

(9) 既存建築物の建替等

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。

なお、次に掲げる5及び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、従前の自己用独立住宅（併用住宅を含み、以下「住宅」という。）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) 住宅で、次に掲げる内容のすべてに該当するもの
 - ア 建替後の床面積の合計が、従前の150パーセント以下又は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) 住宅以外の用途のもの（以下「一般」という。）で、次に掲げる内容のすべてに該当するもの
 - ア 建替後の床面積の合計が、従前の150パーセント以下であるもの
 - 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。
なお、増築とは次の各号に該当するものをいう。
 - (1) 住宅で、増加床面積が従前の100パーセント以下又は増加後の床面積の合計が280平方メートル以下のもの
 - (2) 一般で、増加床面積が従前の100パーセント以下のもの

<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 併用住宅とは、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、それ以外の部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものをいう。
- ウ 規模、階数の算定は、敷地単位で行って差し支えない。
- エ 建替か増築かは、除却部分の有無で判断すること。
- オ 開発行為の許可を要する行為（要件2ただし書を除く）及び用途の変更がないことが前提となるので留意すること。
- カ 要件2ただし書による場合については、建替等の規模は法第43条第1項の許可不要の範囲内であること。
- キ 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。

【解説P47, P48参照】