

提案基準 1 世帯の分化の過程で必要とする住宅について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における住居者の子等が、その世帯の分化の過程で必要とする住宅に係る開発許可、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年以上前から当該区域に継続して居住している世帯の、通常の分化発展の過程で必要とする住宅に限る。

（申請者）

- 2 申請者は、申請地周辺の市街化調整区域に10年以上継続して居住している者（現に居住をしている住宅を所有している者に限る。）と同居又は同居していた3親等以内の親族（尊属は除く）及びこれらの者の配偶者とする。

また、婚姻等（事実婚など）による別世帯の構成、転勤等による転入等、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とする事情があること。他に実家を継ぐ者がいること。

申請者と申請者の直系血族（卑属は除く）は、市街化区域内の住宅の建築が可能な土地を所有していないこと。

（申請地）

- 3 申請地は申請者が所有する土地又は取得することが確実な土地であること。

（立 地）

- 4 申請地は、居住している者の居住地又はその実家より直線距離で1km以内であること。

また、他法令の規制により住宅の建築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㎡以上とすること。

(2) 建築物の高さは10m以下とすること。

(3) 建ぺい率は60%以内（大津市建築基準法等施行細則第14条の規定が適用される場合は70%）、容積率は100%以内とすること。

ただし、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) 建築物の延べ面積は200㎡を上限とする。

ただし、居住する申請者の家族構成から判断して、狭小過密である場合は、この限りでない。

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

(その他)

8 建築済み敷地での居住者変更は、提案基準25に該当する。

(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。

(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、令和6年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、令和7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1」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㎡未満のものについては、「事後報告基準1」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（申請人の現状、実家の将来、世帯の分化の必要性、申請地決定の理由、申請地を相続又は贈与で取得する旨の説明を記述すること。）
- 2 世帯の分化に係る調書
- 3 申請地の登記事項証明書又は登記簿謄本
- 4 家族構成及び申請者と10年以上継続して居住している者との続柄が確認できる図表
- 5 住民票（家族全員）

- 6 申請地を相続等で取得予定の場合はその旨の確約書
- 7 申請地決定の理由書（１０年以上継続して居住している者の所有する土地の位置図を添付し、申請地以外の土地の状況について説明のこと。）
- 8 固定資産評価証明書（１０年以上継続して居住している者が所有する土地、建物のすべてを記載したもの）
- 9 位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）
なお、1/2,500 には実家と申請地の距離を記入すること。
- 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