

【現 行】

2 改築と取り扱う期間

従前の建築物と規模、構造、用途、敷地の位置が同一の建築物等の建築等をする場合で、次の(1)～(3)に該当する場合は「改築」として取り扱う。

- (1) 建築物を除却した敷地内で、表4 - 1 1及び表4 - 1 2に適合する範囲内で行う建築工事に、除却した日から1年以内に着手する場合
- (2) 災害により滅失した建築物の敷地内で、表4 - 1 1及び表4 - 1 2に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から1年以内に着手する場合
- (3) 災害により滅失した建築物に代わるものとして、当該所有者が表4 - 1 1及び表4 - 1 2に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から3年以内に着手する場合

表4 - 9

要 因	工事着手までの期間	建築主（注）	
		属人性無	属人性有の許可
任意の除却	除却した日から1年以内	制限無し	許可の範囲内
災 害	災害発生日から1年以内	制限無し	許可の範囲内
災 害	災害発生日から3年以内	滅失建物の所有者	許可の範囲内

注 従前の建築物が属人性のある建築許可を受けたもの（分家住宅、大規模既存集落等）であれば、建築を行う建築主は、属人性が認められる者（許可を受けた本人及びその親族）となる。
 ・従前の建築物は、都市計画法上適法に建築され、除却又は滅失するまで適法に使用されていたものに限り。
 ・「改築」に該当するかどうかの判断は、以下の資料等によるものとする。
 滅失の原因が災害の場合：罹災証明書
 災害によらず除却した場合：解体した時期が判断できるもの（マニフェストD票及び課税証明書等）

【改正後】

2 改築と取り扱う期間

従前の建築物と規模、構造、用途、敷地の位置が同一の建築物等の建築等をする場合で、次の(1)～(3)に該当する場合は「改築」として取り扱う。

- (1) 建築物を除却した敷地内で、表4 - 1 1及び表4 - 1 2に適合する範囲内で行う建築工事に、除却した日から1年以内に着手する場合
- (2) 災害により滅失した建築物の敷地内で、表4 - 1 1及び表4 - 1 2に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から1年以内に着手する場合
- (3) 災害により滅失した建築物に代わるものとして、当該所有者が表4 - 1 1及び表4 - 1 2に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から3年以内に着手する場合

表4 - 9

要 因	工事着手までの期間	建築主（注）	
		属人性無	属人性有の許可
任意の除却	除却した日から1年以内	制限無し	許可の範囲内
災 害	災害発生日から1年以内 ¹	制限無し	許可の範囲内
災 害	災害発生日から3年以内	滅失建物の所有者	許可の範囲内

注 従前の建築物が属人性のある建築許可を受けたもの（分家住宅、大規模既存集落等）であれば、建築を行う建築主は、属人性が認められる者（許可を受けた本人及びその親族）となる。
 ・従前の建築物は、都市計画法上適法に建築され、除却又は滅失するまで適法に使用されていたものに限り。
 ・「改築」に該当するかどうかの判断は、以下の資料等によるものとする。
 滅失の原因が災害の場合：罹災証明書
 災害によらず除却した場合：解体した時期が判断できるもの（マニフェストD票及び課税証明書等）

1 東日本大震災の災害により滅失した場合は、3年以内とする