

許可基準第18条 「既存団地における自己用住宅」

条例第8条第12号に規定する「宅地分譲を目的として線引き前から造成工事が着手され、線引きの日から8年以内に完成している住宅団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 必要な公共施設等が旧住宅地造成事業に関する法律による技術基準と同程度に整備されている住宅団地内に所在する土地であること。

イ 線引き前から工事が着手され、適法に宅地化された土地であること。

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。

2 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。

3 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。