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５－５　既存建築物の敷地（志賀地域）の開発行為（開発許可）

志賀地域の市街化調整区域の保養所等の既存建築敷地において、一つの建築として利用するより好ましい宅地形態が形成できるものと判断される土地の開発許可については、下記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で敷地面積が２，０００㎡未満における自己居住用住宅の建築のための宅地分譲に関して適用する。

（申請者）

２　申請者がその土地の所有権または土地の利用に関するその他の権利を有していること。

（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または存在したことが明らかな土地であり申請地の面積が２，０００㎡未満であること。

(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号ニ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立地が困難な土地でないこと。

（用　途）

５　用途は、一戸建専用住宅であること。

（敷地及び建築物の規模）

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平方メートル以上とすること。

(2) 建築物の高さは１０メートル以下とすること。

(3) 建ぺい率は６０パーセント以内（大津市建築基準条例施行細則第１４条の規定が適用される場合は７０パーセント）、容積率は１００パーセント以内とすること。

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、容積率より他法令が

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。

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。

（用途の変更）

8　当該基準を適用した開発行為における建築物の建築については、法第４２条の用途変更の適用を行わない。

（用途の確認）

9　都市計画法施行規則第６０条に基づく都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請にて用途の確認を行う。

（附　則）

この基準は、平成２３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平方メートル未満のものについては、「事後報告基準５－５」として取扱う。

（必要書類）

都市計画法（開発許可）チェックリスト（書類）、（図面）の法２９条に該当する図書