

市街化調整区域内の建築物の増築, 改築及び用途変更に係る都市計画法による許可の要否の判断基準

施行 昭和53年 8月24日

最終改正 平成27年 4月 1日施行

この基準は市街化調整区域に現に適法に立地している建築物の増築, 改築及び用途変更について, 都市計画法の許可を要しない範囲を示すものであり, 原則として敷地形状の変更や新たな開発行為を伴うものには適用しない。

第1 都市計画法の許可を要しない増築について

次の各項に該当する増築は, 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第42条及び法第43条の規定による許可を要しない。

- 1 下記(1)の土地において行う増築であって, 下記(2)の①又は②に適合し, かつ(3)の規定に適合するもの。ただし, 戸建専用住宅に係る増築については, (2)の規定に関わらず, 建築基準法の定める容積率及び建ぺい率によることができる。

(1) 敷地について

ア 線引日に既に存していた建築物の敷地

イ 廃止前の法第43条第1項第6号ロの規定に基づく確認(既存宅地確認)を受けて建築した建築物の敷地(同規定の廃止に伴う経過措置期間中に確認(既存宅地確認)を受けて建築した建築物の敷地を含む。)

(2) 建築物の面積について

① 線引日に既に存していた建築物又は既存宅地確認時の法施行規則第60条の規定による証明書に記載された予定建築物の延べ面積の50%以内の増築

② 建ぺい率50%, 容積率100%の範囲内での増築

(3) 建築物の高さについて

ア 増築に係る予定建築物の高さの限度は10mとする。ただし, 従前の建築物の高さが10mを超えていた場合, 増築に係る予定建築物の高さの限度は, 当該従前の建築物の高さとする。

イ アの規定に関わらず, 増築に係る予定建築物が階数3以下の建築物である場合, 予定建築物の高さの限度は, 建築基準法別表第4第一項(は)欄及び(に)欄(1)号の規制に適合する高さとする。

- 2 線引日後に法第29条又は法第43条の規定による許可を受けた建築物の敷地(法第34条の2又は法第43条第3項の規定による協議(以下「特例協議」という。)が整った土地を含む。)における増築であって, 上記1中の(2)及び(3)に該当するもの(この場合, 上記1(2)①中の「線引日に存していた建築物又は既存宅地確認時の法施行規則第60条の規定による証明書に記載された予定建築物」を「許可時の予定建築物」と読み替える。)。ただし, 次の各号の規定に該当するものに限る。

(1) 法第34条第1号の規定に該当することにより許可を受けた店舗に係る上記1

- (2)の範囲で行う増築については、許可時の許可基準に適合すること。
- (2) 法第34条第9号の規定に該当することにより許可を受けたドライブインに係る上記1(2)の範囲内で行う増築については、許可時の基準に適合すること。
- (3) 法第34条第11号、第12号又は第14号の規定に該当することにより許可を受けた建築物の敷地において上記1(2)の範囲内で行う増築については、許可時の許可基準に適合すること。ただし、戸建専用住宅に係る増築については、上記1ただし書きの規定によることができる。
- (4) 法第41条第1項の規定に基づき制限が定められた建築物に係る当該制限に適合する範囲で行う増築については、当該制限以外については、上記1の範囲内で行うこと。
- 3 次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地における上記1中の(2)及び(3)の範囲内で行う増築（この場合、次の(1)の建築物については、上記1(2)①の「線引日」を「平成19年10月1日」と読み替え、(2)、(3)又は(4)の建築物については、「線引日」を「平成19年11月30日」と読み替える。）。
- なお、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設の増築については、事業を直接に規定する根拠法の変更が無く、かつ、増築後の入所定員が30人未満である場合に限り、入所系機能の付加又は入所定員の増加を伴うことができる。
- (1) 平成19年10月1日の前に開発許可等の適用除外により立地した郵便事業の用に供する施設である建築物
- (2) 平成19年11月30日の前に開発許可等の適用除外により立地した学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。以下「学校」という。）、医療法（昭和23年法律第205号）に規定する助産所、診療所若しくは病院（以下「医療施設」という。）、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する建築物又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護施設である建築物
- (3) 平成19年11月30日の前に、開発許可等の適用除外により立地した国又は地方公共団体の庁舎等の建築物
- (4) 平成19年11月30日の前に、国、県等が行った開発行為の区域に立地した建築物（現在、許可又は特例協議の対象となっている建築物に限る。）
- 4 線引日以降に法第29条第1項第11号又は法第43条第1項第5号で定める通常管理行為、軽易な行為、その他の行為（以下「軽易な行為等」という。）として建築物を建築した土地の区域において行う増築であって、建築指導課長通知（昭和56年8月4日建指第887号、平成19年1月11日建指第1326号）に示す範囲内又は線引日以降に軽易な行為等により用途変更をした部分の増築であって、同通知に示す範囲内で行うもの。

