

IV. 市街化調整区域内で建築許可等の申請が必要な場合

1. 法第42条許可申請

開発許可を受けた開発区域内においては、法第36条第3項の工事完了に係る公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等又は新設を行ってはならないとされています。(法第42条第1項)

ただし、当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないとして本市の許可を得たときは、この限りではありません。

法第42条の「ただし書」に基づく許可申請に際しては、「予定建築物等以外の建築等許可申請書」に、チェックシート(P.53)に記載した必要書類を添付のうえ、2部提出してください。

メモ21 法第42条の注意事項

当該開発区域内の土地について用途地域等が定められている場合は、建築基準法等により用途が制限されているため、法第42条の制限は適用除外となっています。

都市計画区域外及び非線引き区域内での用途地域未設定の区域においても、開発許可時の予定建築物以外を建築する際は、法第42条が適用されます。

2. 法第43条許可申請

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、本市の許可を受けなければ、制限対象外のもの（メモ22、表11参照）を除き、建築物の新築等又は第一種特定工作物の新設を行うことはできません。（法第43条第1項）

法第43条に基づく許可を受けることができるのは許可基準に適合する場合です。

許可申請に際しては、「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書」に、チェックシート（P.54）に記載した必要書類を添付のうえ、2部提出してください。

メモ22 既存敷地内の増改築（建て替え等）

調整区域であっても、既存敷地内に従前と同一の用途（下記に注意事項）のもので、規模が従前の床面積の1.5倍以内（住宅にあっては、これを越えて280㎡まで可）の建築物を増改築する場合は、法第43条の許可は不要です。なお、従前とは線引き時点を指します。

この場合、建築確認申請時に適合証明書（P.90）が必要となりますので、土地建物の全部事項証明書等の建築年が確認できる書類、現況写真（2方向以上）、その他必要な書類を添えて申請手続きを行ってください。

上記の規模以上となる場合は、法第43条の許可が必要となります。

注意事項：市街化調整区域は、建築物の利用方法及び所有者に制限を設けているため、それらを変更する場合は、許可手続きが必要となる場合があるため、開発指導室にご相談ください。

表11 建築物の建て替え等の都市計画法上の取扱い

線引き前から建築されていた建築物及び既存宅地の確認を受けて建築した建築物の建て替え等の取扱い

用途変更の有無	自己・非自己の別	従前の規模に対する倍率	都市計画法上の手続の要否
用途変更なし	自己用	1.5倍以内	手続不要（*1）
		1.5倍超える	法第43条許可要（提案基準9等適用）
	非自己用	1.5倍以内	手続不要（*1）
		1.5倍超える	法第43条許可要（提案基準9等適用）
用途変更あり	自己用	全ての規模	原則不可であり、新規建築物として法第34条許可基準を満たす必要あり
	非自己用	全ての規模	

*1：建築確認申請時に適合証明書が必要になります。

3. 既存宅地確認申請（旧法第43条第1項第6号ロ）

既存宅地制度は、改正法（平成13年5月18日施行）の経過措置が平成18年5月17日に切れたことに伴い完全に廃止されました。

詳しくは、下記メモ23を参照してください。また、よくある問い合わせは、表12にまとめてありますので「既存宅地制度の廃止に関するQ&A」を参照してください。

メモ23 法改正（既存宅地制度の廃止）

平成12年5月19日に改正法が公布（平成13年5月18日施行）され、開発許可制度についても、一部見直しが行われました。

大きな改正点としては、既存宅地制度（法第43条第1項第6号）が廃止されたことです。既存宅地制度は、周辺の土地利用と不調和な建築物が建築されること、建築に伴う排水や安全性の基準が適用されていないことなど種々の問題が顕在化してきたことから廃止されたものです。

