

第5号 既存建築物の建替え

1 趣旨

既存建築物の建替え（増築を含む。以下同じ。）又は建築物の除却若しくは滅失後1年以内のもので、建築物の用途及び規模が、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものを対象とするものである。ただし、同一用途、同一規模（延べ床面積1.5倍以内）の建替えの場合は、許可を要しない。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 既存の建築物は、現存しているもの又は除却して一年以内の建築物で、都市計画法に違反して建築されたものでないこと。
- (2) 建替により建築される建築物は、従前の建築物と同一用途であること。
- (3) 規模、構造、設備等が既存の建築物に比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況から見て適切なものであること。
- (4) 建替により建築される建築物は、既存の建築物の敷地内で行われるものであること。ただし、自己用住宅の建替えにおいて、従前の敷地面積が300㎡以下で、かつ同一規模の建替えの場合に限り、300㎡を上限に、建蔽率及び容積率を満足するために必要な範囲まで又は病院及び社会福祉施設に限り、関係法令等に基づいた機能向上を目的とする施設の増築について適切な範囲まで、敷地の拡張ができるものとする。
- (5) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

3 建築物の規模及び用途

(1) 建築物の規模

第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、

これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

(2) 建築物の用途

既存の建築物の用途と同一とする。