

基準15（形態制限の施行により既存不適格等となった建築物の改築等）

市街化調整区域において、形態制限の施行により既存不適格等となった建築物の改築等を行うため敷地の拡大が必要となる場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 改築しようとする既存建築物（以下「既存建築物」という。）は、適法に存し使用されているもので、かつ、形態制限の施行（建築基準法第52条第1項第6号括弧書きの規定により400%未満の容積率が定められることをいう。以下同じ。）により、既存不適格となった建築物であること。
- (2) 予定建築物の用途は、既存建築物と同一の用途であること。
- (3) 予定建築物の延べ面積は、既存建築物の延べ面積以下であること。さらに、共同住宅及び長屋住宅については、予定建築物の戸数が既存建築物の戸数以下であること。
- (4) 敷地は、現在敷地として使用している土地を全て含めたものであること。
- (5) 敷地の拡大をしようとする土地（以下「拡大敷地」という。）は、申請者（申請者が法人の場合は当該法人の役員でもよい。）が取得（登記済）した、又は市長が指定した方法により相続することが確実なものであること。
- (6) 敷地面積は、概ね次により求めた面積とする。
(予定建築物の延べ面積) / (形態制限で定められた容積率)
- (7) 周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。

平成12年 4月27日	平成12年度第1回開発審査会承認済
基準適用年月日	平成12年 4月 1日

ア 市長が指定した方法について

死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続することが確実なものであること。

イ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- ① 理由書
- ② 既存建築物が決定日前から存する場合は、決定日前から住宅が存していたことを示す図書（建物登記簿謄本等）。それ以外の場合にあつては、既存建築物が適法に存し使用されてきたことを示す図書（建築検査済証、確認通知書、建築許可書等）
- ③ 形態制限の施行前から建築物が存していたことを示す図書（建物登記簿謄本）
- ④ 拡大敷地の土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- ⑤ 戸籍謄本（相続または贈与等の場合）
- ⑥ 配置図及び各階平面図（現況及び計画）