

既存適法建築物の建替等の申請要件

手続き・根拠法令

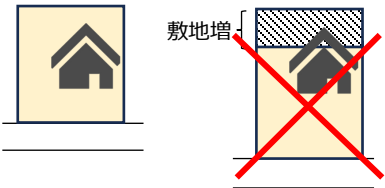
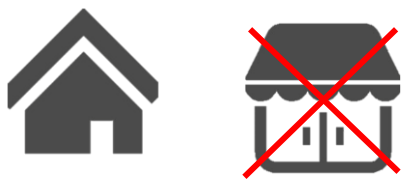
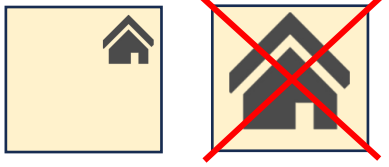
- 1 都市計画法施行規則第60条証明申請「法43条第1項本文」
 - ・開発許可を受けた土地における既存建築物の建替等
 - ・開発許可を受けていない土地における既存適法建築物の建替で計画延床面積が既存の建築物の1.5倍以内である場合の建替等
- 2 法第43条申請「令第36条第1項第3号ハ」(市条例第5条第3号)
「専用住宅」の建替で計画延床面積が既存の建築物の1.5倍超である場合
- 3 法第29条又は43条申請「開発審査会へ諮問」
(上記1・2以外の既存適法建築物の建替等)

※以下の①～②を満たすことが必要です。

①既存適法建築物の条件

・線引きの日(昭和45年7月31日)前から存する建築物	※左記の条件は以下の書類等で確認します。 ・建築確認通知書 (建築計画概要書の写し・建築確認証明書可) ・登記事項証明書(閉鎖謄本) ・固定資産課税台帳記載事項証明書 ・(線引き前の)航空写真
・線引き後に都市計画法(建築基準法)の規定に基づき許可を得ている建築物	

②敷地・建築物の条件

従前の建築物の敷地の範囲で行われるものであること	予定建築物の用途は従前の建築物と同一であること	予定建築物の規模は、用途等を勘案し従前の規模と比較して過大でないこと
現在 計画  ・現在の敷地面積を拡大することは原則不可	現在 計画  専用住宅 店舗 ・別の用途の建築物は原則不可。 ・用途変更には別途許可が必要。	現在 計画  ・建替後の建築物の延面積が従前建築物の1.5倍以内は許可不要(60条証明)。 ・原則、従前建築物の延面積2倍まで。

その他留意点

- ・本要件は建築物が現存していることを要するため、証明書または許可書の交付前に既存建築物を除却(取壊し)しないこと。
※申請後に審査担当者が現地確認を行います。
- ・従前の建築物の敷地とは「線引き」時点又は「線引きの日」以後、法の規定に基づき許可を得た時点における建築物の敷地をいう。
- ・既存建築物に違反建築物は含まない。
- ・分家住宅等の属人性を有する建築物に関しては、新築した本人またはその後継者たる相続人が居住するものに限られる。

申請書類一覧

(既存適法建築物の建替等)

- ・申請書類・図面は正・副各1部ずつ提出してください。
- ・申請には手数料が掛かりますので予めご確認ください（60条証明は無料）。

申請書類

①	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書	規則60条証明申請
②	建築物の新築・改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	法43条申請
③	開発行為許可申請書（※37条承認申請） ※29条申請時は事前に計画協議が必要です。	法29条申請
④	計画協議済書	法29条申請
⑤	設計説明書	法29条申請
⑥	委任状(任意様式)	
⑦	建築理由書	
⑧	住民票（家族全員のもの）、法人にあっては登記事項証明書	
⑨	既存建築物の建築確認通知書（建築計画概要書写し・建築確認証明書も可） ※建築確認通知書がない場合は必要に応じて以下の書面も添付してください。 ・既存建築物・土地の登記事項証明書（閉鎖登記簿） ・既存建築物の固定資産課税台帳記載事項証明書又は搭載証明書 ・線引き（昭和45年7月31日）前の航空写真）	
⑩	土地に係る登記簿の全部事項証明書	
⑪	土地所有者施行同意書	土地所有者と申請者が同一の場合は不要
⑫	既存建築物及び建築計画物の床面積の算定表及び比較表 （比較表：1.5倍以内か超かの比較を表示したもの）	
⑬	農地転用の許可書の写し	農地転用許可を要する場合に限る
⑭	その他市長が必要とする図書(各課事前協議録，他法令許可書，名寄帳等)	

※申請書類等は柏市のホームページからダウンロードできます。

図面等

①	位置図 1/2, 500	
②	公図の写し（申請地及び隣接地の地目・地積・所有者の住所氏名を記入）	
③	道路・水路等の査定図	
④	土地の実測図(境界立会い確認書)	
⑤	現況平面図	
⑥	土地利用計画平面図（建築物の配置図）	
⑦	造成計画平面図・断面図	
⑧	各階平面図及び2面以上の立面図（高さ明示）、建築面積等求積表	
⑨	給排水計画平面図（土地利用計画平面図との兼用可）、排水施設構造図(合併処理浄化槽(認定書・認定シート)、浸透槽、雨水浸透枳等)	各径路は色を分けて記載

※各図は申請地を朱色で囲むこと