

「許可不要の改築」に係る審査基準

市街化調整区域内において行われる既存建築物の建て替え又は建て増し（以下、この基準において「改築」という。）について、次に掲げる要件のすべてに該当する場合にあっては、都市計画法上の許可を要しないもの（いわゆる「許可不要の改築」という。）とする。

- (1) 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。
- (2) 既存建築物が存する従前の敷地の範囲内で行われるものであること。
- (3) 別表1の建築物の用途分類表の区分（ロ）欄に変更のないもの（同表の区分（ハ）欄内の用途は同一用途とする。）であること。

また、線引き後建築された建築物にあっては、当該立地に係る用途を変更しないものであること。

- (4) 改築後の床面積の合計が改築前の床面積の合計の1.5倍以下であること。ただし、戸建専用住宅にあっては改築後の床面積の合計が210平方メートル以下の場合に当該1.5倍以下と認められるものとする。
- (5) 改築後の建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、改築前の高さを超えず、かつ、建築基準法第56条の2第1項（別表第4第4項ロ（3）の号）の規定に適合する場合はこの限りでない。

注1 建築物の使用目的の変更（いわゆる用途そのものの変更）又は属人性に係る変更は本基準の対象とはならない。

2 本基準は現に存する建築物の改築に係る基準であることから、既存建築物が存しない場合は本基準の対象とはならない。

用途分類表

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	(A)	戸建専用住宅
	(B)	兼用住宅(※1)
	(C)	併用住宅(※1, ※2)
	(D)	長屋, 共同住宅, 寄宿舎, 下宿(※1)
文教施設	(A)	小学校, 中学校, 高等学校
	(B)	大学, 各種学校
	(C)	幼稚園(※3)
社会教育施設		図書館, 博物館
医療施設	(A) 入所系	病院(※4)
	(B) 通所系	診療所, 助産所
社会福祉施設	(A) 入所系 (老人福祉法関係)	特別養護老人ホーム, 養護老人ホーム
	(B) 通所系 (老人福祉法関係)	短期入所, 小規模多機能型居宅介護施設
	(C) 入所系 (児童福祉法関係)	児童養護施設
	(D) 通所系 (児童福祉法関係)	保育所(※3), 認定こども園(※3), 放課後等デイサービス
	(E) 入所系 (障害者総合支援法関係)	障害福祉サービスを行う入所系施設
	(F) 通所系 (障害者総合支援法関係)	障害福祉サービス(短期入所, 自立訓練, 就労移行支援, 就労継続支援, 施設入所支援)を行う通所系施設
店舗	(A) 飲食系	※法第34条第1号における別紙「業務一覧表」参考
	(B) 販売系	
	(C) サービス系	
事務所	(A)	近隣の良好な住環境を害するおそれのないもの
	(B)	近隣の良好な住環境を害するおそれのあるもの(建設業, 運送業等)(※5)
集会施設		公会堂, 集会場
宿泊施設		ホテル, 旅館
倉庫	(A)	倉庫業を営まない倉庫
	(B)	倉庫業を営む倉庫(※6)
農業施設	(A)	政令第20条各号に該当する施設 例:【農業用倉庫, 畜舎, 堆肥舎, 農産物集荷施設】
	(B)	(法第34条第4号) 農産物の処理・貯蔵・加工施設
工業施設	(A) (※7)	危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく, 作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの(第二種中高層住居専用地域で建築可能なもの)
	(B) (※7, ※8)	危険性や環境悪化のおそれが少なく, 作業場の床面積の合計が150㎡以下のもの(近隣商業地域で建築可能なもの)
	(C) (※7, ※8)	作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの又は危険性や環境悪化のおそれがやや多いもの(準工業地域で建築可能なもの)
	(D) (※7, ※8)	危険性が大きいか又は著しく環境悪化のおそれがあるもの(工業地域で建築可能なもの)

※1 住宅(B), (C)又は(D)を用途変更して住宅(A)とすることについては, 同一用途と取り扱う。

なお, 住宅(C)を住宅(A)とする場合においては, 法第34条第1号の立地基準によるものを除く。ただし, 住宅部分を他の立地基準で建築しているものについては, この限りではない。

※2 併用用途に変更が無い場合に限り, 住宅(C)を住宅(B)とすることについては, 同一用途と取り扱う。

※3 幼稚園は学校教育法第1条に規定されているが, 対象者及び利用形態が保育所及び認定こども園とほぼ同一であることから, 保育所及び認定こども園と同一用途と取り扱う。

※4 病院を用途変更して診療所又は助産所とすることについては, 同一用途と取り扱う。

※5 事務所(B)を用途変更して事務所(A)とすることについては, 同一用途と取り扱う。

※6 倉庫(B)を用途変更して倉庫(A)とすることについては, 同一用途と取り扱う。

※7 工業施設(A), (B), (C), (D)のいずれに該当するかについては, 建築基準法別表第2参照。

※8 工業施設(B), (C)又は(D)を工業施設(A)に, 工業施設(C)又は(D)を工業施設(B)に, 工業施設(D)を工業施設(C)に用途変更することについては, いずれも同一用途と取り扱う。