第2 法第42条及び法第43条の許可を要しない改築について

従前の建築物の全部若しくは一部の除却又は災害による従前の建築物の全部若しく

は一部の滅失に伴って行う従前の建築物と用途、規模、構造がほとんど同様の建築物の建築については、法第42条及び法第43条の許可を要しない。

なお、「ほとんど同様」の範囲は次のとおりとする。なお、階数及び構造部材等の変更の有無を問わない。

用途・・・従前と同一であること。

規模・・・上記第1の1(2)及び(3)に定める範囲であること。(既存建築物の立地経緯に応じて、第1中の2及び3の例により「線引日」の読み替えを行う)

第3 法第42条及び法第43条の許可を要しない用途変更について

次の各項のいずれかに該当する用途変更又は者の変更については、法第42条及び法第43条の許可を要しない。

1 線引日後に法第29条又は法第43条の規定による許可を受けて立地し、次のアからカのいずれかに該当する建築物に係る者のみの変更

なお、ア、オ及びカに掲げる建築物については、以前に同趣旨の茨城県開発審査会付議基準第3-2の規定に基づく包括承認基準（以下「包括基準」という。）等に該当することにより許可を受けた建築物を含む。

ア 包括基準3、同基準8又は同基準18により許可を受けた建築物

イ 法第34条第1号に該当することにより許可を受けた建築物（住宅を併用している場合は当該住宅の立地要件が属人性を有しないものに限る。）

ウ 法第34条第2号又は第4号、第7号から第10号までのいずれかに該当することにより許可を受けた建築物

エ 法第34条第11号の規定に該当することにより許可を受けた建築物又は茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（平成14年茨城県条例26号。以下「条例」という）第6条第1項第1号又は第2号（条例第7条の規定により適用する場合を含む。以下、オ、カにおいて同じ。）の規定に該当するとして許可を受けた建築物

オ 条例第6条第1項第7号の規定に該当することにより許可を受けた建築物

カ 条例第6条第1項第6号に該当するものとして法第34条第12号により許可を受けて建築した建築物のうち、当初許可が上記アからオまでのいずれかに該当するもの。

2 次の各号に掲げる建築物に係る者のみの変更

(1) 線引日に既に存していた建築物又は既存宅地確認を受けて建築した建築物（法第43条第1項第6号の廃止に伴う経過措置として、既存宅地確認を受け、自己用に限定して規則第60条の証明を交付された建築物については、所有者と使用者が同一であること）

(2) 平成19年10月1日の前に開発許可等の適用除外により立地した郵便事業の用に供する建築物

(3) 平成19年11月30日の前に開発許可等の適用除外により立地した学校、医療施設、

社会福祉施設又は庁舎である建築物

- (4) 平成19年11月30日の前に開発許可等の適用除外として国、県等が行った開発行為の区域に立地した建築物

3 次の各号に掲げる建築物に係る当該各号に定める建築物への用途変更

- (1) 法第34条第1号許可基準（H24年3月15日土木部長決裁。以下「1号許可基準」という。）[I]に該当することにより許可を受けた建築物又は開発許可等の適用除外により立地した建築物であって現行の1号許可基準[I]の要件に該当する建築物（同許可基準[I]3中の区分(3)に属する建築物を除く。）

既存建築物が該当する1号許可基準[I]3中の区分と同じ区分に該当する建築物

- (2) 1号許可基準[I]若しくは包括基準14に該当することにより許可を受けて立地した社会福祉法第2条の社会福祉事業の用に供する建築物

直接の根拠法が同じ社会福祉事業の用に供する建築物（ただし、入所系施設と通所系施設との種別の変更を伴う場合を除き、入所系施設で定員30人未満のものを、通所系施設とみなす。）

- (3) 開発許可等の適用除外により立地した社会福祉法第2条の社会福祉事業の用に供する建築物

直接の根拠法が同じ社会福祉事業の用に供する建築物

- (4) 1号許可基準[II]に該当するとして許可を受けて立地した建築物

1号許可基準[II]3(1)に掲げる対象業種の中分類が同じ業種の用に供する建築物（床面積及び敷地面積が変更後の建築物の許可要件に適合するものに限る。）

付 則

1. この基準は、昭和53年8月24日から施行する。

付 則

1. この基準は、昭和57年7月9日から施行する。

付 則

1. この基準は、昭和62年8月27日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成7年10月1日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成12年4月1日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成16年2月1日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成17年5月1日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成18年4月1日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成 19 年 2 月 1 日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成 19 年 10 月 24 日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成 23 年 5 月 1 日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成 24 年 5 月 18 日から施行する。

2. この基準において、茨城県開発審査会付議基準の改正（平成 24 年 5 月 18 日施行）前の「包括承認基準 12 線引日前から宅地である土地における建築行為等の許可の取扱いについて」により許可を受けて、建築した建築物については、3（1）イ「同基準 18」を「同基準の改正（平成 24 年 5 月 18 日施行）前の包括基準 12」と読み替えるものとする。

付 則

1. この基準は、平成 25 年 12 月 1 日から施行する。

付 則

1. この基準は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。