

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 9 (P69・P70)

- 1 本提案基準における用語の定義は次のとおりとする。
 - (1) 既存建築物
 開発許可を受けた土地以外の土地において建築確認若しくは計画通知を受けて建築された建築物、又は線引き以前から存する建築物をいう。
 要件 2 ただし書きによる場合においては、平成 1 5 年 8 月 1 5 日までに開発（建築）行為事前協議を了した提案基準 8 「収用対象事業等の施行による代替建築物等」のうち「住宅」に係るもので、開発許可を受けた土地において建築確認を受けて建築された建築物もこれに該当する。
 - (2) 建替
 既存建築物の全部若しくは一部を滅失若しくは除却した後に、建築物を建築することをいう。
 - (3) 増築
 既存建築物と、規模、構造が著しく異なる範囲で床面積を増加させることをいう。
 既存建築物と規模、構造が著しく異なる床面積を増加させる場合は同一棟、別棟に関わらず「新築」となる。
- 2 既存建築物がやむを得ない理由により、既に滅失又は除却されている場合、おおむね 1 年以内であれば、本提案基準を適用することができる。なお、火災、風水害等により既存建築物が除却、滅失された場合には、当該既存建築物の再建に至る個々の事情を勘案しながら、おおむね 3 年を限度に本提案基準を適用することができるものとする。
- 3 本文なお書の「開発行為を伴わないもの」とは、開発許可を必要としないもののことをいう。
- 4 要件 1 の「従前の建築物から用途の変更がないこと」とは、法第 4 3 条第 1 項の用途変更の許可を要さないことをいう。
- 5 要件 2 の「従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること」とは、都市計画法上適法な敷地であり、建築行為に際して区画の変更がないことをいう。
- 6 要件 2 ただし書については、次の各号に留意すること。
 - (1) 「従前の自己用独立住宅の敷地が著しく過小」とは、当該敷地の面積が 4 0 0 平方メートルに満たないものをいう。
 - (2) 「増加後の敷地面積が 4 0 0 平方メートル以下」とあるが、例えば当該敷地が風致地区内に存し、建ぺい率等の制限に適合させるため、増加後の敷地面積が 4 0 0 平方メートルを超えざるを得ない等合理的理由がある場合はこの限りでない。
 - (3) 自己用独立住宅の敷地増を図ることにより、隣接の既存建築物の敷地が他法令の規定に適合しなくなる場合等は、本要件に該当しない。
 - (4) 技術基準第 7 章第 1 節 [審査基準 2] 2. に定める最低敷地規模は適用せず、敷地増を行った後の敷地面積が 1 3 0 平方メートルに満たない場合についても開発許可を行うことができる。
- 7 本提案基準において、自己用独立住宅に附属する「地下車庫」で次のすべてに該当するものは、階数に算入しないこととする。
 - (1) 床面積は、5 0 平方メートル以下であること。

- (2) 当該車庫が、建築基準法施行令第1条第1項第2号に規定される地階に該当すること。
なお、この場合の地盤面の高さは、当該車庫のみで算出すること。
- (3) 車庫部分と住宅部分との間に屋内的な動線がないこと。

提案基準 9 「既存建築物の建替等」に伴う駐車場施設の整備について	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ
-----------------------------------	-----------------------------------

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 9 (P69・P70)

- 1 提案基準 9 「既存建築物の建替等」の適用にあたって、既存店舗等の敷地内において店舗等に付属する駐車場施設の整備を図ろうとする計画（事後報告のものは除く。）については、周辺の土地利用等の状況に照らし支障がないものであって、かつ、次の要件の満たすものは、開発審査会に付議していくこととする。
 - (1) 店舗等の主用途部分の増改築が伴う場合は、当該主用途部分の増改築後の床面積は従前の 1.5 倍以下であること。
 - (2) 計画の付属駐車場は他法令等の規定に基づき必要とするものであり、計画後の駐車台数は従前の駐車台数の概ね 1.5 倍以下であること。
 - (3) 駐車場施設は 2 層 3 段式以下であること。
 - (4) 建ぺい率が 60 パーセント以下、容積率が 200 パーセント以下、高さが原則として 15 メートル以下であること（これについては、法第 43 条第 1 項の許可時に、法第 79 条の規定による許可条件として付加する。）。
 - (5) 周辺の道路交通に支障を及ぼさないものであること。
 - (6) 敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された計画であること。

- 2 「周辺の土地利用等の状況に照らし支障がないもの」とは、計画地周辺の土地利用状況が既に工業系又は商業系施設が混在しているような場合をいい、計画地周辺が専ら住宅地である場合や学校施設、福祉施設等が近接地に立地している場合などは本取り扱いの対象としない。