

許可基準第11条 「大規模既存集落内の分家住宅」

2 条例第6条第6号及び条例第8条第6号に規定する「大規模既存集落における分家住宅」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 原則として線引き前から当該大規模既存集落に生活の本拠を有する本家者（取用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった本家者も含む。）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。

(2) 申請地は、次のいずれにも該当していること。

ア 原則として当該大規模既存集落内に所在していること。

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 原則として165平方メートル以上の面積であること。

(3) 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等であり、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。

(4) 世帯分離を必要とする合理的事情を有するものであり、かつ、新規の住宅の確保の必要性について合理的理由が存すること。

注1 第1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。

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2号ウの「原則として165平方メートル以上の面積であること。」の面積とは、建築基準法上の敷地面積をいう。

また、既存の建築物が存する敷地を分割する場合にあつては、建築基準法上支障ないものであり、かつ、当該分割後のいずれの土地も165平方メートル以上の面積が確保されるものであること。

4 第4号の「世帯分離を必要とする合理的事情」については、分家という観点を踏まえ本家の跡継ぎ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。

5 第4号の「新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる合理的な理由」については、現在の居住状況等極力具体的に記載した理由書等により確認できること。