

提案基準27 貸家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の決定の日（以下「線引きの日」という。）前から存する一戸建賃貸住宅等（以下「貸家」という。）で、かつ、現在も適法に使用されている貸家の建築物を建替える場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

基準の内容

- 1 線引きの日前から存する貸家の使用目的を変更して建替えをする場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 線引きの日前から存する戸建ての建築物で賃貸住宅として使用されていた建築物であること。
 - (2) 申請地に係る土地については、従前の敷地と同一敷地であること。
 - (3) 使用目的を変更できる範囲は、戸建ての分譲住宅、長屋住宅及び共同住宅の集合型賃貸住宅であること。なお、戸数は従前の建築物の戸数以下であること。
 - (4) 長屋住宅及び共同住宅に建替える場合は、基準2に適合すること。
 - (5) 戸建ての分譲住宅に建替える場合は、基準3に適合すること。
- 2 長屋住宅及び共同住宅に建替える場合は、次の基準に適合すること。
 - (1) 既存の前面道路は、幅員4メートル以上であること。ただし、当該区域から所定の道路までの一定区間を4メートル以上拡幅した場合は、この限りでない。
 - (2) 戸数は建替え前の戸数以下であること。
 - (3) 1戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く。）は、50平方メートル以上とすること。
 - (4) 区域内には、敷地面積の20パーセント以上の植樹地を確保すること。
 - (5) 駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。
- 3 戸建ての分譲住宅に建替える場合は、次の各号に適合すること。
 - (1) 戸数は建替え前の戸数以下であること。
 - (2) 敷地を分割又は統合する場合は、一宅地150平方メートル以上確保すること。
 - (3) 原則、開発行為に該当する造成工事等を伴わないものとする。

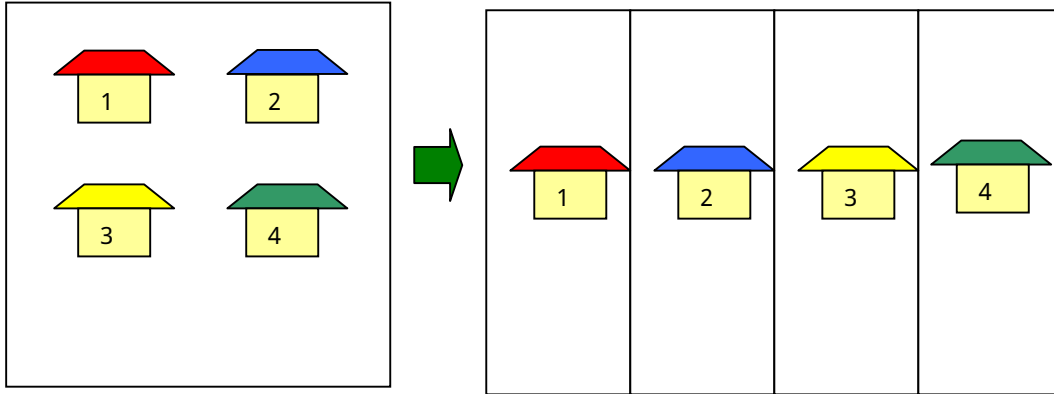
審査上の留意点

- (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。

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。
- (2) 本基準における「貸家」とは、一戸建賃貸住宅、長屋住宅、共同住宅をいう。
- (3) 「適法に使用されている」とは、目的どおり継続して使用されていることをいう。
- (4) 基準1の(2)の「従前の敷地」とは、現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）をいう。
- (5) 基準2の(1)の「所定の道路」とは、車両（軽自動車以上）が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。

この基準は、線引きの日前から建築されたものに対する跡地利用を対象とするもので、周辺環境等を考慮して、従前の跡地利用の枠を超えない範囲で、その影響が少ないと判断できるものに限るものとする。したがって、道路等の公共施設の造成を伴うものは、従前の跡地利用の枠を超えるものであり、原則、開発行為に該当する造成工事等を伴うものは認めないものとする。

従前の跡地利用の枠を超えないもの



× 従前の跡地利用の枠を超えるもの

