

既存建築物の増築及び改築に関する取扱い基準

(令和6年4月1日一部改正)

市街化調整区域内において従前の建築物の敷地の範囲で行われる建築物の増築及び改築（以下「増改築」という。）で次の各項に該当するものは、法第43条の許可は不要として取扱う。

- 1 増改築前の建築物は、次のいずれかに該当する建築物とする。
 - (1)市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）以前に建築された建築物（線引き時点で、適法に建築工事に着手していたと認められるものも含む。旧法附則第4項の許可を受けたもの及び法第29条第1項、法第42条ただし書又は法第43条第1項の許可を要しないものは除く。）又はその建築物を増改築したもの。
 - (2)線引き後に、既存宅地確認（旧法第43条第1項第6号ロ）により新築又は用途変更した建築物若しくはその建築物を増改築したもの。
 - (3)平成18年の法改正以前は、法第29条第1項第3号又は第4号に規定されていた許可を要しない建築物で、平成19年11月30日（以下「改正法施行日」という。）までに新築、増築又は改築したもの（改正法施行日時点で、適法に建築工事に着工していたものも含む。）。
- 2 増改築後の建築物の用途は、既存建築物の用途と同一であること。ただし、線引き以前から複数の用途で使用されていた建築物が、その一部の用途に縮小する場合は、用途変更とみなさない。
- 3 増改築後の建築物は、容積率が80パーセント以下かつ延べ面積が500㎡以下又は延べ面積が、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1)第1項第1号及び第2号の建築物は、既存宅地確認制度の廃止日（平成13年5月18日）時点の1.5倍以下。ただし、既存宅地確認により自己の居住又は業務用として、新築若しくは用途変更をした建築物は経過措置の終了日（平成18年5月18日）時点の1.5倍以下とする。
 - (2)第1項第3号の建築物は、改正法施行日時点の1.5倍以下。
 - (3)改正法施行日時点で特定大規模建築物に該当する建築物は、増改築後の当該部分の床面積の合計が当該日の1.2倍以下。
- 4 増改築後の建築物の高さは、10メートル以下又は前項各号の基準日時点とおおむね同じ高さであること。
- 5 改正法施行日時点で、特定大規模建築物に該当しない建築物は、増改築後も特定大規模建築物に該当しないこと。
- 6 改築とは、現に存する建築物の建替えがそれに該当するが、建築物が除却済みの場合においても、登記簿謄本等により建築物の除却日が確認でき、新築する建築物の工事着手日が除却日の5年以内である場合においては、改築としてみなす。

注1 増改築において、建築物の構造の変更は問わない。

注2 特定大規模建築物とは、店舗等で建築基準法施行令第130条の8の2第2項で定めるものに供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの。

注3 各地域の線引き日は次のとおり。

旧高崎地域 昭和46年3月31日

群馬地域 昭和50年7月1日

新町地域 昭和52年8月31日