

既存建築物の用途変更を伴う建て替え行為等の取扱い

(趣 旨)

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、既存建築物の用途変更を伴う建て替えを目的とする開発行為及び建築行為並びにこれらの行為をしない用途変更(以下「建て替え行為等」という。)の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号のいずれかに該当する建築物の建て替え行為等を行う場合に適用する。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに存し、継続して存在する建築物
- (2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、適法に建築されたもので、築後20年以上経過した建築物

ただし、次のア又はイのいずれかに該当する建築物は適用除外とする。

ア 法第29条第1項第2号の規定に該当する農林漁業の用に供する倉庫

イ 特定工作物等(法第4条第11項に規定する特定工作物、都市計画法施行令第1条第2項第1号又は第2号に掲げる工作物でその規模が1ha未満のもの及びそれらに準ずるものをいう。)の付属建築物として法第29条に基づく許可又は法第43条に基づく許可(包括議決2)を受けた建築物

- (3) 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号)による改正前の都市計画法第43条第1項第6号の規定に該当し建築された建築物

(用 途)

第3 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、一戸建専用住宅及び第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に規定する住宅をいう。)(以下「一戸建専用住宅等」という。)であること。

ただし、幅員12m以上の道路(以下「幹線道路」という。)の沿道にあつては、小売業を営む店舗(自己用住宅が付属するものを含む。以下「小売店舗」という。)も対象とする。

(予定建築物の規模)

第4 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合の規模は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

ただし、一敷地の単体的な建て替え行為等の場合は、1号、2号及び4号を除く。

- (1) 建ぺい率は、50%以下であること。
- (2) 容積率は、100%以下であること。
- (3) 高さは、10m以下であること。
- (4) 外壁の後退距離は、敷地境界線から1m以上であること。

(予定建築物の敷地規模等)

第5 予定建築物の敷地規模等は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合の敷地面積は、150 m²以上とする。
ただし、既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。
- (2) 小売店舗の場合の敷地面積は、500 m²以上3,000 m²未満とする。
ただし、既存建築物の敷地面積が500 m²未満で、かつ、敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。
- (3) 一户建専用住宅等の場合は、幹線道路を建築基準法第43条第1項による接する道路とせず、かつ、幹線道路に面して車の出入り口を設けないこと
ただし、一敷地の単体的な建て替え行為等であって、その敷地が幹線道路のみに接している場合は、この限りでない
- (4) 小売店舗の場合は、敷地外周長の1/10以上が幹線道路に接すること。

(公共施設等の整備)

第6 公共施設等の整備については、別に定める技術基準に適合すること。

なお、予定建築物が一戸建専用住宅等の場合で、かつ、申請に係る土地が50以上の建築物が連たんしている地域外に存する場合は、新たな道路の整備は認めないものとする。

(附 則)

この基準は、平成14年4月19日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成25年9月25日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成30年7月12日から施行する。