

提案基準 10

既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う建替え行為等の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」(平成12年4月1日制定)第6の規定に基づき、既存建築物の用途変更又は区画の変更(第2第1項の敷地内及び敷地間において行われるものに限る。)を伴う建替え及び建築物の新築(第2第1項の敷地内及び敷地間において行われるものに限る。)を目的とする開発行為及び建築行為並びにこれらの行為をしない用途変更(以下「建替え行為等」という。)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、幅員4m以上の道路に接続する区域における次の各号のいずれかに該当する既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う一戸建専用住宅、共同住宅及び長屋住宅(以下「専用住宅等」という。)並びに別表に定める幹線道路(供用開始されたものに限る。以下同じ。)の沿道における専用住宅等及び小売業を営む店舗(建築基準法別表第2(わ)項に掲げる建築物を除く。)(自己用住宅が附属するものを含む。以下「小売店舗」という。)への建替え行為等について適用する。

(1) 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すでに存し、継続して存在する建築物

(2) 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後、適法に建築されたもので、築後10年以上経過した建築物。ただし、次のいずれかに該当する建築物を除く。

ア 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

イ 特定工作物等の附属建築物として法第29条の規定に基づく許可又は法第43条の規定に基づく許可(旧 包括議決基準4及び堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例(条例第15号)第6条第1号から3号までの規定に基づくものに限る。)を受けた建築物

(3) 都市計画法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号)による改正前の都市計画法第43条第1項第6号の規定に該当し建築された建築物

(4) 前3号のいずれかの建築物が過去に存在した500㎡以上の敷地において、当該敷地全体を一体的利用して新築される建築物

2 予定建築物が自己用専用住宅である場合、幅員4メートル未満の道路に接続する区域における建替え行為等であっても前項の規定については適用する。

(予定建築物の規模)

第3 予定建築物が専用住宅等である場合の規模は、次の各号のすべてに該当しなければならない。ただし、当該開発区域が、0.3ha未満で開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がないと市長が認める場合は、第1号及び第4号の規定は適用しない。

(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1 m以上であること。

2 前項の規定にかかわらず、予定建築物が専用住宅等の場合で既存建築物の敷地の区画の変更をしないときは、第3の第1号、第2号及び第4号の規定は適用しない。

(予定建築物の敷地規模等)

第4 予定建築物の敷地規模等は、次の各号のすべてに該当しなければならない。

(1) 予定建築物が専用住宅等の場合における敷地面積は、原則として150 m²以上（開発区域が、0.3ha未滿で開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がないと市長が認める場合は、120 m²以上）とし、小売店舗の場合における敷地面積は、500 m²以上10,000 m²未滿とする。ただし、予定建築物が長屋住宅以外の場合で既存建築物の敷地の区画を変更しないときは、本規定は適用しない。

(2) 予定建築物が小売店舗の場合は、予定建築物の敷地外周長の1/10以上が幹線道路に接すること。

(3) 予定建築物が一戸建専用住宅の場合は、幹線道路のみを建築基準法上の接道とせず、かつ、幹線道路に面して車の出入り口を設けないこと。また、共同住宅及び長屋住宅の場合には、幹線道路に接する部分（車等の通行部分を除く）に幅1 m以上の植栽帯を設置すること。

(4) 予定建築物が小売店舗の場合は、開発区域周辺に対する騒音、振動等の影響の防止並びに隣接農地の営農環境を保持するため、次表のとおり申請地の面積に応じて緩衝帯が敷地境界（車等の通行部分を除く）に沿って適切な幅員により配慮されていること。

面積	3,000 m ² ～5,000 m ² 未滿	5,000 m ² ～10,000 m ² 未滿
緩衝帯の幅員	1 m以上	2 m 以上

(公共施設等の整備)

第5 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ものでなければならない。

ただし、予定建築物が専用住宅等の場合で、かつ、申請に係る土地が建築物の連たんしている地域外に存する場合は、新たな道路の整備は認めないものとする。

附則

(施行期日)

この基準は、平成14年12月1日から施行する。

附則

(施行期日)

この基準は、平成17年2月1日から施行する。

附則

(施行期日)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附則

(施行期日)

この基準は、平成24年8月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

別表（幹線道路）

基準2に定める幹線道路は、以下のとおりとする。

幹線道路（40m以上）	幹線道路（4～22m）
3・1・1 松原泉大津線	泉大津美原線
3・1・2 檜尾岩室線	
3・1・3 下石津泉ヶ丘線	
幹線道路（22～30m）	西藤井寺線
3・3・15 津久野豊田線	
3・3・21 南花田鳳西町線	別所草部線 和田福泉線
幹線道路（16～22m）	
3・4・4 大阪千早線	
3・4・28 野々井美木多線	
3・4・29 鳳檜尾線	
3・4・42 堺河内長野線	
3・4・43 檜尾上之線	
3・4・44 上之美木多上線	