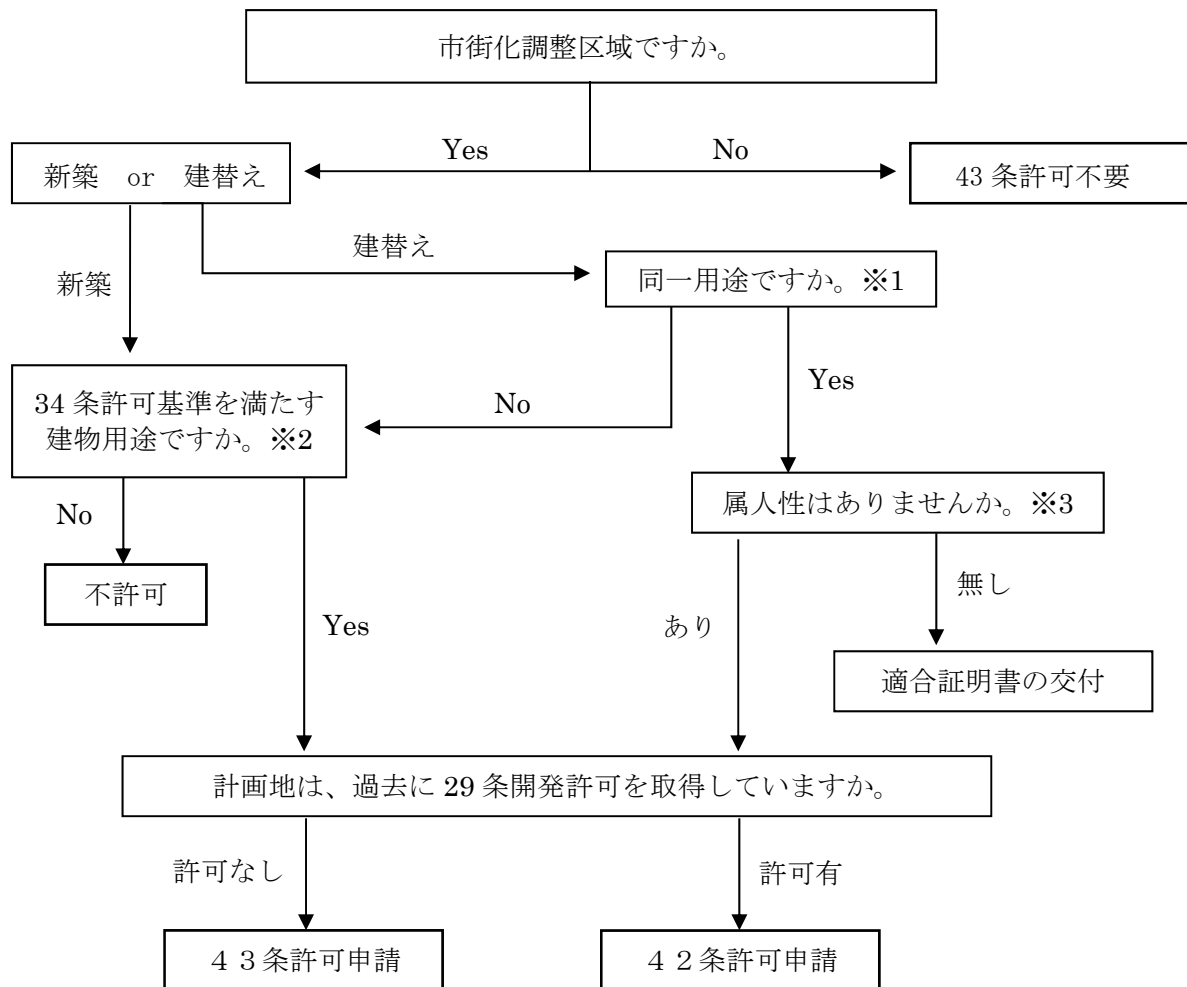
しかし、改正法が施行された平成13年5月18日から5年間については、経過措置規定によって、既存宅地の確認を受けた土地については、その間（平成18年5月17日まで）自己用に限り、従来どおり許可不要で建築できることになっていました。

この経過措置が、平成18年5月17日に切れましたので、既存宅地制度は名実ともに完全に廃止されたこととなります。

表12 既存宅地制度の廃止に関するQ&A

Q1 既存宅地制度を受けた土地に建築をすることはできないのか。	A1 既存宅地制度が廃止され、平成18年5月17日に5年間の経過措置も切れましたので、自己用であっても建築をすることは原則できません。ここに建築ができるものは、法第34条の規定に該当するものだけとなります。
Q2 既存宅地制度で、すでに建築されている建築物を建て替えることは可能か。	A2 既存宅地の確認を受けた土地に適正に建築された建築物であれば、同規模、同用途、同種の構造であれば建て替えは可能です。 ※ 詳細については、開発指導室にご相談ください。
Q3 Q2の場合、いわゆる第3者建築も認められるのか。	A3 既存宅地制度によって建築された建築物は、申請者（建築主）の要件を問いませんので（属人性がない状態）、前所有者と異なる人の建築も認められます。 ※ ただし、上記にもあるように用途変更がある場合は認められません。

《市街化調整区域内で建築許可等の申請フロー》



※1：同一用途とは、建物の利用方法が変わらないものを指します。

※2：立地基準、建物規模等許可に際し特定の条件があるため開発指導室にご確認ください。

例：店舗・・・市街化区域より 100m以上の離隔を有し、同市街化調整区域内に概ね 50 戸以上の住宅があること。等

※3：属人性とは、特定の条件を満たす人が建築したものをいいます。（農家住宅等）