提案基準５　　既存集落における自己用住宅について

提案基準５－２　その他既存集落における自己用住宅について（建築許可）

市街化調整区域の既存集落（志賀地域を除く）における自己用住宅の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　この基準の適用を受けるものは、市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）前から、既に宅地であった既存集落内の土地（志賀地域を除く）において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　申請地は次の各号のいずれかの要件を満たす土地で、開発行為を伴わないこと。

また、申請者がその土地の所有権または土地の利用に関するその他の権利を有していること。

(1) 線引き前から登記地目が宅地であった土地

(2) 線引き前に宅地として造成されたと判断される土地

(3) 既存宅地確認（平成１２年改正前の都市計画法第４３条第１項第６号に規定する確認）を受けた土地

（立　地）

４　申請地は次の各号のいずれかに該当する地域内にあること。また、他法令の規制により立地が困難な土地でないこと。

(1) 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（市街化区域との連坦を含む。）一体的な日常生活圏を構成している地域。

(2) 一団の既存造成地で、現に５０以上の建築物が存在し、一体的な日常生活圏を構成している区域。

（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

（その他）

7　この基準で許可を受け建築された後、適正に利用された建築物が、次の各号のいずれかの事由により譲渡される場合は、申請人がこの土地に建築物を建築するものと見なし、この基準を準用する。

(1) 死亡・失踪

(2) 破産・競売・負債整理

(3) 遠隔地への転職・転勤

(4) その他市長がやむを得ないと認めた場合

（周辺整備）

8　申請地周辺の道路・排水施設等は、関係法令等に適合する状況であること。

（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。

（附　則）

この基準は、平成２１年４月１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５－２」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５－２」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。

（附　則）

この基準は、平成２４年２月１４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　申請地の登記簿謄本又は登記事項証明書

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

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　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。

9　土地利用計画図

10　求積図

11　建築図面（平面図、立面図等）

12　申請人が建築したと見なす場合は、譲渡理由書（譲渡者の氏名を明記し、押印したもので、譲渡しなければならない理由を具体的に記述すること。）および建築物が適正なものと確認できる書面

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