

提案基準 9 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（以下「線引き日」という。）前から存する建築物又は線引き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替える場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

（立地基準）

- 1 申請地は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - （1）従前と同一の敷地で、既に存在する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）建替え等の際し従前の敷地に新たな敷地増を伴う場合は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - ア 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若しくは兼用住宅又は平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設（都市計画法施行令第21条第26号イからホに掲げる施設。以下「特定の公共公益施設」という。）であること。
 - イ 増加後の敷地面積は、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅については300平方メートル以下であること。ただし、農家等の分家住宅（提案基準3「農家等の分家住宅」に基づき許可を得た建築物）の場合は、400平方メートル以下とし、提案基準3の基準2第2号を満たす土地であること。
 - ウ 特定の公共公益施設については、おおむね従前の建築物の延べ面積を超えない範囲内で建築できる規模であること。

（施設基準）

- 2 建築物等は、次に掲げる要件のいずれにも適合するものであること。
 - （1）建築する建築物の最高高さは10メートル以下とする。ただし、特定の公共公益施設であって、従前から存する建築物の最高高さ以下、かつ、建築基準法第56条の2の制限に適合する建築物を建築する場合はこの限りでない。
 - （2）当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

（その他）

- 3 敷地増に係る土地が農地であるときは、農地転用等の許可が受けられるものであること。

留意点

- （1）建替え等には、増築及び改築も含むものとする。
- （2）従前の敷地が、建築基準法に規定する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は、基準1第1号に規定する「従前と同一の敷地」に当該専用通路を含めて取扱うことができるものとする。
- （3）基準1第2号（ア）に規定する「兼用住宅」については、従前から存する建築物が提案基準3「農家等の分家住宅」に基づき許可を受けた兼用住宅は含まないものとする。
- （4）基準1第2号（ア）に規定する「特定の公共公益施設」については、各施設の許認可等担当部局において、事業の実施が確実である旨の意見書等が出されるものであること。
- （5）基準1第2号（ウ）に規定する「従前の建築物の延べ面積を超えない範囲内で建築できる規模」については、建築基準法に基づく容積率の範囲内では従前の建築物の延べ面積が確保できない場合に、その不足分を補うために必要となる最小限の敷地面積とする。
- （6）申請地及びその周辺で申請者が所有する土地に違反建築物が存在しないものとする。

(7) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。