

●提案基準 15

長屋住宅を建築する目的で旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による既存宅地の確認を受けた土地における自己の居住の用に供する一戸建専用住宅への建替え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、長屋住宅を建築する目的で都市計画法の一部を改正する法律(平成 12 年法律第 73 号)による改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による宅地(以下「既存宅地」という。)の確認を受けた土地における自己の居住の用に供する一戸建専用住宅への建替え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 この基準に係る建築物は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 既存宅地の確認を受けた土地に建築され、築後 20 年以上経過した建築物の建替えであること。
 - (2) 既存宅地の確認を受けた土地の全部を活用した共同建替えが困難であること。
 - (3) 建替えにより、既存宅地の確認を受けた土地に存する住宅戸数の増加がないこと。
- (※「既存宅地の確認を受けた土地」は原則として昭和 45 年時に既存宅地と確認できる物も含まれる。)

(予定建築物の規模等)

第 3 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)の規模等については、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 外壁後退距離は、敷地境界線から 1m 以上であること。
ただし、建築物の敷地が 2m 以上接する建築基準法第 43 条第 1 項に規定する道路(同条第 1 項ただし書に規定する空地を含む。)の境界線からの外壁後退距離を 1m 以上とし、かつ、準耐火建築物としたものについては、この限りでない。
- (2) 高さは、10m 以下であること。

(公共施設の帰属管理)

第 4 建築物の敷地が 2m 以上接する建築基準法第 43 条第 1 項に規定する道路(同条第 1 項ただし書に規定する空地を含む。)については、原則として市に帰属し、又は寄付し、管理されるものであること。

(附則)

この基準は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

【運用基準】

「既存宅地の確認を受けた土地」には、市街化調整区域となった時点で建築物が存する土地と判断できるものも含む。ただし、平成 13 年 5 月 18 日以降の線引きは除く。

※既存宅地とは：「都市計画法の一部を改正する法律(平成 12 年法律第 73 号)による改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による宅地」である。