

既存集落の定義と解説

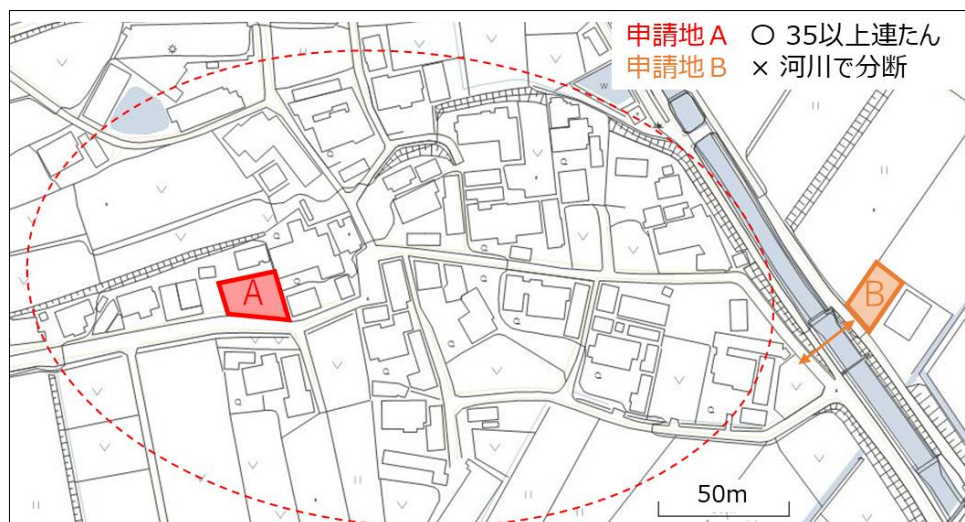
申請に係る土地が、自然的社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であり、次のいずれかの要件を満たした区域内にあること。

- (1) 35 以上の建築物が連たんしている区域
- (2) 人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成 8 年条例第 10 号。以下、「共生ゾーン条例」という。）第 8 条第 3 項に規定する集落居住区域
- (3) (1)または(2)に準じると認められる区域

【解説】

1. 要件(1) 建築物の連たん

- ・建築物の敷地が概ね 50m（水平距離）以内の間隔で立ち並んでいる。
- ・一敷地を 1 として計上し、同一敷地内の倉庫等の付属建築物も 1 に含まれる。
- ・共同住宅、長屋住宅等も 1 として計上する。
- ・敷地間の距離が概ね 50m以内であっても、鉄道・河川等により往来出来ない場合は、連たんしていないと判断する。（橋梁、トンネル等による往来可能な場合はこの限りでない。）
- ・都市計画法違反の建築物と明らかに判断できるものは計上できない。



2. 要件(2)共生ゾーン条例に規定する集落居住区域

- ・申請地の里づくり計画に「土地の利用に関する計画」を参照

<https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/shise/kekaku/kezaikankokyoku/symbiosis.html>

3. 要件(3) (1)または(2)に準じると認められる区域

- ・建築物の敷地間の一部が概ね 50mを超えても、その区間の土地利用や、前後の連たんの程度、集落の形成状況等を勘案して、集落として一団と判断できるものは、開発審査会に個別付議することが出来る。

4. 確認方法

- ・申請時点において、申請者が作成する連たん図（住宅地図等を用いて作成）において確認する。

【参考】「既存集落」の要件のある基準

運用基準 2 既存集落における自己用住宅

運用基準 25 既存建築物の用途変更

運用基準 26 既存集落における小規模店舗等