウ 土地の面積は、原則として165平方メートル以上であること。

なお、軒先分家の場合は敷地分割する本家の敷地についても165平方メートル以上確保されること。

また、必要最小限の隣接地を含む場合の土地の面積は、本家の敷地を含み500平方メートル以下であること。

(3) 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 申請地を所有する本家者等と同居の事実を有する親族であること。

イ 過去において同様の申請により住宅を建築していないこと。

(4) 申請に係る予定建築物は、申請者の自己用住宅としてふさわしい規模、構造、設計等（以下「規模等」という。）であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。

ア 予定建築物の建ぺい率は、10分の6以下であること。ただし、福山市建築基準法施行細則第6条の規定に適合する場合は、10分の7とすることができる。

イ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

(5) 申請者世帯が世帯分離することについて、合理的事情を有するものであること。

(6) 申請者世帯が新規に住宅を確保する必要性について、合理的理由を有するものであること。

注1 第2号ア（ウ）の「軒先分家による土地」は、本家世帯の敷地が狭小である等、やむを得ない理由を有する場合は、必要最小限の隣接地を含むことができることとする。

2 第2号イの「申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。」について、申請者が本市又は隣接市町以外の土地に居住している場合にあつては、本市への転居後の通勤方法、通勤時間等において当該通勤に支障ないことが確認できること。この場合、申請者（世帯構成員を含む。）の勤務先証明等を添付すること。

3 第3号アの「同居の事実を有する」とは、同居の時期は現在・過去を問わないが、住民票、戸籍の附票等により同居の事実が確認できること。ただし、申請のための不自然な同居は認められない。

また、世帯分離前世帯から分家する場合は、当該世帯と同居の事実を有すること。

4 第5号及び第6号の「世帯分離を必要とする合理的事情」及び「新規の住宅の確保の必要性」については、世帯分離という観点を踏まえ分離前世帯の承継者を含め極力具体的に記載した理由書等により確認できること。

なお、本家者世帯又は分家者世帯において分家住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は分家住宅としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。