

提案基準 6 「既存宅地開発」	法 3 4 条 1 4 号
-----------------	---------------

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 6 (P65・P66)

1 本提案基準の適用範囲について

- (1) 形質の変更のみによる開発行為と区画の変更（区画及び形質の変更を含む。）を伴う開発行為とは、適用される要件が異なるため、留意すること。
- (2) 形質の変更による開発行為のうち、法第 3 3 条の規定による道路・公園等の設置義務又は建築基準法第 4 2 条第 2 項の規定による道路後退義務が生じたことのみにより区画の変更が生じる場合は、区画の変更を伴う開発行為とはみなさないうで、形質の変更のみによる開発行為とする。

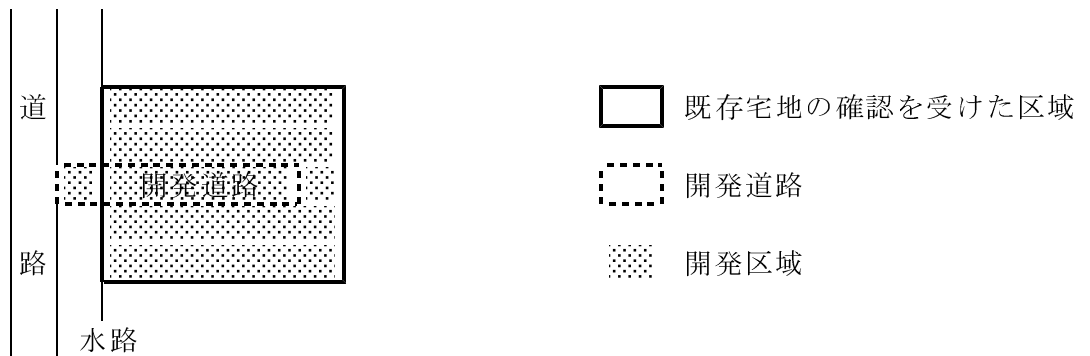
2 開発区域について

本提案基準は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 1 2 年法律第 7 3 号）による改正前の都市計画法第 4 3 条第 1 項第 6 号ロの確認（以下、「既存宅地の確認」という。）を受けた土地における開発行為で一定の要件を満たすものを対象としているため、開発区域は既存宅地の確認を受けた土地の区域に限られる。

ただし、既存宅地の確認を受けた土地の区域と既存道路の間に国有水路、里道、河川等の公共施設が存する場合等については、下記のすべてに該当する場合に限り、当該公共施設を開発区域に含むことを認める。

- (1) 当該公共施設を開発行為による道路の一部とすることについて、法第 3 2 条第 1 項の規定により、当該公共施設の管理者の同意を得ていること。
- (2) 開発行為により設置される道路が、市町村に帰属、管理されること（当該公共施設の部分についても市町村によって管理されること）について、法第 3 2 条第 2 項の協議を了していること。

(例)



3 要件 5 について

本要件は、法第 4 2 条第 1 項の規定による制限を示したものである。

4 要件 6 について

- (1) 要件 6 に係る制限は第 1 種低層住居専用地域に係る建築基準法上の制限（同法第 4 8 条第 1 項の建築物の用途に関する制限を除く。）に準じて定めること。
- (2) 要件 6 ただし書に該当する場合は、当該用途地域に係る建築基準法上の制限（同法第 4 8 条各項の建築物の用途に関する制限を除く。）に準じること。

- (3) 要件6ただし書が適用される場合とは、当該市町村における用途地域指定状況（第1種低層住居専用地域の指定がない場合等）において、当該地域に第1種低層住居専用地域に準じる制限を課せば、当該市町村の土地利用計画に著しい支障が生じる場合をいう。具体の取扱いについては、当該市町村があらかじめ県に協議する必要がある。

5 要件7なお書について

既存宅地の確認を得た土地において、長屋建住宅の建築を目的とする開発行為で、建築基準法第86条第1項の規定に基づく総合的設計による一団地の建築物認定を受けるもので、次に掲げるすべてに該当する場合は、要件7なお書に該当するものとする。

- (1) 良好な住環境及び街並み・景観の形成に寄与すると認められる地区計画又は建築協定が定められること。
(2) 長屋建住宅の戸数は、当該開発区域の面積から開発許可に基づき設置される公園、道路等の公共施設に供する部分の面積を除いた面積を120平方メートルで除した数以下であること。

6 附則について

附則ただし書に該当しない開発行為にあつては、平成13年5月17日までに開発許可処分を受けたものについてのみ、本提案基準に基づき当該開発行為が認められる。

7 提出図書について

申請に当たっては、開発（建築）行為事前協議制度で定める図書以外に、次に掲げる図書を提出すること。

- ア 敷地現況図
イ 敷地断面図（新旧対照）
ウ 宅地等丈量図
エ 既存宅地確認通知書（原本）
オ その他知事が必要と認めるもの

<留意事項>

ア 本提案基準は、法第34条第14号に基づくものであり、開発許可申請に当たっての技術基準等は技術基準編等に適合する必要がある。

イ 既存宅地の確認を受けた土地は、従来が更地であっても当該既存宅地の確認により区画が形成されたものとする。

ただし、従来更地であった土地において既存宅地の確認を受け、その後建築行為を行わないで当該既存宅地の確認を取り止めた場合はこの限りでない。