

開発審査会基準第6号

既存集落内のやむを得ない自己用住宅

いわゆる既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 50戸以上の建築物が連たんしている集落にあって、申請者が市街化調整区域決定前から所有していた土地（所有していた者から相続等により取得した土地を含む。）であること。
なお、市街化調整区域決定前から所有していた土地との交換等により市街化調整区域決定後取得した土地は、市街化調整区域決定前から所有していたものとみなす。
 - (2) 原則として、大規模な既存集落として市長が指定した集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者が当該指定既存集落内において自己用住宅を建築する土地であること。
- 2 申請に係る敷地の規模は、不整形、路地状その他これらに類する場合を除き、500平方メートル以下であること。
- 3 申請に係る建築物は、自己の居住の用に供するもので、専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 4 申請者が、現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合等、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 5 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル以下（路地状部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

開発審査会基準第6号の運用基準

- 1 基準第1項第(1)号の「建築物が連たんしている」は、次による。
 - (1)「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
 - (2)「連たん」とは、建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続していることをいう。
 - (3)建築物の「数」の算定にあたっては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。
- 2 基準第1項第(2)号の「継続」は、次による。
 - (1)「継続」の判断は、住民票又は戸籍附票によって市街化調整区域決定前からの居住の事実の連続性を明確に確認できること。
 - (2)次のいずれかに該当するものは「市街化調整区域決定前から継続」しているとみなす。
 - ア 市街化調整区域決定後に開発審査会基準第2号(土地収用対象事業により移転するもの)の許可を受け、当該指定既存集落に生活の本拠を有している者。
 - イ 既存の権利者の届出により許可を受け、当該指定既存集落に生活の本拠を有している者。
 - (3)市街化調整区域決定前から当該指定既存集落に生活の本拠を有していた者が、市街化調整区域決定後に継続居住が一時途切れたとしても、次のいずれかに該当する場合は、「市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者」とみなす。
 - ア 大学等の通学のため、就学期間中他所へ転出していた場合。
 - イ 1年以内の期間他所へ転出していた場合。
- 3 基準第1項第(2)号の「生活の本拠を有する」は、本拠となる土地又は居宅を所有していることのほか、借地、借家にあるものを含めて居住していること。
- 4 基準第1項第(2)号の「当該指定既存集落内において自己用住宅を建築する土地」には、同一小学校区内にある他の指定既存集落内の土地を含める。
- 5 基準第1項第(2)号の「建築する土地」は、申請者の自己所有地又は自己所有地となることが確実であること。
- 6 基準第2項の「不整形、路地状その他これらに類する場合」は、次による。
 - (1)「不整形」とは、幅2.0メートル未満の突出又は帯状の部分を有する土地で、その部分の面積は20平方メートル以下とする。
 - (2)「路地状」とは、路地状部分によってのみ道路に接する敷地の部分であって、路地状部分の幅は3.0メートル以下とする。
 - (3)「その他これらに類する」とは、高さ2.0メートルを超えるがけを有する土地で、その部分の面積は50平方メートル以下とする。
- 7 基準第4項において申請者が既に住宅を所有している者の場合は、その住宅を他者へ譲渡すること。
- 8 この基準又は開発審査会基準第1号により建築できる住宅はいずれか1棟に限られる。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。