

提案基準 F 建築物の建替え等

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. 従前の敷地内で建替え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（建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定するもの）であること。
 - (2) 増加後の敷地面積は、300㎡未満であること。ただし、農家等分家の場合は400㎡以下とし、提案基準cの基準3を満たす土地であること。
 - (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。

審査上の留意点

- (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) 建替え等に係る建築物が、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場合は、建築確認通知書等により適法な建築物であることを確認すること。
- (3) 建替え等に係る建築物が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に建築された場合は、都市計画法に基づく許可書又は建築確認通知書により適法な建築物であることを確認すること。
- (4) 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。
- (5) 基準2(1)の兼用住宅「建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定するもの」の規定は、従前から存する建築物が提案基準c「農家の二・三男が分家する場合の住宅等」に基づき許可を受けた兼用住宅の場合は適用しない。