

第4号 既存集落における自己用住宅

1 趣旨

既存集落であって市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅を対象とするものである。

2 定義

- (1) 過密 世帯員1人当たりの面積が20㎡未満の住宅の状態をいう。
- (2) 狭小 延面積が80㎡未満の住宅の状態をいう。

3 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 建築する理由は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - ア 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があり、現在の土地での建替えが困難である場合。
 - イ 定年、退職、卒業等の事情により新規に自己用の家を建築することが社会通念に照らして、やむを得ないと認められる場合。
- (2) 申請者及びその世帯構成員は、予定建築物の建築可能な150㎡以上の一団の土地（現世帯が現在居住の用に供している土地及び他人の建築物の敷地となっている土地を除く。）及び居住することができると認められる住宅（現在の居宅を除く。）を所有していないこと。

4 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 申請地が既存集落内に存する土地であること。
- (2) 申請者又はその配偶者が、申請地を線引決定の日前から引き続き所有していること。この場合において、次に掲げる土地を含む。
 - ア 線引決定の日前から引き続き所有していた者から相続又は贈与（直系尊属

- 又は兄弟姉妹からの贈与に限る。以下同じ。)により取得した土地
- イ アにより取得した者から更に相続又は贈与により取得した土地。以後順次相続又は贈与を行う場合も同じ。
- (3) 敷地面積が250㎡以上500㎡以下であること。ただし、過密又は狭小を新築の理由とするときで、土地の面積が従前の住宅の敷地面積の1.5倍以上の場合は、150㎡以上250㎡未満とすることができる。
- (4) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

5 建築物の規模及び用途

(1) 規模

- ア 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。
- イ 過密又は狭小を新築の理由とする場合は、過密又は狭小を解消することができる規模とすること。

(2) 用途 専用住宅