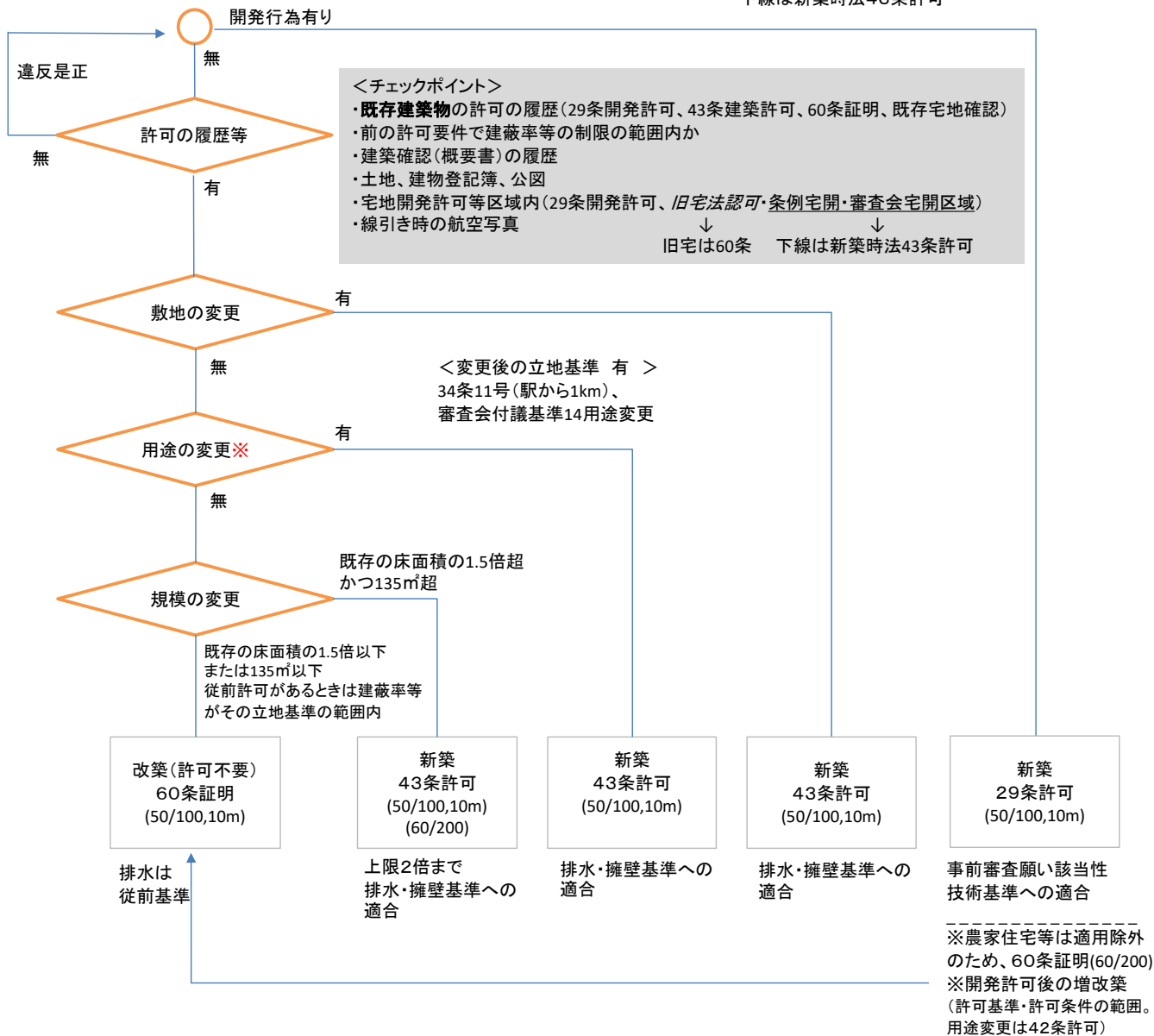


建築物の改築等(建替え)を行う際の許可要否判定フロー

※いずれのケースも、開発行為を伴わないものと仮定する。
※この判定フローは一般的な事例の目安であり、事前に宅地課に資料持参のうえ相談後、申請すること。

＜市街化調整区域は、34条立地基準への該当性＞
・34条11号(駅から1km)、34条12号(既存建築物の増改築、分家住宅、条例宅開区域)、
・審査会付議基準(第3既存集落、第15線引き前宅地、審査会宅開区域)、
・29条1項2号農家住宅
↓
下線は新築時法43条許可



※用途の変更とは以下の場合をいう

1. 建築物の用途の変更

許可された際の建築物の用途を変更すること。許可された建物を他の立地基準に該当する建物として使用する場合にも適用される。

- (例) ・専用住宅 ⇒ 店舗
・病院 ⇒ 社会福祉施設
・1号店舗コンビニ ⇒ 9号店舗コンビニ
・特別積合せ貨物運送事業用施設 ⇒ 一般貨物自動車運送事業の倉庫
・大規模流通業務施設(審査会基準第8-1) ⇒ 流通業務等の倉庫(審査会基準第8-2)

※自己用を非自己用にする場合は新規の29条許可が必要となる。

- (例) ・自己居住用専用住宅(34-11/自己用) ⇒ 賃貸用住宅(34-11/非自己用)

2. 使用する人の変更

建物の使用者が限定されている許可で、その他の者(相続人を除く)が建物を使用する場合。

- (例) ・農家住宅・分家・既存集落・既得権 ⇒ 一般住宅

3. 規模の変更

予定建築物の延床面積が、既存建築物の延床面積の1.5倍以下または135㎡より大きくなる場合。