

◎ 立地基準編第2章第12節 [審査基準 2] (P122・P123)

1 本提案基準について

(1) 長屋建住宅の一戸建住宅への建替えに係る対象及び工程について

本提案基準は、要件1に該当する長屋建住宅のすべての住戸の建替えを対象とするものであり、当該建替えに係る工程は、一部の住戸を先行して建替えし、他の住戸も将来、建替えが必要になった時点で順次、建替えすることを想定するものである。

この場合、将来、建替えする住戸は建替えの際、建替え計画が本提案基準に適合する必要がある。

(2) 申請手続きについて

本提案基準は、要件1に該当する長屋建住宅のすべての住戸の建替えを対象とするものであることから、開発許可申請手続きは本来、長屋建住宅として建築確認を受けた敷地（以下「既存敷地」という。）全体で行い、申請者も各住戸の連名でもって行うべきであるが、各住戸間の建替計画に係る熟度が異なることから、それぞれ建替えしようとする住戸がその時点で申請者として開発許可申請手続きを行うこととする。

申請に係る開発区域は、建替えしようとする住戸部分の敷地及び当該開発行為にあたって必要となる公共施設（管路敷等）の区域とする。この場合の住戸部分の敷地は、現在の敷地の位置にかかわらず設定することができる。

なお、開発行為が生じない場合（たとえば2戸1の長屋建住宅1棟から一戸建住宅1棟への建替えで区画形質の変更がない場合等）は都市計画法第43条の建築許可申請手続きを行うことになり、既存敷地が申請区域となる。

(3) 長屋建住宅が既に滅失又は除却されている場合について

長屋建住宅がやむを得ない理由により、既に滅失又は除却されている場合（滅失又は除却後おおむね1年以内に限り）、又は火災、風水害等により長屋建住宅が滅失又は除却された場合（長屋建住宅の再建に至る個々の事情を勘案しながらおおむね3年以内に限り）、滅失又は除却された当該住戸についても本提案基準を適用することができる。この場合、当該住戸は要件4の「現に存する住戸数」とみなす。

2 要件2について

従前の住戸の敷地が著しく小さいため、敷地増を図ることによって住環境の改善を伴うと認められ、かつ、増加後の敷地面積が400㎡以下である場合は、既存敷地の隣接地を申請に係る土地に含めることができる。ただし、留意事項カを適用する場合には、既存敷地の隣接地を申請に係る土地に含めることはできない。

3 要件4について

建替えしようとする住戸が、当該住戸の隣接住戸（既存敷地内）の敷地を統合して一敷地とする場合のように、既存敷地内に現に存する住戸数が減少するものについても本要件に該当する。

4 要件6について

「既存敷地内のすべての住戸において、建替え時に建築基準法第43条第1項の規定に適合する見込みがあること」について、その土地利用計画について図1、図2に参考例を示す。

図1

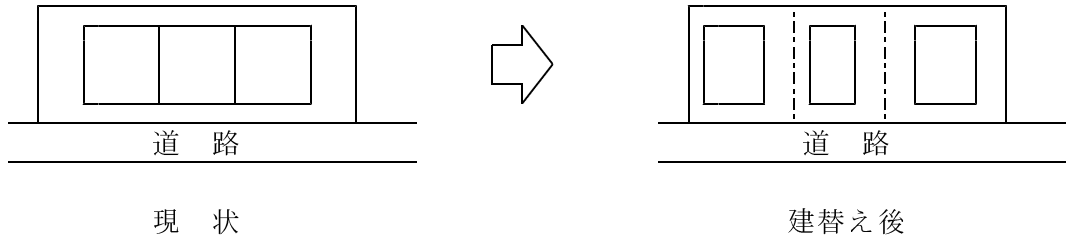
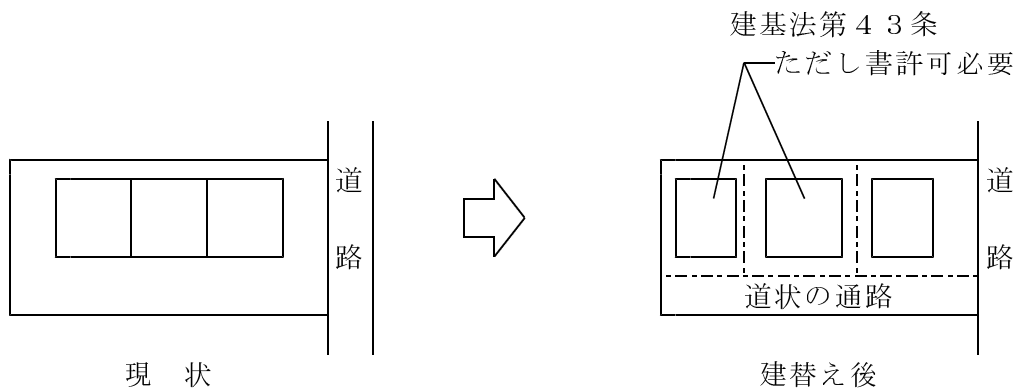


図2



5 要件7について

(1) 「合意形成が図られていること」に係る合意書の添付図書は、以下のとおりとし、全住戸について対象とする。

- ・長屋建住宅の建替えに係る合意書（別紙参考書式 参照 P96・P97）
- ・現況図
- ・土地利用計画図（構想図）
- ・建物及び土地の登記事項証明書（交付後3ヶ月以内の原本）
- ・地籍図（交付後3ヶ月以内の原本）

(2) 長屋建住宅の一部の住戸の建替えの手続きが行われた後、さらに当該長屋建住宅の別の住戸の建替えの手続きが行われる場合、「合意形成が図られていること」に係る合意書の添付図書は、先の手続きで提出されたものの写しを提出しても差し支えない。

ただし、先の手続きで提出されたものから合意内容に追加若しくは変更があった場合、又は当該長屋建住宅の住戸の所有者に変更が生じた場合は、変更後の合意書等を開発行為事前協議書に添付して提出すること。

6 留意事項ウについて

「予定建築物の用途を一戸建併用住宅とすることができる」とあるが、併用部分の用途は、原則として既存の用途からの変更が生じない場合に限る。ただし、やむを得ない理由により、併用住宅の用途を本解説「既存建築物の用途変更」に照らして用途の変更に当たらない場合はこの限りではない。

また、この場合の併用住宅とは、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものをいい、既に延べ面積の2分の1以上を非居住の用に供されている住宅にあつては、建替え後も延べ面積の2分の1以上を非居住の用に供する住宅とすることができる。

なお、留意事項ウにより、予定建築物の用途を一戸建併用住宅とすることができるものを、戸建専用住宅に建替えることは、特に支障ないものであること。

7 留意事項エについて

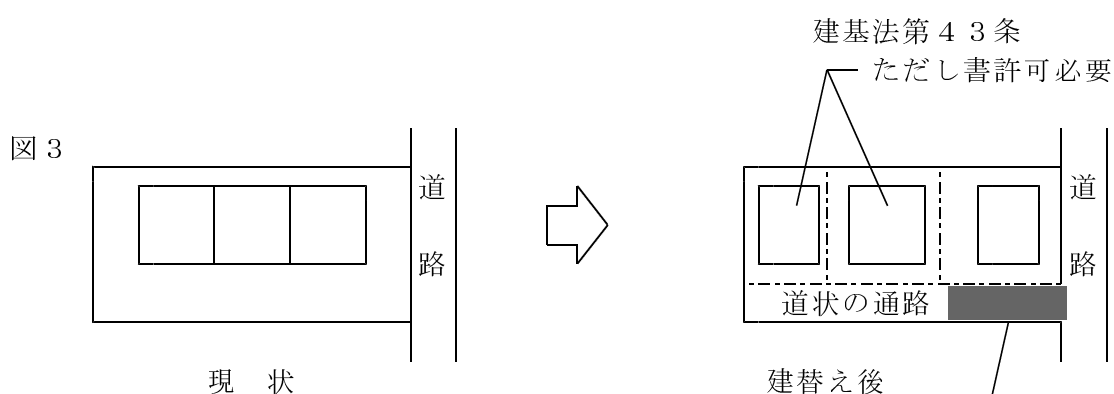
「同項ただし書に係る許可基準に適合する見込みがあること」とは、申請に係る住戸（建替えしようとする住戸）については当該許可基準に適合する見込みについて建築担当部局と協議が整っていることをいい、その他の住戸（将来、建替えしようとする住戸）については、建築計画により確認することになる許可基準以外の許可基準に適合する見込みについて建築担当部局と協議が整っていることをいう。

なお、建築基準法第43条第1項ただし書の許可において、「道状の通路については、平成11年5月1日時点において建築物が建ち並んでいる等」旨の許可基準があることから、それ以降に建築された建築物は同項ただし書の許可を受けられない場合があるので、留意すること。

また、同項ただし書きの許可申請は、各々の建替え（都市計画法第29条第1項の規定による開発許可）ごとに必要となる。

8 留意事項オについて

「同許可を受ける必要のない住戸についても、建替え時には許可を受ける必要のある住戸に準じて『道状の通路』が確保、整備することを要し」について、「道状の通路」の幅員が4m未満であることから、許可を受ける必要のある住戸の許可にあたって、中心後退等をして「道状の通路」を整備する必要がある場合は、同許可を受ける必要のない住戸についても、建替え時に許可を受ける必要のある住戸に準じて、中心後退等をして「道状の通路」を整備する必要があること（図3に参考例を示す）。



建基法第43条ただし書許可不要の住戸についても「道状の通路」を確保、整備すること（中心後退等が必要な場合は、中心後退等をする）

9 留意事項カについて

本提案基準は、長屋建住宅として建替えることが困難でないものは、長屋建住宅として建替えることが本来であるが、一戸建住宅に建替えることにより住環境の改善が図られるものと認められるものについては、長屋建住宅を一戸建住宅に建替えることができることとする。

留意事項カにより一戸建住宅に建替える場合には、一般的な住宅地開発の計画と変わりないと考えられることから、道路等の技術基準^(※)に基づき計画し、既存敷地全体で許可申請手続きを行うなど通常の申請手続きによること。また、複数の既存敷地を一つの敷地にまとめて一戸建住宅に建替えることも可能であること。

(※ 開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）を示す。)

「長屋建住宅の一戸建住宅への建替え」に係る合意書（参考書式）

「建替えようとする長屋建住宅」

[1]	土地の所在地	〇〇市〇〇町〇〇番地、〇〇番地、・・・、〇〇番地
[2]	敷地面積	〇〇〇．〇〇㎡
[3]	建築確認番号	〇〇土第〇〇〇〇号
	同 年月日	昭和〇〇年〇〇月〇〇日
[4]	敷地内の住戸数	〇戸
[5]	敷地の現況	別添現況図のとおり

私ども〇〇名は、上記の長屋建住宅の各住戸の所有者として、当該長屋建住宅の建替えに係る下記の1から5の事項について合意しましたので、開発行為事前協議書に本合意書を添付して提出するとともに、同合意書の写しを各所有者ごとに1部ずつ保管します。

記

1. 建替えようとする長屋建住宅は、上記の「建替えようとする長屋建住宅」の[1]から[5]のとおりであること。
2. 建替え計画は、当該長屋建住宅の全住戸について、以下の(1)から(5)に示すとおりであること。
 - (1) 一戸建専用住宅に建替えること。
 - (2) 申請区域は既存敷地内であること。
 - (3) 住戸数に増加がないこと。
 - (4) 階数が従前以下又は2以下であること。
 - (5) 建築基準法第43条第1項の規定に適合する見込みがあること。

ただし、同項の規定のうち、ただし書の規定に適合する見込みについては、以下の①及び②に示すとおりであること（※1）。

 - ① 当該規定に係る奈良県の許可基準（申請地が橿原市又は生駒市の場合は、それぞれ橿原市又は生駒市の許可基準）の内容が別添のとおりであることについて認識したうえで、建替えについて同許可基準に適合するように計画すること。
 - ② 上記①については、建築基準法上、同許可基準への適合が求められない住戸であっても同許可基準に適合するように計画すること。

なお、本事項の合意は、別添の都市計画法第34条第14号の規定に係る奈良県の『開発許可制度等に関する審査基準集』提案基準40（以下「提案基準40」）の内容、及び同基準に基づいて建替えが可能となる住戸及び敷地の規模（上記の道状の通路を整備する場合は当該通路部分は敷地から除外することを考慮した規模）について、それぞれ認識したうえでのものであること。

3. 建替え計画のうち、現時点（各合意者が合意した時点）で具体的に決定し、合意に至った内容は別添土地利用計画図のとおりであること。

4. 以上の1から3の合意内容については、当該長屋建住宅等の各住戸の所有者に変更があった場合は、売買契約書に記載すること等の方法により変更後の所有者に継承すること。
5. 以上の1から3の合意内容について変更しようとする場合、又は3の合意に至った内容から新たに合意内容を追加しようとする場合は、再度、当該長屋建住宅のすべての住戸の所有者による合意書を開発行為事前協議書に添付して提出すること。

土地の所在地	合意年月日	建物所有者名	印
〇〇市〇〇町〇〇番地	平成 年 月 日	〇〇 〇〇	
〇〇市〇〇町〇〇番地	平成 年 月 日	〇〇 〇〇	
〇〇市〇〇町〇〇番地	平成 年 月 日	〇〇 〇〇	
〇〇市〇〇町〇〇番地	平成 年 月 日	〇〇 〇〇	
・ ・	・ ・	・ ・	

(注意事項)

- ※1 合意事項の記2(5)のただし書き並びに①及び②は、建築基準法第43条第1項ただし書の許可が必要な場合のみ記載する。
- ※2 本合意書に必要な添付図書は以下のとおりとする。
- (1) 現況図
長屋建住宅等の各住戸、敷地境界線、及び敷地内の地番界の位置並びに各住戸の氏名等を記入すること。
 - (2) 土地利用計画図
現に建替えしようとする住戸及び将来、建替えしようとする住戸のそれぞれの敷地境界線の位置、並びに建築基準法第43条第1項ただし書の許可が必要な場合の「道状の通路」の位置(範囲)及び道路に至るまでの距離等を記入すること。
 - (3) 建物及び土地の登記事項証明書(交付後3ヶ月以内の原本)
 - (4) 地籍図(交付後3ヶ月以内の原本)