

既存建物の増改築・建替を計画されている方へ

市街化調整区域では、建替の際、従前の建築物の敷地と用途の変更がなければ都市計画法上の許可不要になる場合があります。既存建築物の増改築・建替を計画している方は、以下の資料（コピー各1部）をご用意いただき、事前に担当窓口までご相談ください。

	必要書類	留意事項など
☐	位置図	「対象地」を赤枠で表示。
☐	現況写真	対象地及び既存建築物の全体がわかるもの。
☐	対象地 土地登記事項証明書	※電子化された証明書で線引き時からの経緯を確認できない場合、閉鎖謄本が必要
☐	公図	
☐	既存建築物（上から書類の有無を確認し、いずれかひとつを添付）	◇線引き時に存在していた建築物の場合（上から優先して書類の有無を確認してください）
☐	建物登記事項証明書	※電子化された証明書で線引き時からの経緯を確認できない場合、閉鎖謄本が必要
☐	固定資産税台帳登録事項証明書	・備考欄に建築推定年が記載されたもの ※市税の窓口（新長田合同庁舎または兵庫・北神を除く各区役所）、支所・西区出張所で交付
☐	建築確認を受けたことを証明する書類	・建築計画概要書など（建築確認の日付が線引き以前であるもの） ※神戸市建築住宅局建築調整課で発行（三宮国際ビル5階）
☐	線引き時の住宅地図	・発行年がわかるように、表紙（又は裏表紙）も添付。 ※中央図書館にあります（中央区楠町7-2-1）
☐	線引き前に撮影された空中写真	※空中写真しかない場合は、その他用途を確認できる資料が必要となります。 ※一般財団法人日本地図センター等で購入できます。
☐	◇線引き後に建築された建築物の場合（上から優先して書類の有無を確認してください）	
☐	都市計画法に基づく開発許可通知書、建築許可通知書、開発登録簿	※神戸市都市局都市計画課（三宮国際ビル 6F）で発行
☐	建築確認を受けたことを証する書類	※神戸市建築住宅局建築調整課（三宮国際ビル 5F）で発行
☐	現況建築物に関する図面（現況平面図、現況建築物求積図など）	
☐	予定建築物に関する図面（計画平面図、予定建築物各階平面図、予定建築物求積図など）	

※線引きは、一部の地域を除き昭和45年12月28日です。

※上記のほか、資料が追加で必要となる場合があります。

※線引き後に建築された建築物の場合、許可を得た者しか使用できない建築物（属人性がある建築物）の場合があります。許可を得た者以外が建替等を行う場合には、「使用者制限の解除（運用基準22）」の手続きが必要となります。

※滅失した建築物についても再建できる場合があります。

担当窓口：都市局都市計画課（調整区域担当） 電話（078）984－0385

（予約して頂いた方を優先してご案内しますので、事前に電話予約の上ご来庁ください。）