

## 1. 建物用途について

建築物の用途は下記を想定しています。

支所	地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。
公民館	近隣住民を対象とした公民館、集会所とし、「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当すると想定。 <u>※市運営から民間運営になる場合、公民館に該当しなくなる可能性があります。</u>
消防団	地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを想定。 <u>※支所がなくなった場合、消防団詰所の用途について適法性の判断が必要になります。</u>
児童福祉施設	事務所等の一室等を借り上げて行う小規模保育事業とし、「保育所その他これに類するもの」を想定。
工場（配食サービスなど）	宅配サービスを行うために小規模の調理を行う程度とし、「洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗」と想定。 <u>※原動機の使用や出力、近隣の居住環境を害するおそれが判断される場合は、上記に該当しませんので個別判断が必要になります。</u>

※運営団体が変わると用途判断が変わるので注意してください。

## 2. 今後計画にあたっての留意点

- 敷地面積 1, 0 0 0 ㎡以上で、開発調整課と協議が必要です。  
 (1, 0 0 0 ㎡以上で、確認申請が必要な場合は都市計画法による 6 0 条証明の取得の必要性が出てくるため。)
- 現状、集会室にあたる大会議室が 2 0 0 ㎡以上の場合は、特殊建築物と判断しています。
- 建築物が特殊建築物となる場合（既存、用途変更後ともに）、大津市建築基準条例第 1 9 条をはじめとした防火避難規定（単体規定も含む）の確認が必要となります。
- 道路の種別や幅員の判定は、建築課保存の図面をもとに行っています。
- 今回の調査では、建築基準法についてのみ確認を行っています。その他関係法令（消防法、食品衛生法など）は、別途確認願います。
- 境界の確定、敷地の測量、里道水路の有無については、整理してください。
- 既存不適格事項を確認していないので、計画の際は既存不適格事項の調査、改修内容の検討が必要です。
- 建設計画敷地調査表の調査項目の空欄については、今後の計画により判断が必要な部分です。

## 3. 参照資料

本検討にて参考にした資料は下記になります。

- ・自治協働課からの資料（敷地面積、大会議室の大きさ）
- ・建築課保存の図面（敷地の形状、道路の種別、幅員）

用途制限検討

市民センター名	主要用途	用途地域	日用品の販売を主たる目的とする店舗(コンビニエンスストア)・売店	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗(※道の駅イメージ)	飲食店	食堂又は喫茶店	児童福祉施設(放課後預かり保育など)	工場(配食サービス用厨房など)	備考
1 小松	町役場支所	市街化調整区域	×	×	×	×	×	×	・東側2項道路のため道路後退要(生活道路拡幅協議要)
2 木戸	市民センター、消防署、老人福祉センター	市街化調整区域 第二種住居地域	×	×	×	×	×	×	・用途界明示必要
3 和邇	文化小劇場、保健センター	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	・用途界明示必要 ・劇場客席部200㎡を超える(約400㎡)ため条例の取扱いについて建築指導課と協議要
		近隣商業地域	○	○	○	○	○	△※8	・用途制限について建築許可を受けているため、計画時には建築指導課へ要協議
4 小野	公民館	第二種低層住居専用地域	△※2	×	×	△※2	○	△※6※7	
5 葛川	葛川公民館	都市計画区域外	△	△	△	△	△	△	・自然公園法による制限に留意
6 伊香立	公民館	市街化調整区域	×	×	×	×	×	×	
7 真野	市民センター	市街化調整区域	×	×	×	×	×	×	
8 真野北	公民館	第一種中高層住居専用地域	△※3	△※3	△※3	△※3	○	△※6※7	
9 堅田	市民センター	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	・用途界明示必要
		近隣商業地域	○	○	○	○	○	△※8	・集会室200㎡を超えるため条例の取扱いについて建築指導課と協議要
10 仰木	市民センター	市街化調整区域	×	×	×	×	×	×	
11 仰木の里	公民館	近隣商業地域	○	○	○	○	○	△※8	
12 雄琴	集会場(市民センター)	商業地域	○	○	○	○	○	△※8	
13 坂本	市民センター	第一種住居地域	△※9	△※9	△※9	△※9	△※9	△※6	・用途界明示必要
		近隣商業地域	△※9	△※9	△※9	△※9	△※9	△※8	・専用通路幅4mにつき建築基準条例の特殊建築物への用途変更不可
14 日吉台	公民館	近隣商業地域	○	○	○	○	○	△※8	
15 下阪本	地方公共団体の支庁または支所(市民センター)	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	・用途界明示必要
		準工業地域	○	○	○	○	○	△※8	・東側2項道路のため道路後退要(生活道路拡幅協議要)
16 唐崎	公民館	近隣商業地域	○	○	○	○	○	△※8	・集会室200㎡を超えるため条例の取扱いについて建築指導課と協議要
17 滋賀	市民センター	第一種低層住居専用地域	×	×	×	×	○	×	・用途界明示必要 ・用途制限及び高さ制限について建築許可を受けているため、計画時には建築指導課へ要協議
		第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	・第一種低層住居専用地域部分は外壁後退に留意
18 山中比叡平	公民館	第一種中高層住居専用地域	△※3	△※3	△※3	△※3	○	△※6※7	・風致地区の制限に留意
19 藤尾	地方公共団体の支庁または支所(支所)	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	
20 長等	長等市民センター(事務所)	近隣商業地域	○	○	○	○	○	△※8	・消防分団詰所とは別敷地であるが、一体利用が考えられるため、敷地に関して調査が必要。
21 逢坂	市民センター	商業地域	○	○	○	○	○	△※8	・建築物として、支所エリアでない上階に200㎡以上の大会議室があるので、取り扱いについて建築指導課と協議が必要。 ・上階部に事務所が入っているため、支所の部分だけでは、適法性の判断はできないので注意が必要。 ・現状の地下駐車場の進入路が建築当初と異なるので、敷地の形状について調査が必要。
22 中央	市民センター	商業地域	○	○	○	○	○	△※8	
23 平野	公会堂又は集会場(市民センター)	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	・集会室200㎡を超えるため条例の取扱いについて建築指導課と協議要
24 膳所	市民センター	第二種中高層住居専用地域	△※4	△※4	△※4	△※4	○	△※6※7	・都市計画施設の明示が必要。 ・集会室200㎡を超えるため条例の取扱いについて建築指導課と協議要
25 富士見	市民センター	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	・集会室200㎡を超えるため条例の取扱いについて建築指導課と協議要

