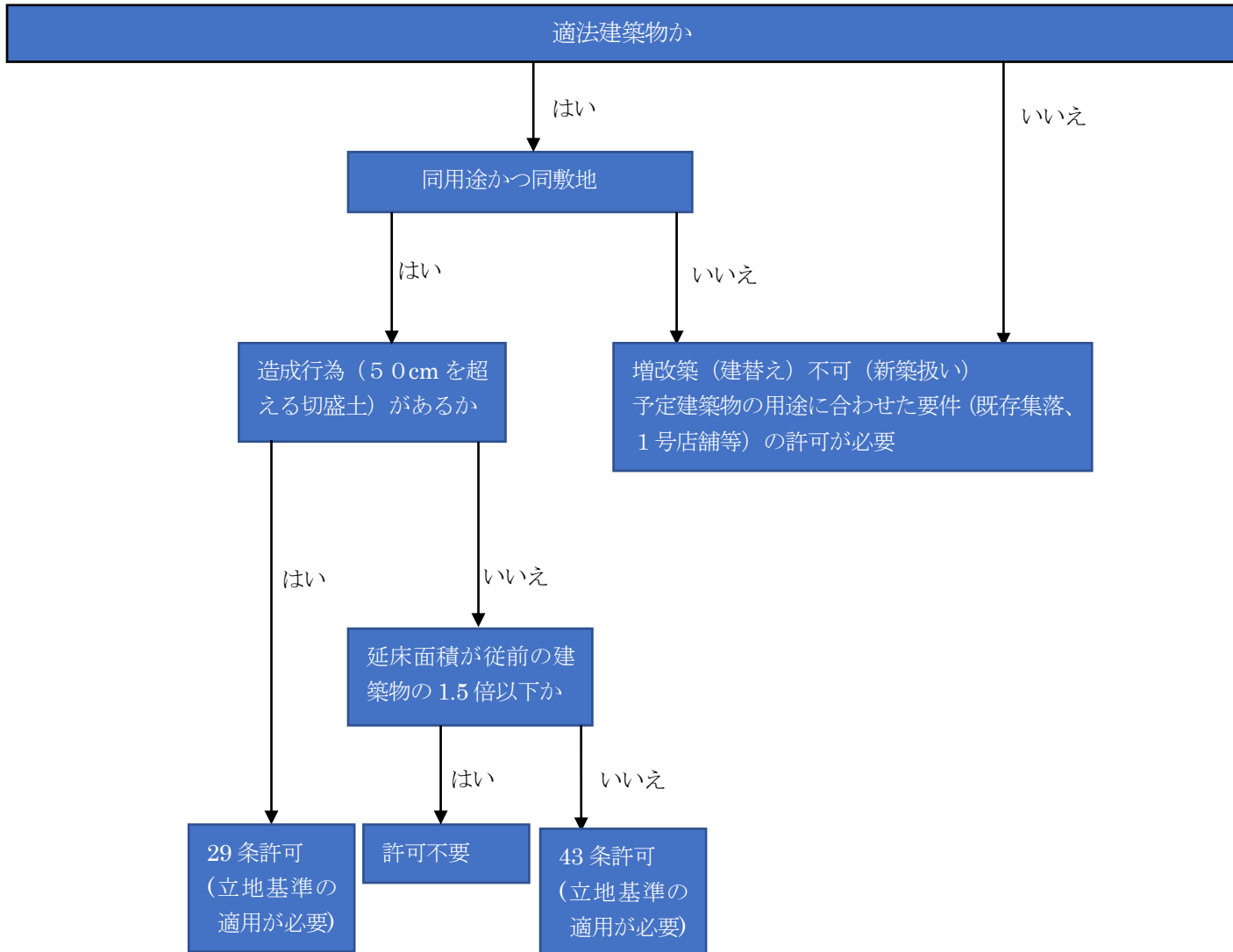


市街化調整区域での増改築(建替え)について

〔従前の建築物の老朽化等により増改築(建替え)をする場合、その規模等が従前と比較して過大な変更でなければ、市街化を促進するおそれがないと認められる。〕

佐倉市役所 市街地整備課
令和6年5月10日

増改築(建替え)に関する簡易フローチャート



注意事項

- 属人性がある建築物(農家住宅、分家住宅、既存権利などで建築した建築物)については、建築主や相続人以外の者が増改築(建替え)をする場合は、用途変更の許可が必要になります。
- このフローチャートは参考であり、土地の状況によっては例外もありますので、土地の状況(申請地に越境物がないか、敷地内に適法ではない建築物がないか等)を明らかにしたうえで、具体的な計画が決まりましたら、佐倉市市街地整備課のほうにご相談ください。

市街化調整区域での増改築(建替え)について

どのような場合に増改築(建替え)可能か？

→従前の建築物の老朽化等により増改築(建替え)をする場合、その規模等が従前と比較して過大な変更でなければ、市街化を促進するおそれがないと認められるため、増改築(建替え)が可能になる。
※過去に都市計画法の許可を取得している土地で、これに基づいて建築する場合、許可内容に基づいて建築物を建築する必要があります。

市街化調整区域で建築物の増改築(建替え)を行う際は、以下(1)(2)の条件を満たす必要があります。

※区域区分日：昭和45年7月31日(当初)

(1) 従前の建築物は、次のいずれかに該当すること。(既存建築物の適法性)

- ① 区域区分日前から存する建築物
- ② 建築基準法第6条第1項もしくは第6条の2第1項の規定により建築確認を受けて建築された建築物
- ③ 都市計画法第29条の許可を受け、同法第36条の工事の検査済証を受けた土地に建築された建築物

※都市計画法第29条の許可を受けていても、同法第36条の工事の検査済証がない土地に関しては、(1)②の要件に合致しても建替えできません。

(2) 従前の建築物の敷地及び用途を変更しないものであること。

