

提案基準②建築物の建替え等

市街化調整区域において、適法に建築され、かつ現在も適法に使用されている建築物の建替え等を行う場合の提案基準は、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 従前の敷地内で建替え等又は災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築するものであること。
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又は兼用住宅（第2種低層住居専用地域に建築可能なもの）であること。 (2) 増加後の敷地面積は、300平方メートル未満かつ、従前の敷地面積の1.5倍以内であること。 (3) 敷地増に際し、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

- (1) 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。
- (2) 適法に建築とは、建替え等に係る建築物が都市計画法に基づく手続きを経た建築物であること。ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以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通知書等により建築年次を確認する。
- (3) 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。
- (4) 既存建築物の用途の判断について都市計画法に基づく手続きの内容において確認する。ただし、都市計画法施行日以前の建築物であれば、建築基準法に基づく建築確認通知書等による。
- (5) 建築基準法施行以前から存する建築物については、固定資産税の課税台帳証明書の建築年若しくは家屋登記簿謄本に保存登記された日付により判断し、用途についても課税種類若しくは家屋登記簿謄本における家屋の種類により判断する。
- (6) 長屋住宅、若しくは共同住宅の建替えについては、計画戸数が既存の戸数以下とする。
- (7) 一身専属性を有する建築物の建替えにおいては、その制限を受ける。