
「許可不要の改築」に係る審査基準

市街化調整区域内において行われる既存建築物の建て替え又は建て増し（以下「改築」という。）については、既存建築物と同一の用途で従前の敷地の範囲内において行われるもので、その規模、構造、設備等が同一であれば、都市計画法の許可を要しないもの（以下「許可不要の改築」という。）として認められています。

既存建築物の改築に際し、都市計画法の許可の要否について本市の回答を必要とする場合は、「許可不要の改築に係る審査基準チェックリスト」及びチェックリストに掲げる資料を添付した事前相談書を2部作成し協議してください。

「許可不要の改築」に係る審査基準は、次のとおりです。

「許可不要の改築」に係る審査基準
<p>市街化調整区域内において行われる既存建築物の建て替え又は建て増し（以下「改築」という。）について、次に掲げる要件にすべてに該当する場合にあっては、都市計画法の許可を要しないものとする。</p> <p>(1) 既存建築物は都市計画法上適法なものであること。</p> <p>(2) 用途変更を伴わないものであること。</p> <p>(3) 既存建築物の敷地と同一の範囲内で行われるものであること。</p> <p>(4) 改築後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の1.5倍以下、又は自己専用住宅の場合で改築後の床面積の合計が165㎡以下であること。</p> <p>(5) 改築しようとする者は適法な所有者であること。</p> <p>(注)</p> <p>1 開発行為を伴う建て増しを行う場合は許可が必要となります。</p> <p>2 建築物の利用形態の変更又は属人性に係る変更は本基準の対象になりません。</p> <p>3 本基準は現に存する建築物の改築に係る基準であるため、既存建築物を既に撤去している場合は本基準の対象になりません。</p> <p>4 用途上不可分な建築物を用途上可分な建築物にする場合は許可が必要となります。</p>

許可不要の改築に係る審査基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出状況
線引き時期	<input type="checkbox"/> 1973(S48). 3. 27 <input type="checkbox"/> 1991(H 3). 9. 30 <input type="checkbox"/> 2001(H13). 10. 11			
既存建築物の建築経緯 (都市計画法上の適法性)	①既存建築物は、都市計画法上適法なものであること ・当初建築物の建築時期： (M, T, S, H 年 月 日) ・許可等履歴： 年 月 日 番号： 号 ・建築確認履歴： 年 月 日 番号： 号 ・属人性：有()・無	<input type="checkbox"/> 線引き前から所在 <input type="checkbox"/> 線引き後の建築	◎既存建築物の建築経緯を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・納税通知書(課税納付書) ・確認済証等 ・航空写真 ・都市計画法 ・その他建築経緯を確認する資料 ○許可等の履歴を証する資料 ・都市計画法上の許可通知書 ・確認済証等 ◎位置図 ◎配置図(従前)	
敷地の同一性	②従前の敷地の範囲内 ・(計画の敷地面積)(従前の敷地面積) $\text{m}^2 \leq \text{m}^2$ ・従前の敷地拡大： <input type="checkbox"/> 有(理由：) <input type="checkbox"/> 無		◎敷地の範囲等を確認する資料 ・建築確認を受けた配置図、求積図 ・公図 ・航空写真 ・都市計画法 ・その他敷地範囲等を確認する資料 ◎土地登記簿謄本 ◎配置図(従前・計画) ◎敷地求積図(従前・計画) ◎現況写真(敷地全景)	
用途の同一性	③用途に変更がないこと ・既存建築物の用途： _____ ・計画建築物の用途： _____ ※建築物の利用形態の変更、属人性に係る変更は対象外		◎用途を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・納税通知書(課税納付書) ・確認済証等 ・その他用途を確認する資料 ◎平面図(従前・計画) ◎現況写真	
面積規模の同一性	④改築後の床面積の合計が、改築前の1.5倍以下 ・(改築後の床面積の合計)(改築前の床面積の合計) $\text{m}^2 \leq \text{m}^2 \times 1.5$ (戸建専用住宅は165㎡以下)		◎既存の建築物の規模を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・納税通知書(課税納付書) ・確認済証等 ・その他建物規模を確認する資料 ◎配置図(現況・計画) ◎平面図(現況・計画)(各面積記入) ◎現況写真(敷地全景)	
所有者の適法性	⑤適法な所有者であること ・所有者() (建築主)		◎既存の建築物の所有者を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・納税通知書(課税納付書) ・確認済証等 ・その他所有者を確認できる資料	

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

宅地造成工事規制区域内の場合 造成行為の有無： 有・無	◎敷地縦横断面図 (現況、計画地盤面、造成高さ等表示)
--------------------------------	--------------------------------

※「従前」とは、線引き前の建築物にあっては線引き時、線引き後許可を受けた建築物にあっては許可時をいう。
 「現況」とは、現在の状況をいう。