※(1)(2)の条件を満たさない場合は、増改築(建替え)不可となり、予定建築物の用途に合わせた要件(既存集落、1号店舗等)の許可が必要になります。

既存建築物の適法性を確認する資料(同敷地の確認資料も含む)

- ① 都市計画法に基づく工事の検査済証の写し
 - ② 建築基準法に基づく確認済証(確認通知書)又は検査済証の写し
 - ③ 建築確認台帳記載事項証明書
 - ④ 土地・家屋の固定資産課税台帳記載事項証明書(昭和45年度及び現年のもの)
 - ⑤ 土地・建物の登記全部事項証明書(区域区分前に登記されているもの)
 - ⑥ 航空写真(区域区分前の撮影日で建築物が確認できるもの)
 - ⑦ その他
- ※ ⑤⑥⑦の資料については、各申請ごとに佐倉市で適法性を判断しますので事前にご相談ください。

1. 許可を要しない増改築（建替え）

次のすべてに該当する場合は、許可不要です。

- (1) 建築基準法に定める形態制限（建蔽率、容積率等）に適合し、かつ、増改築（建替え）後の延床面積が従前の建築物の延床面積の1.5倍以下であること。
- (2) 造成行為（50cm を超える切盛土）を伴わないこと。

※建築物の形態は、次の該当する基準に適合すること。

- ① 適法に建築された建築物の増改築（建替え）の場合
建蔽率 60%以下、容積率 200%以下
- ② 都市計画法第 41 条の制限が定められている土地の場合、その制限に従う。

※建築確認の依頼先により以下の申請が必要な場合があります。

- ・ 民間の確認機関 → 都市計画法施行規則第 60 条に規定する証明書 → P4、5 へ
- ・ 佐倉市 → 開発行為等に関する申告書

2. 許可を要する増改築（建替え）

次のいずれかの場合は、許可（立地基準の適用）が必要です。

- (1) 増改築（建替え）後の延床面積が従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える場合。
→ 43 条申請が必要。
※都市計画法第 29 条の許可を受け、同法第 36 条の工事の検査済証を受けた土地については、1.5倍を超えても都市計画法の許可が不要。
- (2) 造成行為（50cm を超える切盛土）を伴う場合。
→ 29 条申請が必要。

