

運用基準 4 既存建築物の建替等【個別付議基準、包括承認基準】**【許可を要しない建築行為（改築又は増築）】**

既存建築物の改築又は増築を行う場合で、次の全ての要件に該当するものに限り、法第 4 3 条第 1 項の許可を要しない改築又は増築として取り扱う。その他は、法第 4 3 条第 1 項の許可を要する新築とみなす。

- 1 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
- 2 予定の建築物が従前と同一の用途又は不可分なものであること。
- 3 改築又は増築後の建築物の床面積の合計が、従前の 1.5 倍以下であること。ただし、自己の居住の用に供する建築物の場合であって、従前の建築物が著しく過密、狭小その他の特別の事情がある場合は、従前の 2 倍以下（150㎡に満たない場合は 150㎡以下）であること。
- 4 予定建築物の構造・設備等が従前とほぼ同一であること。

なお、予定建築物の構造が、木造又は鉄骨造その他これらに類するものは、従前の建築物とほぼ同一の構造として取り扱う。

【許可を要しない開発行為】

改築であって、許可を要しない建築行為の 1、2 及び 4 に該当し、改築後の建築物の床面積の合計が従前の 1.5 倍以下であるもの。（用途変更のない改築を目的とする開発行為は、法の規定により開発許可不要。）

ただし、自己の業務用又は非自己用建築物の敷地で、明らかに従前敷地の一部が造成を行わなければ利用できない状態と認められる場合はこの限りでない。

（造成とは、「開発許可申請の手引き」に定義する土地の形の変更に関する行為をいう。）

【包括承認基準】

既存建築物の改築又は増築を行う場合で、次の全ての要件を具備するものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

- 1 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
- 2 予定の建築物が従前と同一の用途又は不可分なものであること。
- 3 改築又は増築後の建築物の床面積の合計が、従前の 1.5 倍以下であること。ただし、自己の居住の用に供する建築物の場合であって、従前の建築物が著しく過密、狭小その他の特別の事情がある場合は、従前の 2 倍以下（150㎡に満たない場合は 150㎡以下）であること。
- 4 構造のみが強固なものへ変更されるものであること。

【個別付議基準】

包括承認基準の 1 及び 2 にのみ該当する場合は、次の全ての要件に該当するものであること。

- 1 規模が著しく異なる改築又は増築
次の全ての要件を満たすこと。
 - (1) 自己の居住の用に供する建築物であること。
 - (2) 真にやむを得ない事情を有すること。
 - (3) 必要最小限度の規模であること。
- 2 構造・設備が著しく異なる改築又は増築
予定建築物の構造・設備が著しく強固又は過大となる場合、公共施設への支障がないこと。

用途分類表

区 分	分 類	施設 (例示)
住宅	住宅 A	戸建住宅
	住宅 B	長屋住宅
	住宅 C	共同住宅
	併用住宅	住宅兼店舗, 住宅兼事務所
公益施設	文教施設	幼稚園, 小中学校, 高等学校等
	医療施設 A	診療所
	医療施設 B	助産所
	医療施設 C	病院
	公共建物 B	多数の者の利用に供する公共団体庁舎
	宗教施設	神社, 寺院
商業施設等	物品販売店舗	飲食料品店, 薬局, 文房具店, 雑貨店等
	日用品修理加工店舗	自動車・農機具修理店, かさ履物等修理店, 自転車店等
	サービス店舗	理容・美容店, 鍼灸院, 公衆浴場, 学習塾, 農協事務所
	飲食店舗	食堂、レストラン、喫茶店
	事務所	
	歓楽施設 A	マージャン屋, パチンコ店
	歓楽施設 B	劇場, 映画館
	歓楽施設 C	料亭, 酒場, ビヤホール
	歓楽施設 D	キャバレー, ダンスホール
	歓楽施設 E	特殊浴場, 温泉, サウナ
	宿泊施設 A	ホテル, 旅館
	宿泊施設 B	福利厚生施設 (企業の保養所), 簡易宿泊所
	倉庫	有形の物品を保存・収納する施設 (倉庫業法第2条に定めるものを含む。)
	観光施設	展望台, 休憩所
	研究所	研究所, 試験所
	単独車庫	
農林漁業施設	農林漁業施設 E	農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設	採石場, コンクリートプラント
	火薬類製造所	
	工場	
特殊都市施設	廃棄物処理施設 B	廃棄物処理施設, 廃棄物処理業の用に供する建築物
	廃棄物処理施設 C	

・・・原則として建築できません。

・上記の分類表は、一般的な用途を例示したものであり、市街化調整区域では、建築できない用途も含まれます。

・原則として、「分類」の欄が変更となる場合は用途変更該当しますが、既存建築物建替時の建物の用途については、過去の経緯、現状の用途、規模等により個別に判断します。