

## VI 分家住宅の許可要件について

### 1. 本家住宅に関する要件について

#### (1) 本家の存在について

分家住宅は市街化調整区域内に本家が存在することが前提です。したがって、世帯員の死亡、転居等によって本家世帯が消滅している場合だけではなく、次のような場合にも「許可要件なし」と判断せざるを得ません。

ア 本家世帯の構成員が変化して、伯叔父母、甥姪、従兄弟などの世帯になっている。

イ 本家の世帯員全員が分家住宅に転居する開発・建築計画になっている。

#### (2) 本家住宅の合法性について

本家住宅が昭和 46 年以降に建築された住宅であるにもかかわらず建築確認をとっていない場合は、「違反建築物」となるので「許可要件なし」となります。

ただし、本家住宅について建築基準法上の実態違反がないことが確認でき、かつ「線引き前宅地」や「大規模指定集落内」等の許可要件を充たしているため、後付で都市計画法の許可を取得した場合や許可不要に該当する場合は、「許可要件を充たした」と判断することがあります。

### 2. 予定建築物について

分家住宅は「自己専用住宅」でなければなりません。したがって、次のような住宅は「要件なし」と判断せざるを得ません。

(1) 店舗併用住宅、事務所兼用住宅等・・・「専用住宅」に該当しない

(2) 二世帯住宅、長屋住宅等・・・「自己用」に該当しない（非自己用）

(3) 建築物の全部又は一部が賃貸用・・・「自己用」に該当しない（非自己用）

なお、市街化調整区域内で許可できる建築物のうち、「非自己用住宅」が認められるのは、法 34 条 11 号該当の場合だけです。