

都市計画法第43条第1項の建築等の制限における増改築
の取扱いについて

令和6年4月1日適用

1 趣 旨

開発許可を受けていない、又は都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第43条に基づく建築許可を受けた敷地において、建築物の改築及び増築を行う場合の同条による建築許可が不要となる用途及び規模を定める。

2 定 義

- (1) 「改築」とは、既存建築物の敷地内において、既存建築物を建て替える場合で、用途及び規模が著しく異なる場合とする。
- (2) 「増築」とは、既存建築物の敷地内において、既存建築物と用途上不可分の関係にある建築物の増築であり、規模が著しく異なる場合とする。

3 用 途

用途が著しく異なる場合とは、建て替え後と既存建築物の用途が、建築物の用途分類（ロ）欄による同一区分内である場合とする。

なお、用途変更の内容が開発審査会付議基準第14項第3号（相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による適格性の解除として行う用途の変更）に該当する場合は、用途が著しく異なる場合に該当せず、建築許可が必要となる。

4 規 模

規模が著しく異なる場合とは、当該改築又は増築を行う建築物が所在する地域に定められた建ぺい率及び容積率の範囲内とする。

5 その他

- (1) 「敷地の拡大を伴う増改築は、新築として取り扱い、法第43条の許可が必要となる。
この場合の敷地とは、線引き（法第7条第1項の規定に基づき都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることをいう。以下同じ。）前からの既存の土地に限定され、線引き後、開発許可を受けずに取得した土地に建築する場合は、既存建築物と同棟、別棟を問わず新築として取り扱う。
- (2) 許可を受けた日から5年以内の増改築は新築とみなす。

建築物の用途分類

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A)	一戸建専用住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）
	住宅(B)	共同住宅、寄宿舎、寮、長屋、住宅(B)から住宅(A)
	兼用住宅	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を除く兼用住宅、兼用住宅から住宅(A)
	住宅(C)	農林漁業従事者住宅、農家民宿（客室面積33㎡未満）
公共公益施設	教育支援施設	図書館、博物館、公民館、職業訓練施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）
	学校施設(A)	幼稚園、保育所、認定こども園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校
	学校施設(B)	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校
	医療施設	病院、診療所（有床）
	社会福祉施設(A)	通所系施設
	社会福祉施設(B)	入所系施設
	宗教施設	神社、寺院、教会
	交通施設	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）
	公益事業施設	電気事業、通信事業、ガス事業、水道事業施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）
商業施設等※	日用品店舗（販売・修理・加工・サービス）	第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）に掲げる用途の店舗、日用品店舗から住宅(A)
	生活関連施設	公衆浴場（特殊浴場除く）、診療所（無床、歯科等）、郵便局、地域集会所
	物品販売店舗	百貨店、総合スーパー、展示場
	一般飲食店	食堂、レストラン、そば・うどん、すし、喫茶店
	事務所	事務所
	遊戯施設	マーじゃん、パチンコ、ゲームセンター、カラオケボックス
	娯楽施設	劇場、映画館、観覧場、集会場
	遊興飲食店	料亭、バー、キャバレー、ナイトクラブ、酒場、ビアホール
	遊興施設	特殊浴場（個室付浴場、サウナ等）
	宿泊施設	ホテル、旅館、簡易宿泊、リゾートクラブ
	倉庫	倉庫、作業場（原動機を使用する作業場床面積が50㎡以下）
	運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ボウリング場、体育館
	観光施設	展望台、休憩所、遊園地
	研究所	学術・開発研究を行う施設
	駐車場、車庫	
農林漁業施設	農林漁業施設(A)	都市計画法施行令第20条に定める建築物
	農林漁業施設(B)	農林漁業施設(A)以外の施設
工業施設	工場(A)※	準工業地域内で建築できる工場、自動車修理工場、作業場（原動機を使用する作業場床面積が50㎡超える）
	工場(B)	工場(A)以外の工場、工場(B)から工場(A)
	危険物貯蔵処理施設(A)	準工業地域内で建築できる施設、危険物貯蔵処理施設(A)から工場(A)
	危険物貯蔵処理施設(B)	危険物貯蔵処理施設(A)以外の施設、危険物貯蔵処理施設(B)から危険物貯蔵処理施設(A)、工場(A)及び工場(B)
特殊都市施設	卸売市場	都市計画法施行令第21条に定める建築物
	と畜場	〃
	汚物処理場	〃
	ごみ焼却場	〃
	火葬場	〃
	産業廃棄物処理施設	〃
※商業施設等、工場(A)については、自己用住宅が付属するもの（住宅部分の床面積が1/2未満であること。）を含む。		