

提案基準 6

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以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、次の各号に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（第二種低層住居専用地域内に建築可能なもの）であること。
 - (2) 増加後の敷地面積は、300 平方メートル未満であること。ただし、農家等分家の場合は 400 平方メートル以下とし、提案基準 3 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。
- 3 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して安全上支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。

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ものとする。
- 2 建替え等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が確認できるものであること。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が確認できるものであること。
- 3 従前の敷地が建築基準法第 43 条に基づく敷地と道路の関係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、基準の内容 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ものとする。
- 4 基準の内容 2 (1) の「第二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ものとする。
- 5 基準の内容 3 については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。（本内容は令和 6 年 7 月 1 日から施行する。）