

12-5 既存集落内建物〔住宅〕（条例第3条第5号）

（改正施行日 令和4年4月1日）

（法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為）

条例第3条

(5) 市内に10年以上居住したことがある者が、規則で定める区域及び土地において新たに自己の居住の用に供する専用住宅の建築を行うことがやむを得ないと認められる場合に、自己の居住の用に供する専用住宅（規則で定める敷地面積の範囲内で、かつ、規則で定める高さを超えないものに限る。）の建築を目的として行う開発行為

（条例第3条第1号及び第5号の規則で定める区域）

市規則第2条 条例第3条第1号及び同条第5号の規則で定める区域は、別図の区域とする。ただし、次の各号に該当する区域及び土地は除く。

- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域。ただし、該当区域のうち、同条第6号の洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域は、浸水想定区域図（水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第3条第1項又は第6条第1項の規定により市長が作成した図面をいう。）において、想定最大規模降雨（水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する想定最大規模降雨をいう。）により浸水した場合に想定される水深が3メートル以上とされている土地の区域とする
- (2) 農業振興地域整備計画（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項に規定する農業振興地域整備計画をいう。以下同じ）において農用地区域に指定されている区域

（条例第3条各号の規則で定める高さ）

市規則第7条 条例第3条各号（第3号を除く。）の規則で定める高さは10メートルとする。ただし、同条第4号において従前の建築物等が10メートルを超えている場合は、従前の高さまでとする。

（条例第3条第5号の規則で定める土地）

市規則第13条 条例第3条第5号の規則で定める土地は、次の各号のいずれかにも該当する土地とする。

- (1) 既存集落に存する建築物の敷地から50メートル以内の土地
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号に規定する道路（その一端のみが他の道路に接続する道路を除く。）に4メートル以上接している土地
- (3) 排水を道路側溝、公共水路及び農業集落排水処理施設等に直接又は公共物を介して適切に放流することができる土地
- (4) この規則の施行の日から引き続き、農業振興地域整備計画において農用地区域に指定されていない土地

（条例第3条第5号のやむを得ないと認められる場合）

市規則第14条 条例第3条第5号のやむを得ないと認められる場合は、当該自己の居住の用に供する専用住宅を建築しようとする者が、次の各号のいずれにも該当する場合（第1号にあっては、建築しようとする者の配偶者及び建築しようとする建築物において同居を予定している者を含む。）とする。

- (1) 自己の居住の用に供する土地又は建築物を所有していない場合

(2) 当該建築しようとする土地から通勤可能である場合

(3) 当該建築に係る適切な資金計画を有している場合

(条例第3条第5号の規則で定める敷地面積の範囲)

市規則第15条 条例第3条第5号の規則で定める敷地面積の範囲は、250平方メートル以上500平方メートル以下とする。ただし、当該土地が不整形である場合は、この限りでない。

●既存集落内建物〔住宅〕（条例第3条第5号）許可基準概要

以下の1から7のすべてに該当するものであること

1 申請地・・・次のすべてに該当〔市規則第2条、市規則第13条〕

- (1) 別図（建築指導課で閲覧可）の区域内であること。ただし、令第29条の9各号に掲げる区域（第6号においては、「太田市防災マップ」における想定浸水深3m以上の区域）は除く（P.81、P.84参照）
- (2) 既存集落に存する建築物の敷地から50m以内の土地
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号に規定する道路（その一端のみが他の道路に接続する道路を除く。）に4m以上接している土地
- (4) 排水を道路側溝、公共水路及び農業集落排水処理施設等に直接又は公共物を介して適切に放流することができる土地
- (5) 平成19年4月1日から引き続き農業振興地域の整備に関する法律第8条の規定による農業振興地域整備計画において農用地区域に指定されていない土地

2 申請者・・・市内に10年以上居住したことがある者〔条例第3条第5号〕

3 予定建築物・・・自己の居住用の専用住宅〔条例第3条第5号〕

4 予定建築物の高さ・・・高さ10m以内〔市規則第7条〕

5 申請地の規模・・・250㎡以上500㎡以下〔市規則第15条〕

ただし、土地が不整形である等の場合はこの限りでない

6 その他の事項次のすべてに該当〔市規則第14条〕

- (1) 申請者は自己の居住用の土地、建築物を所有していないこと
- (2) 申請地から通勤可能であること
- (3) 建築に係る適切な資金計画を有していること
- (4) 結婚その他独立して世帯を構成する事情を有すること〔質疑応答集P.196〕

その他独立して世帯を構成する事情とは独身者の場合で次のいずれかに該当

- ① 扶養すべき同居者（直系血族3親等以内の者。）がいること
- ② 現在婚約しており、近い将来結婚を予定していること
- ③ 年齢が24歳以上であり、独立して世帯を構成する合理的事情があること

7 用語の定義

専用住宅・・・台所、風呂及び便所を有する居住以外の用に供する部分がない一戸建ての住宅であって、使用者を特定するものをいう〔条例第2条第3号〕