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５－４　既存建築物の敷地における自己居住用住宅の建築等（建築許可）

①既存建築敷地における住宅の再建築、住宅への用途変更

②既存建築敷地の分割を伴う住宅新築

市街化調整区域内で既に建築物があった敷地における建築許可については、次の要件に該当するものについて取り扱う。

注　※　自己居住用住宅の許可の取り扱いは、既に開発許可を受けている敷地では都市計画法第４２条、それ以外の敷地では第４３条許可となる。

※　次の場合は建て替え、増改築にあたって許可を必要としない。

①　開発許可を受けた土地では、敷地形態及び予定建築物の用途の変更がないもの

②　上記以外の土地では、住宅が現存する敷地で、敷地の増加がなく、建て替えまたは増築後の床面積が従前の２倍以内のもの

記

（適用範囲）

1　この基準は、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。）前から建築物が存在した敷地等における自己居住用住宅の建築に関して適用する。

（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　申請地は次のいずれかに該当する建築物が存在するかまたは存在したことが明らかな土地であって、新たな開発行為が伴わないこと。

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) 線引きの際既に存在する建築物

(2) 都市計画法第３４条第１３号に該当してなされた都市計画法第２９条の許可に基づく建築物

(3) 都市計画法施行令第３６条第１項第３号ニに該当してなされた都市計画法第４３条の許可に基づく建築物

(4) 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）を受けた後適法に建築された建築物

なお、建築物の建築時期については、登記事項証明書、課税証明書、航空写真等の公的な資

料による証明が必要である。

（立　地）

4　申請地は、他法令の規制により立地が困難な土地でないこと。

従前の建築敷地を分割する場合は、おおむね５０メートル以内の間隔で５０以上の建築物が連坦し一体的な日常生活圏を構成している地域にあること。

（用　途）

5　自己居住用の一戸建専用住宅であること。

（敷地及び建築物の規模）

6　敷地及び建築物の規模等は、次に定めるところによること。

一　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

7　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５－４」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、住宅の必要性および申請地決定の理由等を記述すること。）

2　申請地の土地及び建物の登記事項証明書、課税証明書、航空写真等
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　結婚の場合、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
8　転勤等の場合、勤務先の証明書
9　申請者が所有する住宅等がある場合は、処分の計画書
10　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）
11　建築図面（平面図、立面図等）
12　排水経路図
13　道路、汚水処理施設等の整備計画図
14　既存建築物の敷地を分割する場合、建築物の連坦状況が分かる図面
15　上記の他、要件への適合性を判断するために必要な図書