

用途変更を伴う既存適法建築物の増改築

〔10年以上経過した農家住宅や分家住宅等の属人的な手続により建築された住宅等を第三者が建て替えるように用途変更する、また長屋や併用住宅等を専用住宅に用途変更することで、既存ストックの活用を可能にするもの〕

佐倉市役所 市街地整備課
令和6年1月26日

1. 許可要件

※区域区分日：昭和45年7月31日（当初）

（1）申請対象となる建築物は、次のすべてに該当することが必要です。

- ① 以下のいずれかに該当するもの
 - a) 区域区分日後に、都市計画法に基づいて農家住宅・分家住宅・既存の権利等の属人的な手続を経て、建築基準法第6条第1項又は第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で現に存するもの
 - b) 区域区分日前から存する又は建築基準法第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長屋住宅又は事務所・店舗等の用途を兼ねる住宅
- ② 建築から原則として10年以上経過していること。
※①のa)に該当し、都市計画法に基づく手続を受けた本人又はその相続人が申請する場合で、本人の死亡や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ありません。

（2）予定建築物は、次のすべてに該当することが必要です。

- ① 従前の建築物の敷地を変更しないものであること。
- ② 予定建築物の用途が以下のものであること。
〔従前の建築物が（1）の①のa)に該当する場合〕
従前の用途（＝建築基準法上の用途）と変わらず、自己用の建築物であること。
〔従前の建築物が（1）の①のb)に該当する場合〕
自己居住用の専用住宅であること。

（3）従前の建築物が（1）の①のa)に該当する場合の申請者について

原則として、都市計画法の手続を受けた「本人又はその相続人」であること。
現所有者が「本人又はその相続人」と異なる場合は、所有権移転に至った経緯等についての詳細な説明を文書により現所有者が報告すること（現所有者の実印を押印の上、印鑑証明書を添付）。

2. 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、次の図書を添付してください。〔提出部数：2部〕

No	図 書 名
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）
2	委任状（代理人が申請手続を代行する場合に添付）
3	建築理由書 【参考様式あり（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。
4	申請者の住民票（申請前3ヶ月以内に発行されたもの）
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。
6	土地の登記事項証明書（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）
★7	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 （開発区域内の土地又は工作物の所有者、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〕 【様式あり（4）】（印鑑証明書は原則不要） ・開発区域隣接地の所有者の同意 （隣接地所有者の同意書を取得できない場合は、その経過、理由、境界確定状況等を記載した文書を提出すること。）
★8	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
★9	設計者の資格申告書 【様式あり（5）】
10	土地使用承諾書等（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 【参考様式あり（8）】（印鑑証明書添付）
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を経由して排水する場合に添付）
12	既存適法建築物であることが確認できる資料 ①都市計画法に基づく許可通知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）若しくは検査済証の写し又は建築計画概要書若しくは建築確認台帳記載事項証明書 ③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） ④土地・建物の登記事項証明書（区域区分日前に建築されているもの） ※③、④については長屋・併用住宅等から自己居住用の専用住宅に用途変更する場合に限る。
13	建築から原則として10年以上経過していることが確認できる資料 ①建築基準法に基づく検査済証の写し又は建築確認台帳記載事項証明書 ②建物の固定資産課税台帳記載事項証明書 ③建物の登記事項証明書
14	【許可要件（1）① a）の場合で、許可を受けた本人又はその相続人の者以外が申請する場合】 ・現所有者に所有権が移転された経緯を詳細に記した文書（現所有者の実印を押印の上、印鑑証明書を添付すること。）
15	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
16	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

【都市計画法第34条第12号】
 佐倉市開発行為等の規制に関する条例
 第5条第1項第4号 イ・ウ
 《用途変更を伴う既存適法建築物の増改築》

17	敷地現況平面図及び断面図 <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 ・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。
18	求積図（ $S=1/1,000$ 以上） <ul style="list-style-type: none"> ・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。
19	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。
20	予定建築物の平面図及び立面図（ $S=1/100$ ） <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。
★21	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
22	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。
23	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。
24	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（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）
25	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〕により区域（法第43条許可については建築物）に影響を及ぼしていないか確認できる図面を添付する。
26	各種構造図（必要により添付）
27	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）
★28	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 設計図には、作成者の記名押印又は署名をしてください。
 ② 「★」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。