

## 提案基準 9 既存建築物の建替え等の建築行為等に係る特例措置

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決定の日（以下「線引きの日」という。）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、申請内容が次の各項に該当するものであること。

### 基準の内容

- 1 原則、従前と同一の敷地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) 既存建築物の用途と異なる建築物であること。
  - (2) 従前の建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅若しくは兼用住宅であること。
  - (3) 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、法第34条第12号に基づく条例及び同法第34条第14号による提案基準3「農家の二・三男が分家する場合の住宅等」により許可等を受けた属人性のある自己の居住に供する専用住宅の場合で、真にやむを得ない理由が明確であり、既存敷地では建築できない場合等には、400平方メートル以下まで敷地を増加することができる。なお、申請者は許可等を受けた同一の申請者（相続により取得した者も含む）であること。
  - (4) 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。
  - (5) 建替えをする建築物は、都市計画法等に違反して建築された建築物でないこと。
- 3 開発事業基準条例（以下「条例」という。）第6条の手続きを得ず既存建築物を除却し建替えをする場合には次の各号のいずれにも該当すること。
  - (1) 申請の建築物は、既存建築物を除却した日から条例第6条の申請の日までの期間が1年以内の建築物であること。ただし、防犯上等真にやむを得ない理由が明確な場合はこの限りでない。
  - (2) 従前に許可等を得た既存建築物と同一敷地、同一用途であること。
- 4 建替えをする建築物は、都市計画法等に違反して建築された建築物ではないこと。

### 審査上の留意点

- (1) 建替え等には、建替えのほか、増築及び改築も含む。
- (2) 建替え等に係る既存建築物については、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を確認すること。

ただし、線引きの日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を確認すること。
- (3) 基準2における「従前の敷地」とは、線引きの日前から存する建築物の敷地は線引きの日、線引きの日後都市計画法の許可等を受けた建築物については、許可時の敷地をいう。なお、従前の敷地と申請敷地に関して、測量等の測定方法等の原因が明確である場合、敷地の誤差が生じても従前の敷地として取扱う。
- (4) 基準2における「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2における「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(3)の「法第34条第12号に基づく条例」とは、都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例第11条第1号、同条第2号並びに同条第5号又は条例第13条をいう。
- (6) 基準2(3)の「300平方メートル未満」若しくは「400平方メートル以下」に敷地を増加させる場合、増加する土地が線引きの日前から宅地であった土地（既存宅地要件の

ある土地)に該当する土地であること。ただし、分家住宅の場合は、線引きの日前から本家が所有していた土地で、分家する者が相続又は贈与を受けた土地並びに本家から使用貸借した土地であること。

- (7) 基準 2 (3)の「真にやむを得ない理由」とは、親の介護や農業後継者の育成等により分家住宅に同居せざるを得ない家庭的理由等をいう。

又、「既存敷地では建築できない場合等」とは、建築基準法による形態規制より、建築物の建築が出来ないこと等をいう。

- (8) 基準 3 の「条例」第 6 条の手続きとは、開発事業の適用に関する照会をいう。

- (9) 基準 3 (1)の「1 年以内」とは、既存建築物の建替えの手続きを行わず除却し、既存敷地に建築物が存在せず建替えの手続きを行う場合で、その除却した日から条例第 6 条による相模原市開発事業の適用に関する照会申請書の申請日までの期間を除却後 1 年以内という。

なお、「1 年以内」である証明は、法務局発行の建物登記簿全部事項証明書、市発行の滅失証明書等の公的な書類の提出により判断すること。

- (10) 基準 3 (1)の「防犯上等真にやむを得ない理由」の防犯上とは、転勤、転地療養等のために本人若しくは家族全員が長期間転居する場合に空き家となることにより防犯上建築物を除却した場合をいう。なお、転勤の証明は、会社等から発行された転勤証明書(証明書の発行ができない場合には、転勤等が分かる書類)、転地療養の証明は病院等の医師の診断書等の提出により判断すること。

#### 包括承認基準

(あらかじめ開発審査会の包括的承認をうけて、許可後に報告するもの)

| 承認番号 | 項目                    | 承認基準   | 承認年月日                        |
|------|-----------------------|--|------------------------------|
| 4    | 既存建築物の除却後 1 年以内に係る建替え | 提案基準 9 建替え等の基準 3 に該当するもので用途が専用住宅又は兼用住宅であること。 | 平成23年10月5日施行<br>平成25年 4月1日改正 |