

提案基準9 「既存建築物の建替等」

既存建築物の建替等で、次に掲げる1から4までの要件に該当し、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号又は第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に付議することとする。

なお、次に掲げる5又は6の要件に該当する建築行為で開発行為を伴わないものについては、法第43条第1項の許可不要として取り扱う。ただし、既存建築物に建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が付加されている場合でその制限に適合しない規模の建替等については、この限りでない。

- 1 従前の建築物から用途の変更がないこと。
- 2 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。ただし、従前の一戸建て住宅(併用住宅を含む。)の敷地が著しく過小である等やむを得ない事情があり、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、増加後の敷地面積が400平方メートル以下である場合は、この限りではない。
- 3 周辺の土地利用の状況等からみて規模及び構造が適切であること。
- 4 相当の合理的理由があること。
- 5 同一敷地内における既存建築物の用途の変更を伴わない建替で次の各号に該当するもの。
 - (1) 居住の用に供する建築物で、次に掲げる内容のすべてに該当するもの
 - ア 建替後の延べ面積が、従前の1.5倍以下又は280平方メートル以下であるもの
 - イ 階数が、従前以下又は2以下であるもの
 - (2) 居住の用に供する建築物以外の用途のもので、次に掲げる内容のすべてに該当するもの
 - ア 建替後の延べ面積が、従前の1.5倍以下であるもの
 - イ 階数が、従前以下であるもの
- 6 同一敷地内における既存建築物の用途の変更を伴わない増築で次の各号に該当するもの。
 - (1) 居住の用に供する建築物で、次に掲げる内容のすべてに該当するもの
 - ア 増築後の延べ面積が、従前の2倍以下又は増築後の延べ面積が280平方メートル以下のもの
 - イ 階数が、従前以下又は2以下であるもの
 - (2) 居住の用に供する建築物以外の用途のもので、次に掲げる内容のすべてに該当するもの
 - ア 増築後の延べ面積が、従前の2倍以下のもの
 - イ 階数が、従前以下であるもの

<留意事項>

- ア 要件2ただし書による場合を除き法第43条の適用についてのものである。
- イ 要件2ただし書による場合は、建替等の規模は法第43条第1項の許可不要の範囲内（要件5又は6に該当するもの。）であること。
- ウ 規模及び階数の算定は、敷地単位で行なうこと。
- エ 開発行為の許可を要する行為（要件2ただし書を除く。）がないことが前提となるので留意すること。
- オ 既存建築物に建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が付加されている場合があるので注意すること。その場合、その制限に適合することを要し、建替等の許可時にも同様の制限を付加する。