※立地基準の適用は、建築物によって判断します。。

- ① 専用住宅、地区集会所、法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する建築物及びこれに準ずるもの（施設の設置、管理及び運営を自治会等が行う青年館等）又は法第 34 条 13 号（既存権利）で建築した建築物

→ 法第 34 条 12 号（条例第 5 条第 1 項第 4 号「既存適法建築物」） → P6、7 へ

※増築（建替え）扱いになります。

- ② 上記以外の建築物

→ 都市計画法第 34 条各号（1 号店舗、9 号ドライブイン等） → 別途パンフレット参照

※新築扱いになります。

※建築物の形態は、適用する立地基準の規定に適合すること。

- 例) 法第 34 条 12 号（条例第 5 条第 1 項第 4 号「既存適法建築物」）の場合
→ 規定なし。（建築基準法により、建蔽率 60%以下、容積率 200%以下となる。）
※都市計画法第 41 条の制限が定められている土地の場合、その制限に従う。
法第 34 条第 1 号に規定する店舗の場合
→ 延床面積 150 m²以下で、原則として平屋建て等

都市計画法施行規則第 60 条に規定する証明書交付申請

都市計画法施行規則第 60 条に規定する証明書交付申請には、次の図書を添付してください。

【提出部数：正本 1 部、副本 1 部】

チェック	No	図 書 名
<input type="checkbox"/>	1	証明書交付申請書 【様式あり】（副本に添付する証明書類は、原本の写しで可）
<input type="checkbox"/>	2	委任状（本人以外が申請手続を行う場合に添付）
<input type="checkbox"/>	3	建築理由書 【様式あり（6）】 ・ 建築理由、申請者の勤務先、同居予定の世帯構成員等を記載する。
<input type="checkbox"/>	4	申請者の住民票（申請前 3 ヶ月以内に発行されたもの）
<input type="checkbox"/>	5	公図（申請前 3 ヶ月以内に発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可） ・ 申請地の区域を赤で明示する。 ・ 接続道路を挟んだ向かい側の土地も明示する。
<input type="checkbox"/>	6	土地の登記全部事項証明書（申請前 3 ヶ月以内に法務局で発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可）
<input type="checkbox"/>	7	土地使用承諾書（土地の所有者と使用者が異なる場合に添付） ・ 土地使用承諾書 【様式あり（8）】（印鑑証明書添付）
<input type="checkbox"/>	8	排水放流先施設管理者の同意書又は承諾書【様式あり（16）】 （他人の所有する土地（所有権が分かる書類を添付）を経由して排水する場合に添付、印鑑証明書添付）
<input type="checkbox"/>	9	既存適法建築物であることを確認できる資料（同敷地の確認資料も含む） ①都市計画法に基づく工事の検査済証の写し ②建築基準法に基づく確認済証（確認通知書）または検査済証の写し ③建築確認台帳記載事項証明書 ④土地・建物の固定資産課税台帳記載事項証明書（昭和 45 年及び現年のもの） ⑤土地・建物の登記全部事項証明書（区域区分日前に建築されているもの） ⑥航空写真（区域区分日前の撮影日で建築物が確認できるもの） ⑦その他 ※②から⑦の資料で証明する際は、複数の資料が必要になる場合がある。
<input type="checkbox"/>	10	位置図（S=1/10,000 以上） ・ 申請地を赤で明示する。 ・ 明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 17 条第 2 項を参照
<input type="checkbox"/>	11	区域図（S=1/2,500 以上） ・ 申請区域を赤で明示する。 ・ 明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 17 条第 3 項を参照
<input type="checkbox"/>	12	敷地現況平面図及び断面図 ・ 明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・ 地盤の高低差を明示し、造成行為がない場合には、「切土・盛土造成なし」と記載する。
<input type="checkbox"/>	13	敷地求積図（S=1/1,000 以上） ・ セットバック用地その他宅地とならない土地がある場合は、その面積を分けて求積する。
<input type="checkbox"/>	14	土地利用計画図、建物配置図（S=1/1,000 以上） ・ 明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・ 接続道路の幅員、名称、建築基準法の根拠条文を明示する。
<input type="checkbox"/>	15	予定建築物の平面図及び立面図（S=1/100） ・ 敷地面積、建築面積、延べ面積、建蔽率、容積率、高さ、構造、階数、間取りを記載する。

