

## 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。

##### （申請地）

- 2 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り申請地の面積が2,000㎡未満であること。

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）

- 3 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。

##### （用途）

- 4 用途は、一戸建専用住宅であること。

##### （規模）

- 5 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。
- (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。

(周辺整備)

6 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)

7 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。

(附 則)

この基準は、平成23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。

(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5-5」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