

豊田市における住宅の敷地規模に 関する指導要綱（過少宅地要綱）

（目的）

第1条 この要綱は、住宅の敷地面積（以下「敷地面積」という。）の最低限度を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）住宅 人の居住の用に供する家屋〔事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（以下併用住宅という）を含む。〕で戸建又は連続建のものをいう。
- （2）敷地 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第1条第1号に規定する敷地をいう。
- （3）敷地面積 令第2条第1項第1号に規定する敷地面積をいう。
- （4）建築 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第13号に規定する建築をいう。
- （5）建築主 法第2条第16号に規定する建築主をいう。

（適用除外）

第3条 この要綱の規定は、次の各号のいずれかに該当する敷地については適用しない。

- （1）この要綱の施行日（昭和56年10月1日。ただし、藤岡地区については、平成17年3月31日）前に現に存する敷地
- （2）他の規定により認められた敷地
- （3）近隣商業地域内及び商業地域内における併用住宅の敷地
- （4）賃貸を目的とする連続建の住宅等の敷地
- （5）土地収用法適用事業及び建築基準法による道路後退等で規模を下回る敷地
- （6）区画整理事業で換地時点に規模を下回る敷地
- （7）親子関係等で居住するために分割する敷地

（敷地面積の最低限度）

第4条 敷地面積は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める数値以上でなければならない。

- （1）敷地が市街化区域内にある場合 130平方メートル
- （2）敷地が市街化調整区域内にある場合 160平方メートル

ただし、大規模な敷地を160平方メートルで分割し、残された最後の一敷地は140平方メートルまで緩和できる。既存宅地（都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項第6号）の敷地については既存宅地部分に限る。

(市街化区域内において住宅を建築する場合の届出)

第5条 建築主は、市街化区域内において、敷地面積が前条第1号に規定する数値未満の敷地に住宅を建築しようとするときは、あらかじめ、住宅等敷地規模届出書(様式第1号)に次の事項を市長に届け出なければならない。

(1) 届出者の氏名及び住所(法人にあっては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)

(2) 敷地の所在地、敷地面積、用途地域

(3) 建築物の用途、規模、構造

(敷地面積等に関する指導)

第6条 市長は、前条に規定する届出があった場合において、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため必要があると認めるときは、建築主に対し、次に掲げる基準又は条件に適合し、住宅を建築するよう指導することができる。

(1) 敷地面積が100平方メートル以上であること。

(2) 当該住宅等が法第2条第6号に規定する延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を法第2条第8号に規定する程度以上の防火性能を有する構造であること。

(3) 同意書(様式第2号)により当該敷地に隣接する土地所有者の同意が得られること。

(4) 説明書(様式第3号)により届出をする敷地の説明をすること。

2 前項の規定は、市街化区域内において、前条に規定する届出をすることなく、敷地面積が第4条第1号に規定する数値未満の敷地に住宅を建築しようとする建築主について準用する。

(届出の変更、取り下げ、取りやめ)

第7条 建築主は、届出の内容に変更を生じたときは、速やかに住宅等敷地規模変更届出書(様式第4号)に関係書類を添付して市長に届け出なければならない。

2 建築主は、届出の内容に変更を生じ、取り下げるときは住宅等敷地規模届出書取り下げ届(様式第5号)を速やかに市長に届け出なければならない。

3 建築主は、届出の内容に変更を生じ、取りやめるときは、住宅等敷地規模届出書取りやめ届(様式第6号)を速やかに市長に届け出なければならない。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年1月1日から施行する。

(要綱の失効)

2 この要綱の施行前に届出のあった住宅の建築に係る敷地面積等の指導に関しては、なお、従前の例による。