

(6) 既存宅地開発

提案基準6 「既存宅地開発」

法第43条第1項第6号ロの確認を得た土地において、その敷地の安全性を高めること若しくは敷地を再整備すること又は公共施設を設置すること等により良好な環境を確保することを目的とするもので、形質の変更のみによる開発行為にあつては次に掲げる1から4までの要件に、区画の変更を伴う開発行為にあつては次に掲げる1から3まで及び5から7までの要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号の規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 計画の内容は、地元市町村の土地利用計画に支障のないものであること。
- 2 既存宅地確認時における敷地の現況を著しく変更することなく、土地利用計画が行われていること。
- 3 技術基準編に適合するよう計画されていること。
- 4 予定建築物は、建ぺい率が60パーセント以下、容積率が200パーセント以下、高さが原則として15メートル以下であること。
- 5 予定建築物の用途は一戸建住宅又は長屋建住宅であること。
- 6 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（建築基準法第3章の規定を準用）は、法第9条第1項に規定する第一種低層住居専用地域に準じ適合するよう計画されていることとし、このうち建ぺい率、容積率、外壁の後退距離の限度及び高さの限度は、次に掲げるものとする。

ただし、市町村の土地利用計画において、当該地域における将来の用途地域が想定されており、これが将来において当該用途地域に指定されることが確実であつて、かつ開発区域の周辺の状況を考慮し、環境の保全上支障のないものと認められるもので、当該用途地域に準じ適合するよう計画されている場合は、この限りでない。

 - (1) 建ぺい率は、40パーセント以下であること。
 - (2) 容積率は、60パーセント以下であること。
 - (3) 建築物の外壁の後退距離の限度は、1.5メートルとする。
 - (4) 建築物の高さの限度は、10メートルとする。
- 7 予定建築物の敷地の面積は、一户建住宅にあつては165平方メートル以上（要件6ただし書による場合は、130平方メートル以上）、長屋建住宅にあつては1戸当たり100平方メートル以上であること。

なお、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については、この限りでない。

<留意事項>

- ア 良好な計画については開発行為を認めるという主旨であるので、要件を満たしていても本提案基準に該当しがたい場合がある。
- イ 形質の変更による開発行為の場合であっても、予定建築物が、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業又は同法同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を目的としたものは該当しがたい。
- ウ 区画の変更による開発行為において、開発区域の一部が既に建築物等の敷地として利用されている場合には、その部分についても要件5、6及び7に定める事項を満たすこと。
- エ 当該開発行為が形質の変更のみによる場合は、開発許可時に要件4で定める事項を法第41条第1項の規定による制限として付加する。
- また、当該開発行為が区画の変更を伴う場合は、開発許可時に要件6及び7で定める事項を法第41条第1項の規定による制限として付加する。

附則

本提案基準は平成13年5月18日をもって廃止する。ただし、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」（平成12年5月19日法律第73号）による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定による知事の確認を受けた土地において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築の用に供する開発行為については、平成18年5月17日まで本提案基準を適用する。

【解説P40, P41参照】