

改正後	現行				
<table><tr><td>提案基準 9「既存建築物の増改築」</td><td>法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</td></tr></table> ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 9（P69・P70）	提案基準 9「既存建築物の増改築」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ	<table><tr><td>提案基準 9「既存建築物の建替等」</td><td>法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</td></tr></table> ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 9（P69・P70）	提案基準 9「既存建築物の建替等」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ
提案基準 9「既存建築物の増改築」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
提案基準 9「既存建築物の建替等」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
1 本提案基準における用語の定義は次のとおりとする。 (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> (2) 改築 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。 (3) 増築 既存建築物の床面積を増加させる<u>行為のうち、改築以外のものをいう。</u> 2 <u>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> <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 7 年 1 0 月 3 1 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 7 年 1 0 月 3 0 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> 3 要件 1 の「<u>既存建築物の用途から変更がないこと</u>」とは、<u>用途の変更に</u>関して法第 4 3 条第 1 項の許可を要さないことをいう。 4 要件 2 の「<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>」とは、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。	1 本提案基準における用語の定義は次のとおりとする。 (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 1 5 年 8 月 1 5 日までに開発（建築）行為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、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> (2) 建替 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。 (3) 増築 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>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> 2 <u>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、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。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、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> 3 <u>本文なお書の「開発行為を伴わないもの」とは、開発許可を必要としないもののことをいう。</u> 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、法第 4 3 条第 1 項の<u>用途変更</u>の許可を要さないことをいう。 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、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。				

	6 要件2ただし書については、次の各号に留意すること。 (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。 (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。 (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。 (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。 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。 (1) 床面積は、50平方メートル以下であること。 (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。 (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。
--	--