

(提案基準第7号)

既存建築物の建て替え、建て増し等に係る開発又は建築に関する基準

市街化調整区域内に従前から存する建築物の建て替え又は建て増しで、いわゆる許可不要の改築に該当しないものに係る開発又は建築（当該開発行為又は建築に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請地は、既存建築物が存する従前の敷地内であること。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っては、従前の敷地の2割増し（自己用住宅の場合にあっては5割増し）の範囲で拡大できるものとする。

なお、自己用住宅の場合にあっては、500平方メートル以下の場合は5割増しの範囲とみなす。

- 2 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。
- 3 申請者は、既存建築物の所有者であること。
- 4 申請に係る予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。

(1) 既存建築物と同一の用途であること。（附属建築物を含む。）

(2) 延べ面積は既存建築物の2倍の範囲内であること。

なお、自己用住宅の場合にあっては、延べ面積の合計が210平方メートル以下の場合は2倍の範囲内とみなす。

(3) 構造、設備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。

- 5 当該建て替え又は建て増しについて、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を有するものであること。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。