

(40) 長屋建住宅の一戸建住宅への建替え

提案基準40「長屋建住宅の一戸建住宅への建替え」

長屋建住宅のすべて又は一部の住戸の一戸建住宅への建替えで、次に掲げる要件に該当し、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号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 対象とする長屋建住宅は、長屋建住宅として建築確認を受けて建築された住宅で、長屋建住宅として共同建替えが困難なものであること。
- 2 申請に係る土地は、原則として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。)内であること。
- 3 予定建築物の用途は、原則として一戸建専用住宅であること。
- 4 建替えにより現に存する住戸数に増加がないこと。
- 5 予定建築物の階数は、従前以下又は2以下であること。
- 6 既存敷地内のすべての住戸が、建替え時において建築基準法第43条第1項又は同条第2項の規定に適合する見込みがあること。
- 7 既存敷地内のすべての住戸の所有者により、長屋建住宅の一戸建住宅への建替えについて及び建替え時には要件2～6に適合させることについて、合意形成が図られていること。

<留意事項>

ア 本提案基準は、市街化調整区域に編入された後、長屋建住宅として建築確認を受けて建築された住宅(既に一戸建住宅となっているものを含む。)を対象とするもので、建築確認を受けていないものは対象外であること。

また、市街化調整区域に編入された際現に存する長屋建住宅も本提案基準に準じて取り扱うものとする。

イ 要件1の「共同建替えが困難」とは、当該長屋建住宅の所有権が住戸ごとに区分されている場合をいい、既存敷地内のすべての住戸が同一の者によって所有されている場合は該当しない。ただし、既存敷地内のすべての住戸を所有している者が現に当該長屋建住宅に居住しており、所有している全住戸を一つの戸建住宅に建替える場合は、本要件に該当するものとする。

ウ 要件3については、既存敷地内のすべて又は一部の住戸が併用住宅として建築確認を受けたものであり(市街化調整区域に編入された際現に存する長屋建住宅にあっては、その際に既に併用住宅であり)、かつ、現に併用住宅であるものについては、当該住戸に限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。

また、住戸の一部を長屋建住宅として建替える場合も本要件に該当するものとする。

エ 要件6の「建築基準法第43条第1項又は同条第2項の規定に適合する見込みがある」とは、建築基準法第43条第1項本文に適合すること又は同条第2項に係る許可基準等に適合する見込みがあることをいう。

オ 要件6及び要件7において、既存敷地内の住戸について建替え時に建築基準法第43条第2項の許可等を受ける必要のある住戸と同許可を受ける必要のない住戸が混在している場合、要件6にあっては同許可等を受ける必要のない住戸についても、建替え時には許可等を受ける必要のある住戸に準じて「道状の通路」を確保、整備することを要し、要件7においてこのことの合意形成が図られていることを要する。

カ 要件1の「長屋建住宅として共同建替えが困難なものであること」に該当しないものであっても、一户建住宅へ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、一户建住宅への建替えを認めることとする。(既存敷地全体で開発許可申請手続きを行うこと。)

「住環境の改善が図られるものと認められるもの」とは、予定建築物の用途が一户建専用住宅であって、次に掲げる内容に該当するものをいい、この場合、要件3、要件5～7については適用しない。

(ア) 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限は建築基準法第3章の規定を準用し、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。このうち建蔽率、容積率、外壁の後退距離及び高さの限度は、次に掲げるものとする。

ア) 建蔽率は、40パーセント以下であること。

イ) 容積率は、60パーセント以下であること。

ウ) 建築物の外壁の後退距離の限度は、1.5メートルとする。

エ) 建築物の高さの限度は、10メートルとする。

(イ) 予定建築物の敷地の面積は、165平方メートル以上であること。

キ 留意事項カ(ア)(イ)で定める事項について、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書き許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

【解説P92～P97参照】