

# 川崎市開発審査会提案基準第3号

(昭和49年10月18日制定)

(昭和58年 4月 1日改正)

(平成13年 5月18日改正)

(平成19年11月30日改正)

## 市街化調整区域内に存する建築物の建替え等に係る特例措置

市街化調整区域内に従前から存する建築物について建替えを行おうとする場合において、当該申請に係る建築物を改築として取り扱えないものに係る開発行為等に関する「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の規定の運用基準は、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が、次の第1項から第4項までに該当するものであることとする。

- 1 従前の建築物の敷地の範囲内において建替えを行う場合であって、従前から存する建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等により滅失した後、引続きこれと用途の異なる建築物を建築するものであること。
- 2 建築される建築物は、規模、構造、設備が従前の建築物に比較して過大でなく、周辺の土地利用の状況等からみて、適切なものであること。
- 3 建築物の用途が共同住宅等であるものにあつては、戸数の増加を伴わないものであること。
- 4 建築物の用途が自己の居住の用に供する住宅又は店舗併用住宅であつて、建替えに際して敷地の拡張を伴うものにあつては、現在の敷地が過小又は著しく不整形等劣悪なものであり、かつ、拡張部分の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。ただし、拡張後における敷地面積が220平方メートル以内のものに限る。

### 附 則

市街化調整区域内に従前から存する建築物について増築又は改築を行おうとするに際して、敷地の拡張を伴う場合においては、本基準を準用することとし、第2項から第4項までの各項に該当するものであることとする。

## 提案基準第3号 補足事項

標題及び柱書きについて

「建替え等」

既存建築物の増築、改築及び建替えをいう。

「建替え」

既存建築物を除却して建て替える際、改築の範囲を超えるため新築扱いとなるものをいう。

(参考)

「改築」の定義（昭和28年11月17日建設省住指発第1400号）

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築となる。

そこで規模が著しく異なる範囲については、建て替えた後の建築物の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものとする。

第4項について

「敷地が過小」

原則として150平方メートル以内を基準とする。