

改正案	現行
<p>提案基準9 「既存建築物の増改築」</p> <p>既存建築物の増築又は改築で、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。</p> <p>なお、<u>法第43条第1項の適用が除外される行為については、本提案基準は適用しない。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 <u>既存建築物の用途から変更がないこと。</u></li> <li>2 <u>既存建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。</u> ただし、<u>既存建築物の用途が一戸建住宅（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平方メートル以下である併用住宅を含む。）であって、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。</u></li> <li>3 <u>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。</u></li> <li>4 <u>相当の合理的理由があること。</u></li> </ol> <p>&lt;留意事項&gt;</p>	<p>提案基準9 「既存建築物の建替等」</p> <p>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。</p> <p>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、<u>法第43条第1項の適用が除外される行為である。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。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 <u>従前の建築物から用途の変更がないこと。</u></li> <li>2 <u>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。</u> ただし、<u>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。</u></li> <li>3 <u>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。</u></li> <li>4 <u>相当の合理的理由があること。</u></li> <li>5 <u>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。</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) <u>住宅で、次に掲げる内容のすべてに該当するもの</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>ア <u>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</u></li> <li>イ <u>階数が、従前以下又は2以下であるもの</u></li> </ol> </li> <li>(2) <u>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</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>ア <u>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</u></li> <li>イ <u>階数が、従前以下であるもの</u></li> </ol> </li> </ol> </li> <li>6 <u>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。</u> なお、<u>増築とは次の各号に該当するものをいう。</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) <u>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</u></li> <li>(2) <u>一般で、増加床面積が従前の100パーセント以下のもの</u></li> </ol> </li> </ol> <p>&lt;留意事項&gt;</p> <p>ア <u>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。</u></p> <p>イ <u>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。</u></p> <p>ウ <u>規模、階数の算定は、敷地単位で行って差し支えない。</u></p>

- ア 要件2ただし書による場合については、増改築の規模は法第43条第1項の適用が除外される範囲内であること。
- イ 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。この場合、当該制限に適合することを要し、増改築の許可時にも同様の制限を付加する。

【解説 P47～P49 参照】

- 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項の適用が除外される範囲内であること。
- 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～P49 参照】

改正案	現行				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">提案基準9「既存建築物の増改築」</td> <td style="width: 30%;">法34条14号 令36条1項3号ホ</td> </tr> </table>	提案基準9「既存建築物の増改築」	法34条14号 令36条1項3号ホ	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">提案基準9「既存建築物の建替等」</td> <td style="width: 30%;">法34条14号 令36条1項3号ホ</td> </tr> </table>	提案基準9「既存建築物の建替等」	法34条14号 令36条1項3号ホ
提案基準9「既存建築物の増改築」	法34条14号 令36条1項3号ホ				
提案基準9「既存建築物の建替等」	法34条14号 令36条1項3号ホ				
<p>◎ 立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕提案基準9（P69・P70）</p>	<p>◎ 立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕提案基準9（P69・P70）</p>				
<p>1 本提案基準における用語の定義は次のとおりとする。</p> <p>(1) 既存建築物  <u>都市計画法上適法に建築された建築物をいう。</u></p> <p>(2) 改築  <u>既存建築物の全部若しくは一部を滅失若しくは除却した後に、建築物を建築することをいう。</u></p> <p>(3) 増築  <u>既存建築物の床面積を増加させる行為のうち、改築以外のものをいう。</u></p> <p>2 既存建築物が既に滅失又は除却されている場合について  <u>既存建築物が既に滅失又は除却されている場合、次のいずれかに該当するものに限り、本提案基準を適用することができる。</u>  <u>ア 令和○年○月○日《基準改正日》以降に既存建築物が滅失又は除却された場合。</u>  <u>イ 令和●年●月●日《基準改正前日》以前に既存建築物が滅失又は除却された場合で、滅失又は除却からおおむね1年以内（火災、風水害等の災害による場合はおおむね3年以内）に本提案基準にかかる手続きを開始した場合。</u></p> <p>3 要件1の「既存建築物の用途から変更がないこと」とは、<u>用途の変更に関して法第43条第1項の許可を要さないことをいう。</u></p> <p>4 要件2の「既存建築物の敷地の範囲内で行われるものであること」とは、<u>都市計画法上適法な敷地であり、建築行為に際して区画の変更がないことをいう。</u></p>	<p>1 本提案基準における用語の定義は次のとおりとする。</p> <p>(1) 既存建築物  <u>開発許可を受けた土地以外の土地において建築確認若しくは計画通知を受けて建築された建築物、又は線引き以前から存する建築物をいう。</u>  <u>要件2ただし書きによる場合においては、平成15年8月15日までに開発（建築）行為を事前協議を了した提案基準8「取用対象事業等の施行による代替建築物等」のうち「住宅」に係るもので、<u>開発許可を受けた土地において建築確認を受けて建築された建築物もこれに該当する。</u></u></p> <p>(2) 建替  <u>既存建築物の全部若しくは一部を滅失若しくは除却した後に、建築物を建築することをいう。</u></p> <p>(3) 増築  <u>既存建築物と、規模、構造が著しく異なる範囲で床面積を増加させることをいう。</u>  <u>既存建築物と規模、構造が著しく異なる床面積を増加させる場合は同一棟、別棟に関わらず「新築」となる。</u></p> <p>2 既存建築物がやむを得ない理由により、既に滅失又は除却されている場合、<u>おおむね1年以内であれば、本提案基準を適用することができる。</u>なお、火災、風水害等により既存建築物が除却、滅失された場合には、<u>当該既存建築物の再建に至る個々の事情を勘案しながら、おおむね3年を限度に本提案基準を適用することができるものとする。</u></p> <p>3 本文なお書の「開発行為を伴わないもの」とは、<u>開発許可を必要としないもの</u>のことをいう。</p> <p>4 要件1の「<u>従前の建築物から用途の変更がないこと</u>」とは、<u>法第43条第1項の用途変更の許可を要さないことをいう。</u></p> <p>5 要件2の「<u>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</u>」とは、<u>都市計画法上適法な敷地であり、建築行為に際して区画の変更がないことをいう。</u></p>				

	<p>6 要件2ただし書については、次の各号に留意すること。</p> <p>(1)「従前の自己用独立住宅の敷地が著しく過小」とは、当該敷地の面積が400平方メートルに満たないものをいう。</p> <p>(2)「増加後の敷地面積が400平方メートル以下」とあるが、例えば当該敷地が風致地区内に存し、建ぺい率等の制限に適合させるため、増加後の敷地面積が400平方メートルを超えざるを得ない等合理的理由がある場合はこの限りでない。</p> <p>(3)自己用独立住宅の敷地増を図ることにより、隣接の既存建築物の敷地が他法令の規定に適合しなくなる場合等は、本要件に該当しない。</p> <p>(4)技術基準第7章第1節〔審査基準2〕2.に定める最低敷地規模は適用せず、敷地増を行った後の敷地面積が130平方メートルに満たない場合についても開発許可を行うことができる。</p> <p>7 本提案基準において、自己用独立住宅に附属する「地下車庫」で次のすべてに該当するものは、階数に算入しないこととする。</p> <p>(1)床面積は、50平方メートル以下であること。</p> <p>(2)当該車庫が、建築基準法施行令第1条第1項第2号に規定される地階に該当すること。 なお、この場合の地盤面の高さは、当該車庫のみで算出すること。</p> <p>(3)車庫部分と住宅部分との間に屋内的な動線がないこと。</p>
--	---