

●提案基準 10

既存建築物の敷地における一戸建専用住宅等の建築を目的とする開発行為等の取扱い

(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、既存建築物の敷地における一戸建専用住宅及び第1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「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、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された(以下「線引き」という。)際既に建築物の敷地として使用されていたことを確認することができる土地であり、かつ、引き続き宅地である土地(以下「既存建築物の敷地」という。)について、次の各号のいずれかに該当するもの(ゴルフ練習場、バッティング練習場及びこれらに準ずるものの敷地として使用されていたことが確認される土地を除く。)に適用する。

(1) 区画を変更せずに行う建築行為及び開発行為

(2) 原則として既存建築物の敷地全体を開発区域とする場合で、良好な住宅地を形成するため既存建築物の敷地を分割して複数の敷地の設定を行う開発行為

2 既存建築物の敷地を拡大して行う開発行為は認めない。ただし、既存建築物の敷地が建築基準法第43条の規定に適合しないため必要最小限の範囲内で敷地を拡大する場合等やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

3 既存建築物の敷地には、線引きの際存在した建築物が除却された土地で、事前協議の受付時点まで引き続き宅地である土地(直近5年間の固定資産税評価証明で宅地課税されていることを確認できる土地に限る。)を含むことができる。

(立地)

第3 申請に係る土地(以下「申請地」という。)は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 50以上の建築物が連たんしている地域内に存すること。

(2) 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。

(予定建築物の用途)

第4 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、一戸建専用住宅等であること。

ただし、幅員12m以上の道路(以下「幹線道路」という。)の沿道にあつては、小売業を営む店舗(自己用住宅が付属するものを含む。以下「小売店舗」という。)を対象に含むことができる。

(一戸建専用住宅等の規模等)

第5 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 m²未満の場合にあつては、(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ない。

なお、開発許可にあつては都市計画法第 41 条の規定により、建築許可にあつては同法第 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。
- (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 6 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合の敷地は、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 (市の都市計画上支障がない場合で、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以上のときは 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 8m 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 8m 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

- (3) 幹線道路を建築基準法第 43 条第 1 項の規定による建築物の敷地が接する道路としないこと。

ただし、敷地の単体的な開発等であつて、その敷地が幹線道路のみに接している場合は、この限りでない。

(小売店舗の敷地)

第 7 予定建築物が小売店舗の場合の敷地は、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、500 m²以上 3,000 m²未満とする。ただし、既存建築物の敷地の面積が 500 m²未満で、かつ、区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。
- (2) 敷地外周の長さの 1/10 以上が幹線道路に接すること。

(小売店舗の緑化等)

第 8 予定建築物が小売店舗の場合は、提案基準 12 第 6 及び第 7 の規定に適合すること。

ただし、同基準第 7 (1) の規定の適用にあつては、従前の区画の変更を行わないもので申請地の面積が 500 m²未満の場合は、自己用の住宅部分の床面積を除いた延べ面積を 50 m²で除して得た数値 (小数点以下切り上げ) を台数とすることができる。

(附則)

この基準は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。