用途制限検討

市民センター名	主要用途	用途地域	日用品の販売を主たる目的とする店舗(コンビニエンスストア)・売店	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗(※道の駅イメージ)	飲食店	食堂又は喫茶店	児童福祉施設(放課後預かり保育など)	工場(配食サービス用厨房など)	備考
26 晴嵐	晴嵐支所	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	・集会室200㎡を超えるため条例の取扱について建築指導課と協議要
27 石山	市民センター	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	
28 南郷	公民館	第二種住居地域	△※5	△※5	△※5	△※5	○	△※6	・都市計画道路の明示が必要。(都市計画道路が着手された際は、出入り口の見直しが必要。) ・建築当初の図面には合併浄化槽があるので、現況の確認が必要。
29 大石	地方公共団体の支庁または支所	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	・北西の2項道路は拡幅済み。
30 田上	地方公共団体の支庁または支所(地方公共団体の支所)	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	・集会室200㎡を超えるため条例の取扱について建築指導課と協議要
31 上田上	公民館	市街化調整区域	×	×	×	×	×	×	・北側2項道路のため道路後退要(生活道路拡幅協議要) ・幅員6mの道路に接道していないため、特殊建築物に用途変更となる場合は、接道条件に留意すること。
32 青山	地方公共団体の支庁または支所(支所)	近隣商業地域	○	○	○	○	○	△※8	・地区計画における適否について、まちづくり計画課と協議必要
33 瀬田	公民館	第一種住居地域	△※1	△※1	△※1	△※1	○	△※6	・集会室200㎡を超えるため条例の取扱について建築指導課と協議要
34 瀬田北	公民館(支所)	第一種中高層住居専用地域	△※3	△※3	△※3	△※3	○	△※6※7	・高度地区北側斜線の適法性について調査の必要有り。
35 瀬田南	公民館	第一種中高層住居専用地域	△※3	△※3	△※3	△※3	○	△※6※7	
36 瀬田東	公民館(支所)	第一種中高層住居専用地域	△※3	△※3	△※3	△※3	○	△※6※7	・水路の専用許可はあるか確認が必要。 ・緑のふれあいセンターが建築されたことにより敷地の形状が変わっているため、敷地の調査が必要。 (緑のふれあいセンターの接動道状況の確認が必要) ・大津市条例 第19条 道路の確認が必要。

凡例

- ※1(3,000㎡以内に限る)
- ※2(150㎡以内かつ2階以下に限る)
- ※3(500㎡以内かつ2階以下に限る)
- ※4(1,500㎡以内かつ2階以下に限る)
- ※5(10,000㎡以内に限る)
- ※6(作業場50㎡以内かつ原動機出力0.75kw以下に限る)
- ※7(自家販売の扱いについて建築指導課に確認要)
- ※8(作業場150㎡以内に限る。超える場合建築指導課に要確認)
- ※9(500㎡以内に限る。大津市建築基準条例により500㎡を超えると特殊建築物となる)

注意事項

- ・×は原則用途変更不可であり特別な許可が必要になる場合
- ・△は面積制限など、何か制約がある場合
- ・○は面積制限がない場合
- ・市街化調整区域は用途変更不可と想定
- ・この表は単体規定の各制限は対象としていません
- ・既存不適格事項は確認していないため具体計画の際に再検証する必要あり(設計委託により改修範囲、コストとも精査要)
- ・敷地が2以上の用途地域にまたがる場合は、2段書きとしています。具体計画の際には測量調査及び敷地求積のうえ用途界の明示を受ける必要があります。