

An aerial photograph of a city, likely Osaka, Japan, showing a dense urban area with a large body of water (Osaka Bay) and a long bridge (Osaka Bay Bridge) in the distance. The city is surrounded by green hills and mountains, some with snow. The sky is a clear, bright blue with a few wispy clouds.

市街化調整区域における空き家・空地 の活用について

令和 7年 4 月

大津市都市計画部開発調整課

大津市内の「市街化調整区域」における空き家や空地の活用について、市街化を抑制する範囲内であれば、開発許可または建築許可を得て、新築または再利用することが可能となっています。

1 「空き家」を活用するケース

市街化調整区域内で現在空き家となっている住宅は下記により活用することが可能です。

1-1 都市計画法の許可(提案基準25)を取って農家住宅の建築物用途を変更して居住する

○農家住宅に第三者が居住するための手続き

農家住宅を一般の方が使用できる住宅にするには、都市計画法の許可が必要です。

大津市では許可の基準である提案基準25の条件をすべて満たす場合のみ許可が得られます。

提案基準25 法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更について(建築許可)



○提案基準25の条件とは？

- ① 法令等に違反していない建物であること。
- ② 建物を購入し、居住しようとする方(申請者)が住居を必要とする者であること。
 - (1) 借家住まいである場合(居住できる物件を所有している場合は×)
 - (2) 持ち家であるが現住居が家族構成に対して狭小過密である場合
 - (3) 結婚により世帯分離する場合
 - (4) 退職、転勤により現住居を立ち退かなければならない場合



申請者

- ③ もともとの居住者(譲渡人)が建物を手放すやむを得ない事情を有すること。
 - (1) 死亡、失踪、破産、競売
 - (2) 債務整理、遠隔地への転職・転勤、高齢化その他社会通念上やむを得ない事情による転居



譲渡人

☞ ①、②、③のすべての条件が満たされれば、都市計画法の許可を取得でき、一般の方でも農家住宅であった建物に住むことができます。

1-2 都市計画区域の決定(以下「線引き」という。)以前から建っていて、農家住宅になっていない建物に居住する

○線引き前住宅とは？

大津市では昭和45年7月15日に都市計画法の線引きがなされ、市街化区域と市街化調整区域が定められました。それ以前から建っていた住宅は規模、用途、敷地が変わらない限り都市計画法の制限を受けずに活用することができます。

ただし、線引き以前からあった住宅でも、線引き以後に農家住宅として建築確認を受けていれば農家住宅として扱うため、1-1の手続きを経て許可を得ることが必要です。

○線引き前住宅に住むための条件、手続き

必要な手続きや条件は特にありません。

線引き前住宅であればどなたでも居住することができます。

○線引き前住宅の改築、再建築

現存する線引き前住宅は規模と敷地を変更しなければ、都市計画法の制限を受けない線引き前住宅として改築や再建築することが可能です。



2 「空地」を活用するケース

1と同様に過去に建築物が建っていた空地などを利用して住宅を建築できる場合があります。

2-1 都市計画法の許可(提案基準1)を取って住宅を新築する

○住宅を新築するための手続き

市街化調整区域で住宅を新築するには許可が必要です。

提案基準1の要件をすべて満たして申請すれば都市計画法の許可が取得できます。

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)

○提案基準1の条件とは？

- ① 実家が申請地から1km以内の市街化調整区域に10年以上存続しており、申請者以外に継承者がいること。
- ② 申請者に住宅を必要とする事情があること。(居住できる物件を所有している場合は×)
- ③ 申請者が土地を所有している又は所有することが確実であること。
- ④ 敷地150㎡以上、高さ10m以下、建ぺい率60%以内、容積率100%以内。
- ⑤ 建築物の延べ面積は200㎡を上限とする。

- ☞ ①、②、③、④、⑤のすべての条件が満たされれば、都市計画法の許可を取得でき、申請者とその家族が居住する自己居住用住宅を新築することができます。

2-2 都市計画法の許可(提案基準4、5-2、5-3、5-4)を取って住宅を新築する

○住宅を新築するための手続き

提案基準4、5-2、5-3、5-4の要件をすべて満たして申請すれば都市計画法の許可が取得できます。

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)

提案基準5-2 その他既存集落における自己用住宅について(建築許可)

提案基準5-3 旧認定団地内の自己居住用住宅(志賀地域)(開発許可、建築許可)

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)

○提案基準4、5-2、5-3、5-4の条件とは？

- ①建物を建築し、居住しようとする方(申請者)が住居を必要とする者であること。



申請者

- (1)借家住まいである場合(居住できる物件を所有している場合は×)
- (2)持ち家であるが現住居が家族構成に対して狭小過密である場合
- (3)結婚により世帯分離する場合
- (4)退職、転勤により現住居を立ち退かなければならない場合

- ②申請地が下記の条件に当てはまること。

提案基準4 : 10年以上前から所有もしくはその所有者から相続かつ50戸連担

提案基準5-2 : 線引き前宅地かつ50戸連担

提案基準5-3 : 旧認定団地内かつ50戸連担

提案基準5-4 : 線引き前から建築物のあった土地(土地を分割する場合50戸連担)

- ③申請者が土地を所有している又は所有することが確実であること。

④敷地150㎡以上、高さ10m以下、建ぺい率60%以内、容積率100%以内。

⑤建築物の延べ面積は200㎡を上限とする。

- ☞①、②、③、④、⑤のすべての条件が満たされれば、都市計画法の許可を取得でき、申請者とその家族が居住する自己居住用住宅を新築することができます。

ここまで説明した4つのパターンはあくまで一般的な事例です。個別の建物の利用については、必ず事前に開発調整課の窓口へご相談いただきますようお願いいたします。

【市街化調整区域に関するお問合せ】

大津市 都市計画部 開発調整課 指導係

〒520-8575 大津市御陵町3-1 ☎ 077-528-2876 📠 077-523-1505

✉ otsu1308@city.otsu.lg.jp