

基準2（大規模既存集落における住宅）

市街化調整区域において独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模既存集落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。）を建築する場合で、次の〔Ⅰ 共通要件〕の全ての要件及び〔Ⅱ 区分要件〕1又は2のいずれかの区分に応じその全ての要件に該当するもの。

〔Ⅰ 共通要件〕

- (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、市長が開発審査会の意見を聴いて指定した大規模既存集落（以下「指定集落」という。）内にあること。
- (2) 建築予定地は、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している範囲にあること。
- (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。

〔Ⅱ 区分要件〕

1 指定集落内に住む者の住宅

- (1) 申請者は原則として、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（以下「区域区分日」という。）前（土地収用法第3条各号の一に規定する収用対象事業に係る者にあつては当該収用により移転をした日。）から、又は通算10年以上、当該指定集落に居住している者（以下「指定集落居住者」という。）であること。
- (2) 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
- (3) 建築予定地は、申請者が所有（登記済）している、又は相続等により承継することが確実な土地であること。

2 指定集落内の世帯分離のための住宅（分家住宅）

- (1) 申請者は、原則として区域区分日前（土地収用法第3条各号の一に規定する収用対象事業に係る者にあつては当該収用により移転をした日。）から当該指定集落に継続して存する世帯（以下「指定集落居住世帯」という。）の世帯構成員（民法第725条に規定する親族に該当する者に限る。）として同居している者又は同居していた者（現在も当該指定集落又はその周辺に居住している者に限る。）であること。
- (2) 建築予定地は、当該指定集落居住世帯の世帯構成員から、その親族（民法第725条に規定する親族）である者に相続等により承継された、又は相続等により承継されることが確実な土地であること。

| | |
|-------------|-------------------|
| 平成12年 4月27日 | 平成12年度第1回開発審査会承認済 |
| 基準適用年月日 | 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 |

[共通事項]

ア 指定集落内について

指定集落内かどうかについては、市保管の「指定集落図」で判断する。この場合、申請地が指定集落区域界の外にある場合にあっても、区域界内の建築物を含んでⅠ（２）の要件を満足すれば指定集落内にあるものとみなす。

イ 連たんについて

- ① Ⅰ（２）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。
- ② Ⅱ（２）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。

ウ 相続等により承継されたものについて

相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）したことをいう。

エ 相続等により承継されることが確実なものについて

死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有移転仮登記がなされるものであること。

[指定集落内に住む者の住宅]

ア 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 大規模既存集落内であることを示す図書
- ③ 連たんを示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと）
- ④ 土地所有要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- ⑤ 戸籍謄本（相続又は贈与等の場合）
- ⑥ 指定集落居住者であることを証する図書（住民票等）
- ⑦ 現住宅の改善理由（別紙「事由を証するために必要な書面等」参照）
- ⑧ 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

[指定集落内の世帯分離のための住宅（分家住宅）]

ア 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 大規模既存集落内であることを示す図書
- ③ 連たんを示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと）
- ④ 世帯分離（分家）する者と元世帯（本家）との関係を示す図書（戸籍謄本）
- ⑤ 指定集落居住世帯の構成員として同居していたことを証する図書（住民票等）
- ⑥ 土地所有要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- ⑦ 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

大規模既存集落（指定集落）一覧

| 集 落 名 | 大 規 模 既 存 集 落 に 存 す る 集 落 |
|-------|---------------------------|
| 山 田 | 西山田、南山田、北山田 |
| 豊 富 | 御蔭、豊富 |
| 林 田 | 林田、六九谷、新町、下構、久保、林谷、口佐見、中構 |