

提案基準第6号

既存建築物の増築、建て替え等に係る特例措置

既存建築物を引き続き増築又は建て替え等をする場合において申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 次の各号のいずれかに該当する建築物であること。
 - (1) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物（市街化調整区域指定後、当該建築物において、増築、建て替え又は用途の変更を行ったものを除く。）
 - (2) 市街化調整区域指定後、適法に新築、増築、建て替え又は用途の変更を行った建築物。（注1・2参照）ただし、提案基準第4号「農家等の分家住宅」による許可を受けた建築物の場合は同一の申請者（相続により当該建築物を取得した者を含む。）とし、その者により引き続き分家住宅として利用されていること。

(立地基準)

- 2 申請地は、都市計画道路事業、道路改良事業等で減じた部分を除き、既存建築物の敷地と同一のものであること。ただし、市街化調整区域となる以前から建築物が存する場合又は市街化調整区域指定後適法に建築物が建築され、築後10年を経過した場合は、拡張後の敷地面積を300平方メートルまでとすることができる。

(施設基準等)

- 3 既存の用途と同一用途の建築物であること。ただし、一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅への増築、建て替え又は用途の変更をする場合は、この限りでない。
- 4 共同住宅等の増築、建て替えにあたっては、戸数増を伴わないこと

(形態基準)

- 5 申請に係る建築物の形態については「建築物の形態に関する共通基準」を準用する。ただし、適法に建築された建築物の最高高さが既にこの範囲を超えている場合は、従前の建築物の高さまでとすることができる。
- 6 前項ただし書について、横浜市建築局が定める建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準を準用することで、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大3.5mを加えた数値まで緩和することができる。
- 7 申請に係る建築物が横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあつては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

(その他)

- 8 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 9 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

(施行期日)

- 10 この基準は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 11 平成22年4月1日に施行の本提案基準注2に該当する増築、建て替えにあつては、平成23年9月30日までに建築確認申請がなされたものは従前の例による。

注

- 1 本提案基準は、提案基準第 12 号及び第 23 号により許可された建築物（市街化調整区域となる以前に建築された建築物を含む）の増築、建て替えには適用しない。
- 2 提案基準第 3 号、第 20 号、第 27 号、第 28 号、第 29 号、第 30 号及び第 33 号により許可された建築物の増築、建て替えに対し本提案基準を適用する場合にあっては、当初許可された提案基準の内容について引き続き満たすこととする。

【提案基準第 6 号に関する包括承認要件（第164号議案その 3）】

「既存建築物の増築、建て替え等について」

既存建築物の増築、建て替え等に係る開発行為等については、開発審査会提案基準第 6 号に定める要件を具備するものと認められる場合（提案基準第 4 号「農家等の分家住宅」により許可された一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合を除く。）については許可することができるものとする。

【解説】

- 1 分家住宅は、許可を受けられる者を限定した属人的な許可であることから、分家住宅を増築又は建て替え等できるのは同一の申請者あるいはその相続人のみです。
- 2 工場の増築又は建て替えの場合で「既存の用途と異なる」とは、申請に係る工場の作業内容が、既存の工場と比べて周辺環境に与える影響が同等又は少ないと認められるものとします（建築基準法別表第二により判断します。）。