□	16	給排水施設計画平面図 (S=1/500 以上) <ul style="list-style-type: none"> • 明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 • 浸透枡を設置する場合は、隣地から 50cm 以上離し距離を配置図に記載する。 ※がけの隣接地の場合は、設置位置について治水課と協議すること。 • 浄化槽、雨水浸透枡、蒸発散装置等を設置する場合は、雨水排水計画書、構造図、認定書を添付する。 • 蒸発散装置を設置する場合は、隣地からの距離 (1 m 以上離す) を配置図に記載する。
□	17	道路の境界確定図 (道路境界査定図の写し、道路境界確定協議書の写し等) ※道路の境界確定図等の資料がない場合は、ご相談ください。
□	18	各種構造図 (必要により添付)

[注意] 添付資料の順番、各図面の名称を本パンフレットに合わせてください。

条例による既存適法建築物の許可申請

都市計画法の開発又は建築の許可申請書には、次の図書を添付してください。〔提出部数：2部〕
 なお、許可申請地が農地の場合は、農業委員会で農地転用の手続きが必要です。

チェック	No	図 書 名
<input type="checkbox"/>	1	許可申請書 【様式あり】（副本に添付する証明書類は、原本の写しで可）
<input type="checkbox"/>	2	委任状（代理人が申請手続を代行する場合に添付）
<input type="checkbox"/>	3	建築理由書 【様式あり（6）】 ・建築理由、申請者の勤務先、同居予定の世帯構成員等を記載する。
<input type="checkbox"/>	4	申請者の住民票（申請前3ヶ月以内に発行されたもの）
<input type="checkbox"/>	5	公図（申請前3ヶ月以内に発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可） ・申請地の区域を赤で明示する。 ・接続道路を挟んだ向かい側の土地も明示する。
<input type="checkbox"/>	6	土地の登記全部事項証明書（申請前3ヶ月以内に法務局で発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可）
<input type="checkbox"/>	7	土地使用承諾書（土地の所有者と使用者が異なる場合に添付） ・土地使用承諾書 【様式あり（8）】（印鑑証明書添付）
<input type="checkbox"/>	★8	①開発行為施行同意書〔関係権利者〕 【様式あり（4）】（各権利者の印鑑証明書添付） ・開発行為の施行又は工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意書 （開発区域内の土地、建築物等の所有者、仮登記権者、抵当権者等の同意書） ②開発行為施行同意書〔隣接地所有者〕（印鑑証明書は不要） ・開発区域隣接地の所有者の同意
<input type="checkbox"/>	★9	工事施行者の能力に関する書類（①は申請前3ヶ月以内に発行されたもの） 〔個人の場合〕①住民票 ②工事経歴書 〔法人の場合〕①履歴事項全部証明書 ②工事経歴書
<input type="checkbox"/>	★10	設計者の資格申告書 【様式あり（5）】（2欄及び4欄を証する書類は不要）
<input type="checkbox"/>	11	排水放流先施設管理者の同意書又は承諾書【様式あり（16）】 （他人の所有する土地（所有権が分かる書類を添付）を経由して排水する場合に添付、印鑑証明書添付）
<input type="checkbox"/>	12	適法建築物であることが確認できる資料（同敷地の確認資料も含む） ①都市計画法に基づく許可書又は検査済証の写し ②建築基準法に基づく確認済証（確認通知書）又は検査済証の写し ③建築確認台帳記載事項証明書 ④土地・家屋の固定資産課税台帳記載事項証明書（昭和45年度及び現年のもの） ⑤土地・建物の登記全部事項証明書（区域区分日前に登録されているもの） ⑥航空写真（区域区分日前の撮影日で建築物が確認できるもの） ⑦その他 ※②から⑦の資料で証明する際は、複数の資料が必要になる場合がある。
<input type="checkbox"/>	13	位置図（S=1/10,000以上） ・申請地を赤で明示する。 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第17条第2項を参照
<input type="checkbox"/>	14	区域図（S=1/2,500以上） ・申請区域を赤で明示する。 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第17条第3項を参照
<input type="checkbox"/>	15	敷地現況平面図及び断面図 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照 ・地盤の高低差を明示し、造成行為がない場合には、「切土・盛土造成なし」と記載する。
<input type="checkbox"/>	16	敷地求積図（S=1/1,000以上） ・セットバック用地その他宅地とならない土地がある場合は、その面積を分けて求積する。

