

●提案基準 A

横山地区内指定既存集落において住宅を建築する場合の取扱い

(趣 旨)

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、横山地区内指定既存集落において一戸建専用住宅及び第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に規定する住宅をいう。以下これらを「一戸建専用住宅等」という。)の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号のいずれにも該当する土地において行う一戸建専用住宅等の開発行為又は建築行為に適用する。

- (1) 横山地区内指定既存集落内に存すること。
- (2) 和泉市の土地利用計画から判断して支障がないこと。
- (3) 道路、公園、下水道、消防水利等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。
- (4) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(横山地区内指定既存集落の範囲)

第3 横山地区内指定既存集落は、坪井町、仏並町、北田中町、福瀬町、小野田町、岡町及び下宮町のうち、いずれかの町内(複数の町にわたるものを含む。)の世帯を15世帯以上含む1.5haの円形又は長辺150m、短辺100m(幹線沿道にあっては、長辺300m、短辺50m)の矩形の区域の連続する範囲に200世帯以上が存する集落で、次の各号のいずれかに該当する集落とする。

- (1) 横山地区内に存していること。
- (2) その他自然的条件及び社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると市長が認めること。

(一戸建専用住宅等の規模等)

第4 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合は、次の各号(既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う建築行為及び開発行為であって、敷地面積が150㎡未満の場合にあっては、(3)に限る。)のいずれにも該当しなければならない。

ただし、建築基準法及び同施行令並びに和泉市建築基準法施行条例及び同施行細則の緩和規定の適用を受けることができる場合はこの限りではない。

なお、開発許可にあたっては都市計画法第41条の規定により、建築許可にあたっては、同法第79条の規定により、下記の建ぺい率等の制限を定めるものとする。

- (1) 建ぺい率は、50%以下であること。
- (2) 容積率は、100%以下であること。

(3) 高さは、10m以下であること。ただし周辺環境保全上支障がないと認める場合はこの限りでない。

(4) 外壁の後退距離は、敷地境界線から1m以上であること。

(一戸建専用住宅等の敷地)

第5 予定建築物が一戸建専用住宅等の敷地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 敷地面積は、150 m²(過半数の区画が130 m²以上であり、かつ、1戸当たりの平均敷地面積が130 m²以上あるときは120 m²)以上であること。

ただし、既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。

(2) 敷地形状は、短辺が8 m以上の矩形を原則とし、やむを得ず不整形な敷地が生じる場合は、その敷地内に一辺が8 mの正方形を確保できること。

ただし、次のいずれかに該当する敷地については、本号の規定は適用しない。

ア 既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合の当該敷地

イ 複数の敷地を設定する開発について、その内の一敷地のみが本号の基準を満たさない場合で、開発区域の形状、計画の内容等から判断してやむを得ないと認められるときの当該敷地

(附 則)

1 この基準は、平成28年4月1日から施行する。

2 運用期間は、施行日から10年を限度とする。ただし横山地区内の人口が6,935人(昭和45年)に達するまでとする。

(附 則)

1 この基準は、令和7年4月1日から施行する。

2 運用期間は、横山地区内の人口が6,935人(昭和45年)に達するまでとする。