既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う建替え行為等における事務取扱運用基準

第1 区域については、基準第2の敷地内及び敷地間全体で計画すること。

第2 基準第2第1項における幅員4m以上の道路に接続する区域とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号から第3号まで並びに第5号の規定による（開発許可時に拡幅する場合を含む）。開発区域の接する道路は、幹線道路まで幅員4m以上で接続していること。

第3 基準第2第1項（4）の建替え行為等については、以下の取り扱いとする。

- (1) 申請地がおおむね50以上の建築物の連たんしている地域内に存する敷地とする。ただし、周辺区域の道路や既存建築物との調和などの観点からは一律に当該要件を求めることは妥当でないと判断できるものについてはこの限りでない。
- (2) 前号においての建築物の計算については、建築面積10㎡以上を対象とし、その敷地単位により行うものとする。
- (3) 建築物が存在した敷地であるかの確認は、申請者が本市に提出する当該建築物に係る閉鎖登記簿謄本、閉鎖事項証明書、固定資産税課税証明、住宅地図、航空写真その他過去に建築物が存在したことを証する書類により、行うものとする。
- (4) 当該敷地が建築基準法第42条に定める道路に2方向以上接している場合は、開発によりそれらの道路を連結する幅員4.7m以上の道路（当該道路は、袋路状でないもの。一般に「通り抜け道路」という。）を新設整備するものとする。ただし、当該敷地の形状や道路との接道形態などの理由により一律に当該要件を求めることは妥当でないと判断できるものについてはこの限りではない。

第4 基準第5に定める基準「連たん

している地域外」とは、敷地相互の間隔が50m以内で、50以上（市街化調整区域内における戸数が26以上とする。）の建築物が連たんしている地域の境界線から最短距離が50mを超えない土地の地域外とする。

2 前項においての建築物の計算については、建築面積10㎡以上を対象とし、その敷地単位により行うものとする。

第5 予定建築物が、小売店舗の場合は次の定める基準に適合すること。

（緑化）

- (1) 申請地のうち、幹線道路に接する部分（車等の通行部分を除く）に幅1m以上の植栽帯を設置すること。

（駐車場）

- (2) 駐車台数は、次のア、イいずれにも該当すること。

ア 延床面積を50㎡で除して得られる数値（小数点以下切り上げ）以上の台数とすること。

イ 必要駐車台数のうち1台以上は大阪府福祉のまちづくり条例施行規則第3条に規定する「附属する駐車場」（福祉対応）の基準に適合すること。

(3) 駐車場は、自走式駐車場とし、駐車ますの大きさは、長さ5m以上、幅2.25m（福祉対応は、幅3.5m）以上とすること。

(4) 駐車スペースへは道路から直接駐車できない形態であること。

(福祉への配慮)

(5) 予定建築物は、次のアからウまでのいずれにも該当すること。

ア 大阪府建築基準法施行条例（以下「条例」という。）第56条から第58条及び第60条並びに第62条に規定する「福祉関係規定」に適合すること。

イ 条例第62条の規定に適合する「便所」を一以上設置すること。

ウ 2階以上に売り場がある場合は、条例第59条第1項の規定に適合する「エレベーター」を1以上設置すること。

第6 予定建築物の規模について

規模の制限については、建築基準法、同法施行令及び堺市建築基準法施行条例、同条例施行細則による緩和を適用するものとする。

第7 公共施設の帰属管理について

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、市が帰属を受け、管理するものとするが、接続する道路が市道等以外である場合等、特にやむを得ない事情により開発者の管理とせざるを得ない場合であって、当該公共施設の用に供する土地に係る所有権は市が帰属を受けるものについては、認めることができるものとする。

附則

(施行期日)

この基準は、平成14年12月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う専用住宅等への建替え行為等の取扱いについて

標記について、提案基準10第2の第1号から第3号までに該当すると認められるものうち、次の要件に該当するものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取扱い、これに基づき市長が許可をし、後日の開発審査会に報告するものとする。

(用途)

第1 専用住宅、長屋住宅、共同住宅であること

(規模)

第2 開発区域（建築許可の場合は、建築敷地）の面積が、3,000㎡未満であること。

附則

(施行期日)

この基準は、平成17年7月8日から施行する。

附 則

この基準は、令和2年4月1日から施行する。