<input type="checkbox"/>	17	土地利用計画図、建物配置図 (S=1/1,000 以上) <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・接続道路の幅員、名称、建築基準法の根拠条文を明示する。
<input type="checkbox"/>	18	予定建築物の平面図、立面図及び求積図 (S=1/100) <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積、建築面積、延べ面積、建蔽率、容積率、高さ、構造、階数、間取りを記載する。
<input type="checkbox"/>	★19	①造成計画平面図 (S=1/1,000 以上) (造成行為が伴う場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・切土、盛土の別を色分けする。 ・擁壁の位置、宅地の計画地盤高、面積を明示する。 ②造成計画断面図 (造成行為が伴う場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照
<input type="checkbox"/>	20	給排水施設計画平面図 (S=1/500以上) <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照 ・浸透枡を設置する場合は、隣地から50cm以上離し距離を配置図に記載する。 ※がけの隣接地の場合は、設置位置について治水課と協議すること。 ・浄化槽、雨水浸透枡、蒸発散装置等を設置する場合は、雨水排水計画書、構造図、認定書を添付する。 ・蒸発散装置を設置する場合は、隣地からの距離を配置図に記載する。
<input type="checkbox"/>	21	がけの断面図 (S=1/50) (がけがある場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・1mを超えるがけについて作成すること。 ・都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照し、がけの高さ、勾配及び土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法等を明示する。 ・がけ面を保護する既存の構造物がある場合は、その構造物に係る検査済番号等を明記する。
<input type="checkbox"/>	22	①擁壁の断面図 (S=1/50) (擁壁を設置する場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込め材の寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法、最高高さを明示する。 ②擁壁の構造計算書 (切土盛土により生ずる高さが1mを超えるがけを保護する擁壁を設置する場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・宅地防災マニュアルに準拠すること。 ③土質調査報告書 (必要により添付)
<input type="checkbox"/>	23	がけ条例適合図 (がけが予定建築物の周辺にある場合に添付) <ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の近隣にあるがけが、がけ条例〔千葉県建築基準法施行条例第 4 条〕に抵触していないか確認できる図面を添付する。
<input type="checkbox"/>	24	各種構造図 (雨水抑制施設、浄化槽等)
<input type="checkbox"/>	25	道路の境界確定図 (道路境界査定図の写し、道路境界確定協議書の写し等)
<input type="checkbox"/>	★26	工事完了公告以前の建築承認申請書 (都市計画法第 37 条) ※必要な場合に、必要図面を添付して申請

[注意] ①「★」は、開発行為を伴う場合 (都市計画法 29 条許可が必要な場合) に添付してください。
②添付資料の順番、各図面の名称を本パンフレットに合わせてください。