

(提案基準第12号)

大規模既存集落に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、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のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）における次に掲げる建築物に係る開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

1 申請に係る建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 自己用住宅
- (2) 世帯分離の住宅
- (3) 小規模な工場等

2 個別要件

(1) 自己用住宅について

ア 申請者は、原則として線引き前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。

なお、収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、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても、審査の対象として差し支えないこと。

イ 申請に係る建築物の用途は、自己用の一戸建専用住宅であること。

ウ 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など、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合理的理由が存すること。

(2) 世帯分離の住宅について

ア 申請地は、申請者の勤務地と合理的な位置関係にあること。

イ 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。

(7) 原則として線引き前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する世帯分離する前の世帯（以下「分離前世帯」という。）の構成員であること。

なお、収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、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員についても、審査の対象として差し支えないこと。

(イ) 分離前世帯と同居の親族（民法第725条第1号又は第3号に掲げる者をいう。）であること。ただし、親と子にあっては、同居を要しないものとする。

(ロ) 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。

ウ 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。

エ 申請に係る建築物の規模等は、申請者の自己用住宅としてふさわしいものであること。

(3) 小規模な工場等について

ア 申請者は、原則として線引き前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。

なお、収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、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても、審査の対象として差し支えないこと。

イ 工場、事務所、店舗、又は運動・レジャー施設である建築物であって予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

ウ 予定建築物に係る敷地規模が1,000平方メートル以下であること。

なお、店舗については予定建築物の延べ床面積が500平方メートル以下であること。

エ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において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。

この場合において、自己の生計を維持するためとは、定年、退職等の事情がある

場合等社会通念に照らし、新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる場合
であること。

- 3 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(平成20年1月25日から改正施行)