提案基準４　　既存集落における自己用住宅について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域の既存集落における自己用住宅の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうけるものは、申請日の１０年以前から、当該区域の既存集落内に土地を所有していた者が、現に必要性のある自己用住宅を建築する場合に限る。

（申請者）

２　申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者であること。

(1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合

(2) 現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合

(3) 結婚により世帯分離することが確実な場合

(4) 退職、転勤等により現住居を立ち退かなければならない場合

(5) 疾病等の理由により転地がやむを得ない場合

(6) その他、市長がやむを得ないと認めた場合

（申請地）

３　土地登記簿上、申請者が申請日の１０年以前から所有しているか、申請日の１０年以前から所有していた者より相続等により承継した土地、あるいは承継することが確実な土地であること。

（立　地）

４　おおむね５０メートル以内の間隔で、５０以上の建築物が連たんしている市街化調整区域内の集落と一体的な日常生活圏を構成している地域。

また、他法令の規制により立地が困難な土地でないこと。

（用　途）

５　自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

（規　模）

６　建築物の敷地、形態は、以下のすべてを満足すること。

(1) 敷地面積の規模は１５０平方メートル以上とすること。

(2) 建築物の高さは１０メートル以下とすること。

(3) 建ぺい率は６０パーセント以内（大津市建築基準条例施行細則第１４条の規定が適用される場合は７０パーセント）、容積率は１００パーセント以内とすること。

だだし、自然公園法等の適用を受ける場合にあって、前記の建ぺい率、容積率より他法が規定する建ぺい率、容積率の数値が低い場合は、他法令の数値とすること。

(4) 敷地形態が路地状である場合は、路地状部分の奥行きが２０メートル以内であること。

なお、この基準が施行された際、次の各号のいずれかに該当する土地においては、その全部

を一の敷地として使用する場合には適用しない。

(ｲ) 現に適法な建築物の敷地として使用されている土地で、(１)又は(４)の要件を満たしていないもの

(ﾛ) 現に存する土地で、所有権その他の権利に基づき建築物の敷地として使用するならば(１)又は(４)の要件を満たさないもの

（周辺整備）

7　申請地周辺の道路・排水施設等は、原則として関係法令等に基づく技術基準等に従い整備を要する。

（附　則）

この基準は、平成１３年４月２６日から施行する。

（附　則）

この基準は、平成１８年３月２０日から施行する。

（付　記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準４」として取扱う。

（附　則）

この基準は、平成１３年４月２６日から施行する。

（附　則）

この基準は、平成１８年３月２０日から施行する。

（付　記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が１，０００平方メートル未満のものについては、「事後報告基準４」として取扱う。

（附　則）

この基準は、平成２１年４月１日から施行する。

（附　則）

この基準は、平成２３年４月１日から施行する。

必要書類

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し押印したもので、現住宅の利用状況、住宅の必要性及び申請地決定の理由等を記述すること。）

2　申請地の登記事項証明書又は登記簿謄本（申請日の１０年以前より保有していることが確認できるもの）

3　家族構成および申請者と申請地所有者との続柄が確認できる図表

4　住民票記載事項証明書（家族全員）

5　狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真

6　婚姻の場合、相手の証明書（住民票記載事項証明共）

7　借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物の登記事項証明書又は登記簿謄本

8　申請者が所有する住宅等がある場合は、処分の計画書

9　位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500 ）
　　なお、1/2,500図には建築物の連坦状況を示すこと。
10　排水経路図
11　道路、汚水処理施設等の整備計画図
12　建築図面（平面図、立面図等）
13　上記の他、要件への適合性を判断するために必要な図書