

●都市計画法第43条許可手続き不要のご説明

■ 次のような場合には、都市計画法第43条建築許可が不要となります。

『都市計画法に基づく開発許可制度の手引き』（群馬県）を基に一部修正

改築・増築の取扱い

施行日平成21年4月1日

市街化調整区域内に存する建築物の改築又は増築の扱いについては、下記のように取扱う。

- 1 従前の建築物(注1)と用途が同一で、次に掲げる要件に該当する改築は、許可不要の改築とする。
 - (1) 予定建築物の容積率が「100%以下」又は建築物の床面積の合計が「基準変更時(注2)の1.5倍以下」
 - (2) 予定建築物の高さが「10m以下」又は「基準変更時(注2)とおおむね同じ高さ」
- 2 増築の場合は前記1に準じた扱いとし「予定建築物」を「既存建築物及び予定建築物」と読み替えて適用する。なお、前記1の(1)又は(2)のいずれかに該当しない場合は「新築」とみなす。
- 3 改築又は増築の扱いにおいて、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造間の変更は問わない。
- 4 改築とは、現に存する建物の建替をいう。
ただし、既に建物が解体済みであったとしても、除却前の建物が確認でき、従前の建物の除却から新たに建築する建物の工事着工予定日が5年以内である場合は改築に準じて取扱う。

(注1)『従前の建築物』とは次のようなものをいう。

- ・線引前から存する建築物（適法な手続きを行い、線引時に建築工事に着手していた建築物は含む。平成12年都市計画法改正前の法附則第4項の規定に基づき許可を受けたもの及び法第29条第1項、第42条ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく許可について適用除外されたものは除く。）又はその建築物を増改築した建築物
- ・線引後に既存宅地確認（平成12年都市計画法改正前の法第43条第1項第6号ロ）により新築若しくは用途変更した建築物又はその建築物を増改築した建築物
- ・平成19年11月30日までの間に許可不要として建築された建築物（平成18年都市計画法改正前の法第29条第1項第3号又は第4号の規定に基づく建築物。なお、適法な手続きを行い、平成19年11月30日前に建築工事に着手していた建築物を含むものとする。以下「従前許可不要建築物」という。）又はその建築物を増改築した建築物

(注2)『基準変更時』とは次のようなものをいう。

- ・既存宅地確認（平成12年都市計画法改正前の法第43条第1項第6号ロ）により建築した建物については、既存宅地確認制度廃止時である平成13年5月18日。ただし自己用建築物として新築又は用途変更したものに限り経過措置終了日（平成18年5月17日）
- ・従前許可不要建築物については、改正法施行日（平成19年11月30日）
- ・線引前から存する建築物については、『改築・増築の取扱い』の当初基準が制定された日（平成13年5月18日）

・館林市の線引き年月日：昭和52年8月31日 ・既存宅地確認廃止日：平成13年5月18日

・既存宅地確認経過措置終了日：平成18年5月17日 ・平成18年改正の都市計画法施行日：平成19年11月30日

■ 建築確認申請時に必要な書類

| | |
|----------|---|
| 建築物がある場合 | 1 線引前から存する建築物等 [線引前宅地の証明書類] <input type="checkbox"/> 線引前からの宅地であることを確認できる資料を添付してください。 例 ・土地登記簿の登記事項証明書 ・線引前から宅地課税されていることを証する書類（通称「既存宅地証明」） ・空中写真（線引前に撮影され、宅地と判断できるもの） [線引前建物の証明書類] <input type="checkbox"/> 建物の建築年度、用途、敷地の範囲を確認できる資料を添付してください。 例 ・建物登記簿の登記事項証明書 ・建築物の課税証明書（通称「家屋証明」） |
| | 2 線引き後既存宅地確認により建築した建築物等 <input type="checkbox"/> 既存宅地確認により建築したことを証する資料を添付してください。 例 ・旧都市計画法第43条第1項第6号ロの既存宅地確認通知書（写）等 <input type="checkbox"/> 現在ある建物の用途、敷地の範囲が確認できる資料を添付してください。 例 ・建物登記簿の登記事項証明書 ・建築物の課税証明書（通称「家屋証明」） |
| | 3 従前許可不要建築物（平成19年11月30日前から存する建築物等） <input type="checkbox"/> 従前許可不要で建築したことを証する資料を添付してください。 例 既存建物の建築確認の際に添付した都市計画法施行規則第60条証明（写） <input type="checkbox"/> 現在ある建物の用途、敷地の範囲が確認できる資料を添付してください。 例 ・建物登記簿の登記事項証明書 ・建築物の課税証明書（通称「家屋証明」） |
| 建築物がない場合 | 上記に加えて、新たに建築する建物の着工予定時期より5年以内に建物があったことを証する資料（建物登記簿の除却欄や課税証明） |

※ 証明資料については、具体的にご相談ください。

※ 内容によって、増改築の経過等の実情を踏まえた判断となります。

館林市役所 都市計画課 TEL 0276-72-4111（内線410）

●建築確認申請者に対する都市計画法に適合する旨の書面交付 (規則第60条)

建築基準法は、いわゆる建築確認において、その計画が、都市計画法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定のすべてに適合していることも、確認を受けるべき内容としています。

建築基準法施行規則は、建築確認の申請に当たっては、原則として、その計画が、都市計画法の規定に適合していることを証する書面（「適合証明書」といいます。）を添付することとしています。

建築確認を申請しようとする際に、建築主事又は建築基準適合判定士から証明書の請求があったときは、建築確認申請書に都市計画法施行規則第60条による証明書の添付が必要となります。

申請書及び添付書類

| 規則第60条適合証明書に係わる様式一覧 | | | | |
|---------------------|----------------------|---------------------|-------------|-----------------------------------|
| 順序 | 図表の名称 | | 縮尺 | 説明 |
| 1 | 開発行為又は建築に関する証明書交付申請書 | | — | |
| 2 | 委任状 | | — | ○任意書式※ |
| 3 | 付近見取図 | | 1/10,000 以上 | |
| 4 | 配置図 | | — | ○切土盛土が伴う場合には、造成計画を記入 |
| 5 | 公図 | | — | ○写しの場合は、原本と相違ない旨の自己証明が必要 |
| 6 | 各階平面図 | | — | ○容積率を記入 |
| 7 | 2面以上の立面図 | | — | ○高さを記入 |
| 8 | 都市計画法適合書類 | 線引前建築物の増改築の場合 | — | ○法第43条許可手続き不要のご説明の建築確認申請時に必要な書類参照 |
| | | 既存宅地確認による建築物の増改築の場合 | — | |
| | | 従前許可不要建築物の増改築の場合 | — | |
| | | 許可不要の建築物の新築の場合 | — | ○適用除外を証明する資料 |
| | | その他の場合 | — | ○都市計画課計画指導係へご相談ください |
| 9 | その他 | | — | ○市長が必要と認めるもの |

※ 申請される方が自ら手続きを行う場合は添付不要。