

## 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）

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。

#### 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) 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 申請地は次のいずれかに該当する建築物が存在するか又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。

また申請者が所有する土地、又は取得することが確実な土地。

- (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号二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住宅の建築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50m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。

##### （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。

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。(用途変更により既存建築物を使用する場合を除く)
- (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。(用途変更により既存建築物を使用する場合を除く)

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(用途変更は除く)。

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、関係法令等に適合する状況であること。  
(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(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
- 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