

条例による既存適法建築物

〔従前の建築物の老朽化等により増改築や建替えをする場合、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1月26日

1. 許可を要しない増改築

※区域区分日：昭和45年7月31日（当初）

次のすべてに該当する場合は、許可不要です。

(1) 従前の建築物は、次のいずれかに該当すること。（適法建築物の適法性）

- 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

(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。

(3) 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）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。

(4) 開発行為（土地の区画形質の変更）を伴わないこと。

※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
- ・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

次のいずれかの場合は、許可が必要です。

(1) 増改築（建替）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

→既存適法建築物の増改築（専用住宅又は地区集会所その他法第29条第1項第3号の規定に準ずるものに限る）

(2) 従前の建築物の用途を変更する場合

→計画用途に適合した要件（既存集落、1号店舗等）

(3) 開発行為（土地の区画形質の変更）を伴う場合

→既存適法建築物の増改築（専用住宅又は地区集会所その他法第29条第1項第3号の規定に準ずるものに限る）

→計画用途に適合した要件（1号店舗等）

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
- ※ 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。

3. 都市計画法の許可申請

都市計画法の開発又は建築の許可申請書には、次の函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、農地転用許可申請書を農業委員会へ提出する必要があります。

チェック	No	函書名
<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"/>	4	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"/>	5	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"/>	6	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"/>	7	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"/>	8	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"/>	★9	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"/>	★10	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"/>	★11	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"/>	12	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"/>	13	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 ※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。
<input type="checkbox"/>	14	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"/>	15	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"/>	16	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"/>	17	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"/>	18	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"/>	19	<p>予定建築物の平面図、立面図及び求積図 (S=1/100)</p> <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"/>	★20	<p>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)</p> <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。 <p>②造成計画断面図 (造成行為が伴う場合に添付)</p> <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"/>	21	<p>①給水施設計画平面図 (S=1/500 以上)</p> <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 給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置を明示する。 井戸を設置する場合は、浸透柵からの距離 (5m以上離す) を記載する。 <p>②給水施設構造図 (必要に応じて添付)</p>
<input type="checkbox"/>	22	<p>①排水施設計画平面図 (S=1/500 以上)</p> <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 浸透柵を設置する場合は、隣地から 50cm 以上離し距離を配置図に記載する。 浄化槽、貯留槽、排水柵、排水管渠等を設置する場合は、構造図を添付する。 蒸発散装置を設置する場合は、隣地からの距離 (1m以上離す) を配置図に記載する。 <p>②排水計画計算書 (雨水、汚水の流量計算書)、雨水排水計画書</p>
<input type="checkbox"/>	23	<p>がけの断面図 (S=1/50) (がけがある場合に添付)</p> <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"/>	24	<p>①擁壁の断面図 (S=1/50) (擁壁を設置する場合に添付)</p> <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。 <p>②擁壁の構造計算書 (切土により生ずる高さが 2mを超えるがけ、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)</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地防災マニュアルに準拠すること。 <p>③土質調査報告書 (必要により添付)</p>
<input type="checkbox"/>	25	<p>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)</p> <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"/>	26	各種構造図 (雨水抑制施設、浄化槽等)
<input type="checkbox"/>	27	<p>道路の境界確定図</p> <p>(道路境界査定図の写し、道路境界確定協議書の写し等)</p>
<input type="checkbox"/>	★28	<p>工事完了公告以前の建築承認申請書 (都市計画法第 37 条)</p> <p>※必要な場合に、必要図面を添付して申請</p>

[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。