

(35) 特定区域内における小規模敷地の開発行為等

提案基準35 「特定区域内における小規模敷地の開発行為等」

都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（以下「条例」という。）に基づき指定された土地の区域（以下「特定区域」という。）において行われる小規模敷地の開発行為等で、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 計画地は、次の各号のすべてに該当すること。
  - (1) 特定区域内にあること。
  - (2) 平成17年1月1日（以下「基準時」という。）に敷地面積が200平方メートル未満であると認められるもの（基準時以後に区画の分割がないものに限る。）であること。
  - (3) 周辺に土地を求め拡張することが困難であると認められるものであること。
- 2 予定建築物の用途は、次の(1)及び(2)に該当すること。
  - (1) 次のいずれかに該当するものであること。
    - ア 一戸建ての住宅又は一戸建ての兼用住宅で地階を除く階数が3以下のもの
    - イ 当該土地の区域について、条例第4条第1項第3号により指定した用途のうち、車庫または倉庫（床面積の合計が300平方メートル以内、かつ、地階を除く階数が2以下のものに限る。）
  - (2) 自己の居住又は自己の業務用のものであること。
- 3 当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないものであること。
- 4 敷地計画は、次の各号のすべてに該当すること。
  - (1) 計画に当たって、新たな区画の分割を行わないものであること。
  - (2) 必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。
  - (3) 敷地の面積は、原則として165平方メートル以上（要件2(1)アに該当する建築物の用途の場合に限る。）であること。
- 5 予定建築物の形態及び意匠は、落ち着いた色調とし、勾配屋根を設ける等、当該既存集落及び周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<留意事項>

- ア 要件2(1)アの兼用住宅については、建築基準法施行令第130条の3に掲げる建築物の用途をいう。

【解説P33, P87, P88参照】