

既存適法建築物の増改築

大網白里市都市整備課
令和4年4月1日

都市計画法 第34条第12号

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

大網白里市都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例 【第7条第3号】

市街化調整区域において行う、敷地（敷地延長部分は除く。）の変更を伴わない既存建築物の増築及び改築（用途が専用住宅のものに限る。）を目的とする開発行為であって、次に掲げるもの。

- ア 線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築及び改築
- イ 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の改築
- ウ 法第34条第13号の規定により許可された自己用住宅の増築及び改築又は店舗併用住宅の改築
- エ 法第34条第12号又は第14号の規定により許可された分家住宅の増築及び改築

■既存建築物の増築、改築を目的とする開発行為が該当します。

1. 目的

●次のいずれかに該当すること

- ① 線引きの日前から存する専用住宅又は建築確認を受けて建築された専用住宅の増築、改築
- ② 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の改築
- ③ 法第34条第13号の規定により許可された自己用住宅の増築、改築又は店舗併用住宅の改築
- ④ 法第34条第12号又は第14号の規定により許可された分家住宅の増改築

2. 申請地

●敷地は、原則として既存建築物の敷地とすること

※ 接道のための敷地延長部分の取得は認められます。

●既存建築物が申請日時点で存在していること

3. 予定建築物

●予定建築物は専用住宅であること

備考

●従前の建築物の敷地内で行う既存建築物の増改築で、次のすべてに該当する場合は都市計画法第43条の許可は不要です。

- ① 増築、改築後の延べ面積が既存建築物の1.5倍以下であること
- ② 既存建築物の敷地及び用途を変更しないものであること
 - ※ 属人性を有する住宅から、属人性を有しない住宅への改築は用途の変更に該当します。
- ③ 既存建築物が申請日時点で存在していること