

市街化調整区域における既存建築物の適法性確認について

市街化調整区域では建築物の建築やその用途・使用者の変更が制限されており、市街化調整区域において建替え等が可能な建築物は、**都市計画法上適法な建築物**に限られますので、当該建築物が次の1～5のいずれかに該当することの**確認が必要**です。※他の法令によって別途制限を受ける場合があります。

《 市街化調整区域における都市計画法上適法な建築物の種類 》

- 1 線引き前建築物（昭和45年9月30日以前から存する建築物）
- 2 農家住宅（法29条1項2号）
- 3 農業用建築物（法29条1項2号・令20条）
- 4 公益上必要な建築物等（法29条1項3号・令21条、令22条）
- 5 開発許可等を受けた建築物

1 線引き前建築物（昭和45年9月30日以前から存する建築物）

■ 説明

- ・ 線引き前建築物とは、昭和45年9月30日以前から既に存在していた建築物です。
- ・ 線引き前建築物を昭和45年10月1日以降に適法に建替えた建築物も含まれます。
(昭和45年10月1日から建築物の建築には都市計画法の許可が必要になりました。)

■ 確認が必要な事項

確認事項	確認する方法
(1) 建築物の敷地に含まれる土地が、 <u>線引き前から宅地であること。</u>	次のいずれかに基づき証明できること。 ア 線引き前から土地登記事項証明書の地目が宅地であること。 イ 昭和45年課税証明で線引き前から宅地であったことが証明されること。(窓口：税務課資産税係) ウ ア・イのほか、公的機関等により線引き前から宅地であったことが証明されること。
(2) (1)の土地に、 <u>線引き前から建築物が存在していること。</u>	次のいずれかに基づき証明できること。 ア 建物登記事項証明書又は固定資産税の評価証明書等に記載された建築年月日が線引き前であること。 イ 昭和45年課税証明で線引き前から建築物があったことが証明されること。(窓口：税務課資産税係) ウ ア・イのほか、公的機関等により線引き前から宅地であったことが証明されること。

■ 留意事項

- ・ 第三者の使用及び建替えは可能です。建替えによって従前の延床面積の1.5倍を超える場合は、許可が必要です。
- ・ 建築物の用途を線引き時の用途以外の用途に変更する場合(建築物の建替えを伴わない場合を含む。)又は建築物が滅失して1年を経過した後に再建築する場合は**許可が必要**です。
- ・ 売買や建築確認申請をする場合は、事前に開発指導係と協議してください。

2 農家住宅（法29条1項2号）

■ 説明

- ・ 農家住宅とは、農業経営者が居住する住宅です。
- ・ 市街化調整区域における農家住宅の建築は、都市計画法の規定により開発許可不要とされています。

■ 確認が必要な事項

確認事項	確認する方法
(1) 居住者が農業経営者であること。	農業委員会において、居住者（建替えを行う場合は建築主）が農業経営者であることの証明が受けられること。（ <u>農業従事者証明</u> ） ※（ <u>農家住宅の敷地として土地利用している地番・地目等をすべて記載し証明を受けてください。</u> ）

■ 留意事項

- ・ 建築物の用途を変更する場合又は農業経営者以外の者が使用（居住）する場合は別途許可が必要です。（建築物の建替えを伴わない場合を含む。）
- ・ 建替えを行う場合で、建築主が農業経営者でない場合は、建築主と同居している農業経営者との連名で建築確認申請をしてください。
- ・ 新規に農家住宅を建築する場合は、新規に建築することについてやむを得ない理由がある場合に限られます。（農業経営者1世帯につき2戸以上の農家住宅は認められません。）
- ・ 林業又は漁業を営む者の住宅についても開発許可不要とされていますが、居住者が同業を営む者であることの証明が必要となります。
- ・ 売買や建築確認申請をする場合は、事前に開発指導係と協議してください。

3 農業用建築物（法29条1項2号・令20条）

■ 説明

- ・ 市街化調整区域における農業用建築物（林業又は漁業を含む。）のうち、一定のものは、都市計画法の規定により開発許可不要とされています。

■ 開発許可不要とされている農業用建築物（都市計画法施行令20条）

- (1) 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- (2) 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- (3) 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- (5) 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

■ 留意事項

- ・ 農業経営者であれば第三者の使用及び建替えは可。
- ・ 建築物の用途を変更する場合は許可が必要です。（建築物の建替えを伴わない場合を含む。）
- ・ 売買や建築確認申請をする場合は、事前に開発指導係と協議してください。

4 公益上必要な建築物等（法29条1項3号・令21条、令22条）

■ 説明

- ・ 公益上必要な建築物等のうち、一定のものは、都市計画法の規定により開発許可不要とされています。

■ 開発許可不要とされている公益上必要な建築物、通常の管理行為・軽易な行為 → **別表参照**

■ 留意事項

- ・ 第三者の使用及び建替えの可否は、建築物によって異なります。
- ・ 建築物の用途を変更する場合は**許可が必要**です。（建築物の建替えを伴わない場合を含む。）
- ・ 売買や建築確認申請をする場合は、事前に開発指導係と協議してください。

5 開発許可等を受けた建築物

■ 説明

- ・ 開発許可等を受けた建築物とは、過去に開発許可その他の都市計画法の許可を受けた建築物です。
- ・ 許可の有無及びその内容は、開発指導係において確認できます。

■ 留意事項

- ・ 第三者の使用及び建替えの可否は、建築物によって異なります。（「分家住宅」は**原則不可**。）
- ・ 建築物の用途を変更する場合は**許可が必要**です。（建築物の建替えを伴わない場合を含む。）
- ・ 売買や建築確認申請をする場合は、事前に開発指導係と協議してください。

※ **許可が必要**とあるのは、都市計画法等に基づいて定められた許可基準（立地基準・技術基準）に適合する必要があるもので、許可基準に適合しなければ許可を受けることはできません。

(別表) **4 公益上必要な建築物等**

都市計画法施行令第21条 (適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

- (1) 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- (2) 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- (3) 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- (4) 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- (5) 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- (6) 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- (7) 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- (8) 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- (9) 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- (10) 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- (11) 郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法(平成17年法律第99号)第3条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (12) 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- (13) 放送法(昭和25年法律第132号)第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- (14) 電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業(同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する同項第16号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。)を設置する施設である建築物
- (15) 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- (16) 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- (17) 図書館法(昭和25年法律第118号)第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法(昭和26年法律第285号)第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- (18) 社会教育法(昭和24年法律第207号)第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- (19) 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法(昭和44年法律第64号)第15条の6第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- (20) 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- (21) と畜場法(昭和28年法律第114号)第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和23年法律第140号)第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

- (22) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- (23) 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- (24) 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- (25) 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- (26) 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
（イ～ホ 略）
- (27) 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (28) 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- (29) 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (30) 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1項第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

都市計画法施行令第22条（開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

- (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (4) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- (5) 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (6) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの