

●提案基準 11

市街化区域に近隣接する連たん区域内の宅地における
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、市街化区域に近隣接する連たん区域内の宅地における一戸建専用住宅及び第1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、都市計画法(以下「法」という。)第18条の2の規定により市町村が策定する都市計画マスタープラン等で、住宅地等として利用する方針が明確にされている区域(土地区画整理事業等の面的整備の位置付けのある区域は除く。)において、5年以上引き続き宅地である土地(直近5年間の固定資産税評価証明で宅地課税されていることを確認することができる土地に限る。)を5年以上所有(所有権の登記が確認できる場合に限る。)している者が行う開発行為及び建築行為に適用する。

ただし、次の建築物が建築されている土地に係る開発行為及び建築行為には適用しない。

- (1) 法第29条第1項第2号の規定に該当する農林漁業の用に供する倉庫
- (2) 特定工作物等(法第4条第11項に定める特定工作物、都市計画法施行令第1条第2項第1号及び第2号に掲げる工作物でその規模が1ha未満のもの及びそれらに準ずるものをいう。)の附属建築物として法第29条又は第43条の規定による許可を受けた建築物(ただし、当該特定工作物等の主たる用途が廃止された場合を除く。)

2 この基準は、法第34条第11号の条例で指定した土地の区域内については適用しない。

(立地)

第3 申請に係る土地(以下「申請地」という。)は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 申請地が市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、申請地が属する小学校の通学区(隣接市町村の市街化区域から連たんが確保されている場合は、連たんに係る建築物が属する隣接市町村の小学校の通学区のうち市町村境界に接するものを含む。)が当該市街化区域の一部を含むこと。
- (2) 申請地の過半が、50以上の建築物が連たんしている地域内(連たんに市街化区域内に存する建築物を含む場合は、市街化調整区域に26以上の建築物が存する場合に限る。)にあること。
- (3) 申請地の過半が、幅員12m以上の道路(国道及び府道で概ね12m以上のものを含む。以下「幹線道路」という。)の境界から250m以内にあること。
- (4) 申請地が、判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(予定建築物の用途)

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、幹線道路の沿道にあっては、小売業を営む店舗(自己の居住の用に供する住宅が付属するも

のを含む。以下「小売店舗」という。)を対象に含むことができる。

(一戸建専用住宅等の規模等)

第5 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

ただし、建築基準法及び同施行令並びに大阪府建築基準法施行条例及び同施行細則の緩和規定の適用を受けることができる場合はこの限りではない。

なお、開発許可にあたっては都市計画法第41条の規定により、建築許可にあたっては同法第79条の規定により、下記の建ぺい率等の制限を定めるものとする。

- (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。ただし、幹線道路に接する場合の外壁の後退距離は、原則として、道路境界線から2m以上であること（幹線道路に接する部分に植栽帯を設置すること）。

(一戸建専用住宅等の敷地)

第6 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 敷地面積は、150㎡以上とすること。
- (2) 幹線道路を建築基準法第43条第1項の規定による建築物の敷地が接する道路とせず、かつ、幹線道路に車の出入口を設けないこと。

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。

- (3) 敷地が、幅員4m以上の建築基準法第42条第1項各号（第4号を除く。）の道路（以下「建築基準法上の道路」という。）、又は幅員4m以上の建築基準法第43条第2項に規定する道及び空地（予定建築物が自己の居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）に限る。）に4m以上接していること。

ただし、申請地が提案基準3に定める既存集落内にある場合で、かつ、予定建築物が自己用住宅の場合又は都市計画法第43条に基づく許可を得て建築する場合は、この限りでない。

- (4) 敷地形状は、短辺が10m以上の長方形を原則とし、やむを得ず不整形な敷地が生じる場合は、その敷地内に一辺が10mの正方形を確保できること。

ただし、次のいずれかに該当する敷地については、本号の規定は適用しない。

ア 既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合の当該敷地

イ 複数の敷地を設定する開発について、その内の一敷地のみが本号の基準を満たさない場合で、開発区域の形状、計画の内容等から判断してやむを得ないと認められるときの当該敷地

(一戸建専用住宅等の道路整備の制限)

第7 申請地内に道路を整備する場合は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。なお、整備する道路は市町村に移管するものとする。

- (1) 申請地内に整備する道路のうち主要な道路（以下「主要道路」という。）は、既存の幅員6m以上の建築基準法上の道路（以下「6m以上の既存道路」という。）に接続する幅員6m以上とし、かつ、次のいずれかにより通り抜けとすること。

ただし、通り抜けについては、申請地に隣接する土地が建築敷地等として利用されており 6m 以上の既存道路に接続できないなど通り抜けとすることが困難である場合はこの限りでない。

- ア 両端を 6m 以上の既存道路に接続（6m 以上の既存道路が幹線道路である場合は、2ヶ所の接続の間隔を概ね 100m 以上確保できる場合に限る。）する
 - イ 一端を 6m 以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m 以上の建築基準法上の既存道路に接続する
 - ウ 一端を 6m 以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m 未満の建築基準法上の既存道路に接続し、加えて、主要道路と 6m 以上の既存道路とを接続する幅員 4m 以上の道路を整備する
 - エ 一端を 6m 以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m 未満の建築基準法上の既存道路に接続し、加えて、主要道路に 2ヶ所以上接続する幅員 4m 以上の道路を整備する
- (2) 申請地に隣接する土地が、建築敷地等として利用されていない土地（以下「未利用地」という。）となっている場合は、当該未利用地に接続が可能となる幅員 6 m 以上の道路（以下、「未利用地接続道路」という。）を一以上整備する計画とすること。
- (3) 未利用地接続道路の沿道は、少なくともその片側を、当該開発行為等により宅地とすること。
- (4) 申請地のうち、幹線道路に接する部分は、原則として、植栽帯を設置すること。

(小売店舗の敷地)

第 8 予定建築物が小売店舗の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 敷地面積は、500 m²以上 3,000 m²未満とする。
- (2) 敷地外周の長さの 1/10 以上が幹線道路に接すること。

(小売店舗の緑化等)

第 9 予定建築物が小売店舗の場合は、提案基準 12 第 6 から第 8 までの規定に適合すること。

(附則)

この基準は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 29 年 11 月 15 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 30 年 9 月 25 日から施行する。