

提案基準⑨ 建築物の建替え等（改正案）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築され、かつ現在も適法に使用されている建築物を建て直す場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。	
基準の内容	
1	原則、従前と同一の敷地での建築物の建替え等に伴い、次のいずれかに該当する建築物であること。 (1) 従前と用途の異なる建築物（共同住宅、長屋又は寄宿舍の場合は従前の戸数以下であること） (2) 従前から存する建築物の用途で、兼用住宅を専用住宅にするもの。（一身専属性があるものは一身専属性が継続するものとする）
2	建替え等に際し従前の敷地に新たに敷地増を伴う場合は、次の各号のいずれにも該当するものであること。 (1) 従前から存する建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅若しくは兼用住宅（第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの）又は平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設であること。なお、ここでいう「特定の公共公益施設」とは、都市計画法施行令第21条第26号イからホに掲げる施設であること。 (2) 増加後の敷地面積は、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅については300平方メートル未満であること。特定の公共公益施設については従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積であること。
3	敷地増に係る土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

包括承認基準

<u>3</u>	<u>専用住宅又は兼用住宅の建替え</u>	<u>提案基準⑨の基準の内容1に該当するものうち、次に該当するものであること。</u> <u>建替え後の建築物の用途が専用住宅又は兼用住宅であるもの。</u>
----------	-----------------------	--

審査上の留意点

- (1) 基準1の「建築物の建替え等」には、建替えのほか、増築及び建築許可不要の改築も含む。また、従前の建築物が災害によって滅失した場合を含む。
- (2) 基準1の建築物には災害や防犯上等やむをえない理由により取り壊して3年以内に建築するもの、または、法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物を既に取り壊したものも含む。建築物を取り壊して3年以内であることの判断は、建物登記事項証明書又は家屋課税証明書により行うものとする。

- (3) 法第43条第1項の建築許可の場合における増築とは、既存の建築物の床面積を増加させる用途上不可分の建築物の建築で、かつ、新たな敷地増等、既存の建築物の敷地に変更を伴うものをいう。
- (4) 増築又は改築に係る建築物については、都市計画法に基づく許可書又は都市計画法施行規則第60条に基づく証明書等により適法な建築物であることを確認すること。ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物については、建築基準法に基づく建築確認済証等により建築年次を確認すること。
- (5) 従前の敷地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、基準1の「従前と同一の敷地」には当該専用通路部分の土地も含めて取扱うことができる。
- (6) 基準2（1）の「第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの」の規定は、従前から存する建築物が提案基準③「農家等の親族の自己用住宅」に基づき許可を受けた兼用住宅の場合は適用しない。
- (7) 基準2（1）の「平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設」については、平成19年11月30日前に建築行為に着手していた特定の公共公益施設を含むものとする。
- (8) 基準2（1）の「特定の公共公益施設」については、各施設の県又は市町村の許認可等担当部局において、事業の実施が確実である旨の意見書等が出されるものであること。また、基準1において、特定の公共公益施設を建築する場合もこれと同様とする。
- (9) 基準2（2）の「従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積」とは、建築基準法による容積率の範囲内では従前の建築物の延べ面積が確保できない場合に、その不足分を補うために必要となる最小限の敷地面積をいう。