

7 既存適法建築物の増改築等

- 1 用途変更を伴わない既存適法建築物の増改築等は、申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。
 - (1) 下記の用途以外の建築物とする。
 - ① 社寺仏閣等
 - ② 公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）
 - (2) 敷地は、原則として既存適法建築物の敷地とする。ただし、従前の敷地が著しく過小であるなど真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
 - (3) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として従前のものと相違しないこと。ただし、合理的な事由がありやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 2 用途変更を伴う既存適法建築物の増改築等は、申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。
 - (1) 対象建築物
次に掲げる既存適法建築物の増改築等で、建築後10年以上が経過しているものとする。ただし、建築後10年未満であっても、当初の申請人の死亡、破産など真にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。
 - ア 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条の規定により証明書が交付された農林漁業者の居住用住宅
 - イ 都市計画法第34条第1号の規定により許可された店舗等併用住宅
 - ウ 同法第34条第12号の規定により許可された自己用住宅若しくは店舗等併用住宅
 - エ 同法第34条第13号の規定により許可された自己用住宅若しくは店舗等併用住宅
 - オ 同法第34条第14号の規定及び平成18年法律第46号により改正された同法の施行（平成19年11月30日）前の同法第34条第10号ロの規定により許可された分家住宅、自己用住宅及び店舗等併用住宅
 - カ 線引き前から建築されていた店舗等併用住宅
 - キ 平成12年法律第73号により改正された同法の施行（平成13年5月18日）前の同法第43条第1項第6号ロ（既存宅地）により確認された建築物
 - (2) 予定建築物は1戸の専用住宅とする。
 - (3) 申請人は、現に建築物を所有し居住している者、又は現に自らが居住しようとする者であること。
 - (4) 敷地は、原則として既存適法建築物の敷地とする。ただし、従前の敷地が著しく過小であるなど真にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。
 - (5) 審査に当たっては、次の資料を参考にして総合的に判断するものとする。
 - ア 都市計画法に基づく許可書及び検査済証
 - イ 建築基準法に基づく確認通知書及び検査済証
 - ウ 課税証明書
 - エ 土地・建物登記事項証明書
 - オ 土地・建物売買契約書
 - カ 住民票
 - キ その他

留意事項

- 一 1の「用途変更を伴わない既存適法建築物の増改築等」において、従前の建築物の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。
- 二 1の(1)に定める用途の建築物の増改築等については、当該用途の建築物に係る提案基準により取扱うものとする。
- 三 「既存適法建築物」とは、申請日前に存する適法な建築物をいい、「従前の敷地」とは、線引き時点又は線引き後に法の規定に基づき許可を得た時点における建築物の敷地をいう。
- 四 「著しく過小」とは、敷地面積がおおむね135平方メートル未満をいい、建替え後の建築物の敷地面積は180平方メートル以下とする。
- 五 1の(3)のただし書の適用にあたっては、従前の建築物の延べ面積の2倍を標準とするが、当該予定建築物が専用住宅にあつてはこの限りでない。
- 六 都市計画法第34条第1号並びに同法第34条第14号及び平成18年法律第46号により改正された同法の施行前の同法第34条第10号ロの収用移転、屋外施設等の付帯施設である建築物等については、敷地面積又は建築物の延べ面積が許可要件となっていることから、本提案基準7に基づく許可にあたっては次の条件を付すること。
「この許可に係る建築物の床面積を増加させる目的で行う建築行為は、原則として認められないこと。」
- 七 留意事項 四 の「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。
- 八 2(1)カ の「線引き」とは、市街化調整区域に関する都市計画の決定(昭和45年7月31日付決定)された区域区分をいう。
(平成19年11月30日・一部改正)
(平成23年3月11日・一部改正)
(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準7は、平成23年4月1日から施行する。ただし、改正規定の1の(1)の①の規定は、平成23年10月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この基準7の施行前に当該基準に係る許可の申請がなされた場合に限り、新基準の規定を適用せず、旧基準の規定は、なおその効力を有する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準7は、令和2年4月1日から施行する。