

5-1-38 市街化調整区域内における既存建築物の増改築の取扱いについて

【平成26年12月8日 事務連絡 建築開発課長から、各建設事務所開発許可担当室長あて】

市街化調整区域内における既存建築物の増改築については、開発許可制度運用指針、昭和49年10月1日付け開第202号、平成3年12月9日付け事務連絡及び平成12年12月6日付け都計第302号により取扱っているところですが、今般、下記のとおり取扱い基準等を見直しましたので通知します。

なお、昭和49年10月1日付け開第202号、平成3年12月9日付け事務連絡及び平成12年12月6日付け都計第302号については、本通知の適用により廃止するものとします。

記

1 増改築の取扱いについて

(1) 次のすべてに該当するものは都市計画法第43条第1項の許可を要しない。

- 1) 従前の建築物は、適法に建築され使用されているものであり、現存していること。
- 2) 増改築後の建築物は、従前の建築物と同一の用途であること。
- 3) 増改築後の建築物の床面積は、従前の建築物の1.5倍以下であること。ただし、一戸建て専用住宅については、1.5倍又は280㎡以下であること。
- 4) 敷地は、従前の範囲内であること。

(2) 法第34条第1号により許可された店舗など床面積の上限が定められている場合については、増改築後においてもその上限を超えることはできない。

2 従前の建築物が無い場合の取扱いについて

現に従前の建築物が無い場合は、原則として上記の増改築に該当しない。ただし、次のすべてに該当するものについては改築とみなし、1による取扱いができるものとする。

- (1) 老朽化により先行して除却した場合や火災により焼失した場合などやむを得ないと認められるもの
- (2) 現在に至るまで資材置場や駐車場などの別用途での土地利用がないもの
- (3) 建築物が存在していたことや従前の建築物の用途、規模が公的書類等により確認できるもの

3 従前の建築物の確認に必要な書類について

次の(1)から(4)に掲げる書類により、増改築の際に都市計画法の許可を要しないことを確認するものとする。

- (1) 当該土地及び建築物の登記事項証明書(これにより判断できない場合は市町長が発行する当該土地及び建築物の固定資産評価証明書(建設年度明示)も必要とする。)
- (2) 当該建築物が適法に建築されたことを証明する公的書類(建築確認済証の写し等)
- (3) 当該既存土地及び建物の状況を示す2面以上の現況写真
- (4) その他必要な書類

4 その他

この基準は平成27年4月1日から適用する。