基準１３（既存集落内の宅地に建築する住宅）

市街化調整区域の既存集落内の宅地において、自己の居住の用に供する戸建ての住宅（単身者用住宅を除く。）を建築するもので、次の全ての要件に該当するもの。

（１）当該建築物を建築しようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、５ｈａ以内の区域内に５０以上、３ｈａ以内の区域内に４５以上又は２ｈａ以内の区域内に３５以上の建築物が５０ｍ以内の敷地間隔で連たんする既存集落内に存すること。（市街化区域内に存するものを含む。）

（２）区域区分日前から、又は通算１０年以上、建築予定地周辺の市街化調整区域に居住しているか、又は居住していた当該地域と地縁性の認められる者が、区域区分日以後に取得（登記済）した、「宅地」として登記された土地に建築するものであること。

（３）建築予定地は、必要な公共施設の整備された区域にあること。

（４）予定建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）は２８０㎡以下、かつ、敷地面積が概ね５００㎡以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

（５）申請者又は申請者の現住居が次のいずれかに該当し、生活環境を改善するために新規に建築することがやむを得ないと認められるもの。

ア　婚姻により独立した世帯を構成するとき又は２以上の世帯が同居する住宅からの世帯分離をするとき

イ　現に居住している住居について狭小過密（最低居住水準未満）、借家、立退き又は被災の事情があるとき

ウ　疾病又は公害等により転地がやむを得ないとき

エ　Ｕターンにより故郷に定住するとき

平成１２年　４月２７日 基準適用年月日	平成１２年度第１回開発審査会承認済 平成１２年　４月　１日
平成１５年１２月１２日 基準改正年月日	平成１５年度第５回開発審査会承認済 平成１６年　４月　１日
平成２１年１１月２７日 基準改正年月日	平成２１年度第１回開発審査会承認済 平成２２年　２月　１日
平成２６年１１月２０日 基準改正年月日	平成２６年度第２回開発審査会承認済 平成２６年１２月　１日
平成２９年１１月２０日 基準改正年月日	平成２９年度第２回開発審査会承認済 平成２９年１２月　１日

ア　既存集落について

（１）の「区域」は、それぞれの内角が１８０度以下の外周線によって囲まれているものであること。

（１）の「建築物」は、敷地単位で一つの建築物として算入すること。

イ　夫婦連名の取り扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

ウ　住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準

法上、床面積に算入されるものを含む。)、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

エ　敷地面積について

専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限概ね５００㎡）から除くことができる。

また、「建築計画に対して過大な規模とならない」とは、敷地面積が、建築面積を０．３で除した面積以下であることとし、これを指導の目安とする。

オ　疾病又は公害等について

老朽化した現住居を改築するにあたり、当該建築物の存する敷地が建築基準法第４３条に規定する接道要件を満足しない場合等、当該敷地における改築等が困難な場合についても適用する。

カ　建築予定地周辺について

建築予定地周辺とは、建築予定地の存する小学校区内又は建築予定地から５km 以内とする。

ク　添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

①　理由書

②　既存集落内であることを示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと）

③　当該地域と地縁性のあることを示す図書（戸籍謄本、建築予定地及びその周辺の居住地の位置図等）

④　建築予定地が「宅地」であることを証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）

⑤　（５）を示す図書（別紙「事由を証するために必要な書面等」参照）

⑥　その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書