

第 272 回開発審査会承認
平成 19 年 11 月 30 日施行

運用基準 5 既存建築物建替のためのやむを得ない敷地拡大等【個別付議基準，包括承認基準】

【個別付議基準】

既存建築物の従前敷地を拡大（従前敷地の全部を含めて区画を拡大）又は変更（従前敷地の一部を含めて区画を拡大又は縮小）して，既存建築物の建替を行おうとする場合は，申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

- 1 既存建築物は，自己の居住若しくは業務の用に供するものであること。
- 2 従前敷地を拡大又は変更する理由が次のいずれかに該当すること。
 - (1) 容積率の制限により，敷地を拡大しなければ既存建築物と同規模の建築物を再建築できないと認められる場合。ただし既存建築物の建築時に適合していたもの（既存不適格建物）に限る。
 - (2) 自己の居住の用に供する建築物であって，従前敷地の面積が 1 5 0 ㎡未満であるため，本来法に基づく許可を要さない改築又は増築が行えない場合。
 - (3) 従前敷地の中に第三者の所有地や農地，あるいは他の法令により建築を制限されている土地を含む等，特段の事情がある場合で，従前敷地面積を確保しなければ，既存建築物と同規模の建築物の再建築ができないと認められる場合。
 - (4) 自己の居住の用に供する建築物で，世帯数・員の増で既存敷地を拡大又は変更しなければ必要な生活空間が得られない等やむを得ない事情がある場合。
 - (5) その他これらと同等と認められる敷地の拡大又は変更。
- 3 予定建築物の用途は，従前と同一又は不可分なものであること。
- 4 拡大又は変更後の敷地は原則として従前の 1. 5 倍以下であること。ただし，2 (1)，(2)を理由とする場合，残地が狭小又は著しく不整形になるなど単独での土地利用が困難と認められる場合，その他の特別の事情がある場合は，この限りでない。
- 5 予定建築物の規模及び構造が従前のもものと比較して過大でないこと。

【包括承認基準】

個別付議基準に該当するもののうち，次に掲げる全ての要件に該当するものについては，あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取扱うものとする。

- 1 予定建築物の敷地が従前敷地の面積以下であるもの。
- 2 予定建築物が自己の居住の用に供されるもの。
- 3 予定建築物の床面積の合計が，従前の 1. 5 倍以下であるもの。ただし，従前の建築物が著しく過密，狭小その他の特別の事情がある場合は，従前の 2 倍以下（1 5 0 ㎡に満たない場合は 1 5 0 ㎡以下）であるもの。