

# 建築許可申請(従来の「建築許可不要宅地(既存宅地)」の要件を満たすもの)について

都市計画法第43条第1項  
同法施行令第36条第1項第3号ホ

久留米市[都市建設部建築指導課]

## 1 許可の要件

- (1) 申請地は、建築物の敷地間の距離が概ね50m以内の距離で連続した集落(概ね50戸以上)を形成している地域にあること。
- (2) 申請地が、市街化調整区域に関する都市計画が決定された「線引き」(昭和46年9月14日)以前から引き続き「宅地」であること。(原則として、登記簿(表題部「登記の日付」欄)で確認できること。)
- (3) 建築物について 用途は、第2種低層住居専用地域内で建築できるもの。  
高さは12m以下。

## 2 許可申請に必要な書類(区分11、12は必要な場合のみ)

区分	提出図書	摘要
1	建築行為等許可申請書(様式第24号)	久留米市ホームページでダウンロードできます
2	位置図(縮尺1/5,000程度)	申請地の位置、市街化区域までの距離、集落形成の状況(50戸以上)を明示(設計者が記名押印)
3	附近見取図	申請地を明示
4	字図(公図)	申請地を明示 行政書士もしくは設計者、又は申請者が記名押印
5	土地登記簿謄本(全部事項証明書)	線引き時点(S46.9.14)の地目が確認できない場合、閉鎖謄本を併せて添付(原本)
6	敷地平面図	6 ~ 及び7の図面は、適宜、同一図面での兼用も可(設計者が記名押印)
	現況図	・ 申請区域を朱色で明示
	求積図	
	配置図	・ 敷地(申請地)における予定建築物の配置、排水施設・経路、接続道路を明示
7	敷地縦横断面図	接続道路部分の断面を含む
8	建築物等の平面図	建物面積(建築面積・延床面積)計算書
9	" の立面図	高さを記入(8と同一図面での兼用も可)
10	現況写真	申請区域を朱色で明示
11	「線引き前からの宅地」を証明する書類等	「5 土地登記簿謄本」で、線引き前からの宅地と確認できない場合に必要( ~ の書類等により総合的に判断)
	固定資産税課税証明書(S47.1.1時点)	・ 線引き時点で、申請地が「宅地並み課税」されていたことを証するもの(ただし、申請時まで継続して「宅地(並)」であること。) ・ 線引き時点で申請地に建築物があった場合は、建物の評価証明書において建築年月日(線引き前)が記されたもの
	農地転用許可書(写し)、又は農業委員会の証明書	・ 許可日が線引き前のもの
	建物の登記簿謄本(全部事項証明書)	・ 申請地におけるもので、登記の日付が線引き前のもの
	建築基準法による検査済証	・ 申請地におけるもので、日付が線引き前のもの
	航空写真	・ 線引きの際に申請地が宅地であったと判断されるもの
12	施行同意書	申請地の土地所有者による、許可申請の対象となる建築行為等に異議がない旨の所有者による同意書(申請者以外の人が、申請地の土地所有者(共有を含む)となっている場合) また、抵当権等の権利者があればその方へ説明を行うこと。

## 3 許可申請手数料

区分	敷地面積	【1件当り金額】
1	1,000㎡未満	【6,900円】
2	1,000㎡～3,000㎡未満	【18,000円】
3	3,000㎡～6,000㎡未満	【39,000円】
4	6,000㎡～10,000㎡未満	【69,000円】
5	10,000㎡～	【97,000円】

## 4 留意点

- (1) 建築物を建てるためには、別途、建築基準法による建築確認が必要です。
- (2) 道路の幅員が狭い場合など、接続道路については、当課内指導チームと協議をお願いします。
- (3) 排水については、地元水利組合等と十分協議してください。
- (4) 土地の区画形質の変更を伴う場合には、開発許可を受ける必要があります。

## 5 その他

### (1) 既存建築物の建替(増改築)

次の要件を全て満たす場合、都市計画法に基づく建築許可を取らずに建築物の建替(増築を含む)ができます。

「線引き前からの宅地」におけるものであること。(登記簿謄本等で確認)
建替え前の建築物が「線引き」前に建築されたもの、又は、既存宅地確認や建築許可により建築されたものであること。(登記簿謄本・許可書等で確認)
従前と同じ敷地で、建替え前の建築物と同じ用途であること。
建替え前の建築物と規模がほぼ同一(延床面積が従前の1.5倍以内【専用住宅の場合は、280㎡と「従前の1.5倍」を比較して、大きい方の面積まで】)であること。
建替え前の建築物と構造がほぼ同一(木造・鉄骨造・コンクリートブロック造及び型式適合認定等を受けたもの【注】と鉄筋コンクリート造の間の変更がないもの)であること。
高さは原則12m以下(専用住宅の場合、地上3階、地下1階の範囲内)であること。

【注】「型式適合認定等を受けたもの」とは、建築基準法第68条の11の規定に基づく認証を受けた者が製造した、同法第68条の10の規定に基づく型式適合認定を受けた建築材料等を用いたものをいう。

### 【問合せ先】

久留米市・都市建設部建築指導課	
電話	(0942)30-9343
FAX	(0942)30-9743
電子メール	kensi@city.kurume.fukuoka.jp