

許可基準第11条 「大規模既存集落内の自己用住宅」

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自己用住宅」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、次のいずれかに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、線引き後当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者も含むものとする。

イ 線引き前から当該大規模既存集落内に申請地を保有していた（相続により取得した場合を含む。）者であること。

(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、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) 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、定年、退職、卒業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合理的な理由が存すること。

注1 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っては、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。

2 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っては、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。

3 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。

なお、申請者世帯において住宅の建築に適切な市街化区域の土地又は住宅としての利用に適切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。

4 条例第6条第6号及び第8条第6号に規定する「大規模既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして市街化区域から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、かつ、相当数の建築物が連たんしている次に掲げる集落をいう。

(大規模既存集落)

地 区	地区内にある社会生活に係る施設	規模 (ha)
宜山	小学校, 店舗, バス停, 公民館	50.0
熊野	市役所支所, 小学校, 店舗, バス停	70.0
藤江	村役場, 小学校, 店舗, バス停	86.0
金江	村役場, 小学校, 店舗, バス停, 保育所	47.0
東村	村役場, 小学校, 店舗, バス停	30.0
本郷	村役場, 小学校, 店舗, バス停, 保育所	58.0
芦田	市役所支所, 小学校, 中学校, , 店舗, バス停, 公民館, 保育所, 郵便局, 駐在所, 診療所, 農協	249.0
中条	役場跡, 小学校, 中学校跡, 店舗, バス停, 公民館, 保育所, 幼稚園, 農協, 歯科医院	83.5