

許可基準第12条 「既存建築物の建て替え, 建て増し等」

条例第6条第7号及び条例第8条第7号に規定する「既存建築物の建て替え又は建て増し」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) この基準で使用する用語は、次のとおりとする。

ア 「建て替え」とは、既存建築物の全部又は一部を除却（外壁のみの場合を除く。また、災害等による滅失を含む。）し建築することをいう。

そのうち、建て替え後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の1.5倍以下の場合、又は自己用住宅の場合で建て替え後の床面積の合計が210平方メートル以下である場合は「改築」という。その他の場合にあつては「建て替え新築」という。

なお、建て替えに係る面積が10平方メートル以下の場合には「小規模改築」という。

イ 「建て増し」とは、既存建築物と用途上不可分の関係にある建築物を建築することをいう。

そのうち、建て増し後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の1.5倍以下の場合、又は自己用住宅の場合で建て増し後の床面積の合計が210平方メートル以下である場合は「増築」という。その他の場合にあつては「建て増し新築」という。

なお、建て増しに係る面積が10平方メートル以下の場合には「小規模増築」という。

ウ 「附属建築物」とは、既存建築物の機能を補助する関係にあり、それ自体では独立した機能を有しないおおむね30平方メートル以下の小規模な建築物（車庫、物置等）をいう。

(2) 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。

(3) 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 予定建築物は、既存建築物と同一の用途であること。

イ 予定建築物の規模等が既存のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

(4) 申請者は、既存建築物の所有者であること。

(5) 当該建て替え若しくは建て増し又は附属建築物の建築は、既存建築物が存する従前の敷地内で行われること。ただし、従前の敷地が著しく過少である場合等客観的かつ合理的事情が存する場合にあつては、従前の敷地を含む必要最小限の土地の範囲であること。

(6) 当該建て替え若しくは建て増し又は附属建築物の建築について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。

注1 第3号イの「予定建築物の規模等が既存のものに比較して過大でなく」とは、既存建築物の床面積の合計の2倍を限度とすること。ただし、自己用住宅の場合にあつては床面積の合計が210平方メートルまでは当該2倍の範囲と認められるものとする。

2 第5号の「従前の敷地を含む必要最小限の土地の範囲であること。」とは、従前の敷地の2割増し（自己用住宅に係る場合にあつては5割増し）を限度とすること。ただし、自己用住宅の場合にあつては原則として500平方メートルまでは当該5割増しの範囲と認められるものとする。

3 「建て替え」、「建て増し」又は「附属建築物」の建築に係る運用については、別表1によること。

別表 1

「建て替え」、「建て増し」、「附属建築物」の建築に係る運用一覧表（用途の変更を伴う場合を除く。）

	規模による区分	敷地の範囲	開発行為を伴う場合	開発行為がない場合
建て替え	改築 (1.5倍以内の建て替え)	従前の敷地内	開発許可不要【令22条4号】	建築許可不要【昭和57年7月16日建設省計民発第31号】
		敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例6条7号対象】	建築許可必要【条例8条7号対象】 申請は「新築」とする
	建て替え新築 (1.5倍を超える建て替え)	従前の敷地内	開発許可必要【条例6条7号対象】	建築許可必要【条例8条7号対象】 申請は「新築」とする
		敷地拡大を伴う場合		
小規模改築	従前の敷地内	開発許可不要【令22条5号】 (敷地拡大の場合、建築許可も不要)	建築許可不要【令35条2号】	
	敷地拡大を伴う場合			
建て増し	増築 (1.5倍以内の建て増し)	従前の敷地内	開発許可不要【令22条4号を準用】	建築許可不要【昭和57年7月16日建設省計民発第31号】
		敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例6条7号対象】	建築許可必要【条例8条7号対象】 申請は「新築」とする
	建て増し増築 (1.5倍を超える建て増し)	従前の敷地内	開発許可必要【条例6条7号対象】	建築許可必要【条例8条7号対象】 申請は「新築」とする
		敷地拡大を伴う場合		
小規模増築	従前の敷地内	開発許可不要【令22条3号】 (敷地拡大の場合、建築許可も不要)	建築許可不要【令35条2号を準用】	
	敷地拡大を伴う場合			
附属建築物	従前の敷地内	開発許可不要【令22条2号】 (敷地拡大の場合、建築許可は必要)	建築許可不要【令35条1号】	
	敷地拡大を伴う場合		建築許可必要【条例8条7号対象】 申請は「新築」とする	