

#### 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年以上前から、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) 婚姻等（事実婚など）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

##### （申請地）

3 申請者が申請日の10年以上前から所有しているか、申請日の10年以上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50m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つて、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、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㎡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(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年以上前より保有していることが確認できるもの)
- 3 家族構成及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(家族全員)
- 5 狭小過密である場合、現住居の間取り図及び写真
- 6 婚姻等(事実婚など)の場合、相手の証明書(住民票)
- 7 借家の場合、賃貸契約書の写し及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及び1/2,500）  
なお、1/2,500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