

許可基準第13条 「一定の集落内の自己用住宅」

条例第6条第8号及び条例第8条第9号に規定する「一定の集落において、線引き前から既に宅地であった土地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) 申請地は、次のいずれにも該当していること。

ア 線引時において既に宅地であった土地であり、かつ、継続して宅地として利用されていること。

イ 50以上の建築物が敷地相互の間隔50メートル以内で連たんしている地域（半径150メートルの円又は短辺100メートル以上の連続する長方形で面積が7ヘクタールの地域に限る。）内に所在する土地であること。

ウ 原則として165平方メートル以上の面積であること。

エ 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。

(2) 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分の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。

(3) 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1号アの「線引時において既に宅地であった土地」とは、次のいずれかに該当するものであること。

ア 土地登記簿の地目が線引き時において宅地であり、かつ、線引き当時の航空写真において宅地的土地利用が認められる土地

イ 法第43条第1項第6号ロ（平成13年5月18日廃止）の規定により既存宅地の確認又は法第43条の許可（距離要件を欠く既存宅地）を受けた土地

ウ 線引き時において建築物が所在している土地（線引き当時の航空写真において当該所在が確認できること。）

2 第1号アの「継続して宅地として利用されていること。」については、土地の評価が「宅地」又は「宅地並み」であり、かつ、土地利用の状況が宅地的であると認められること。

3 第1号イの「50以上の建築物が敷地相互の間隔50メートル以内で連たんしている7ヘクタールの地域内に所在する土地」とは、次のいずれにも該当すること。

(1) 「7ヘクタールの地域」内に申請地の全てが所在していること。

なお、当該地域内における申請地の位置は問わない。

また、「7ヘクタールの地域」を長方形とする場合は、短辺の幅を一定とした連続する長方形とすること。

(2) 申請地と最寄りの既存建築物の敷地相互の間隔は50メートル以内であること。

(3) 「7ヘクタールの地域」の線上に存する既存建築物は戸数に計上することができる。

(4) 車庫、倉庫等の附属建築物は戸数に計上することができない。

また、長屋、共同住宅等は1棟を1戸と計上すること。

(5) 戸数に計上できる既存建築物は都市計画法上適法なものであること。

4 第1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。

5 第1号エの「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。

6 第3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。