

● 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「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で、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) 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
- (2) 敷地の規模、形状等から一の建築物の敷地として行う建築行為よりもより一層好ましい住宅地形成ができるものと認められる開発行為

(立地)

第3 申請に係る土地は、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) 府及び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。

(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。）を含む。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合の規模は、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つて、敷地面積が150㎡未満の場合にあつては、(3)）のいずれにも該当しなければならない。

- (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。

(予定建築物の敷地規模等)

第6 予定建築物の敷地規模等は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 一戸建専用住宅等の場合の敷地面積は、150㎡以上であること。（市において都市

計画上支障がない場合にあっては120㎡以上であることができる。この場合、過半数の区画が130㎡以上であり、かつ、一戸当たりの敷地面積が平均130㎡以上であることとする。)

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) 小売店舗の場合の敷地面積は、500㎡以上3,000㎡未満とする。

ただし、既存建築物の敷地の面積が500㎡未満で、かつ、敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。

(3) 一戸建専用住宅等の場合は、幹線道路を建築基準法第43条第1項の規定により建築物の敷地が接する道路としないこと。

ただし、一敷地の単体的な開発等であって、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。

(4) 小売店舗の場合は、その敷地外周の長さの1/10以上が幹線道路に接すること。

(公共施設の帰属管理)

第7 開発行為により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地については、その公共施設の存する市に帰属し、管理されるものであること。

(公共施設等の整備)

第8 公共施設等の整備については、別に定める技術基準に適合すること。

(附 則)

この基準は、平成23年10月1日から施行する。

※本提案基準については別途取扱基準及び技術基準を定めています。