

建指 第2229号
令和5年3月17日

一般社団法人 茨城県建築士会長 殿

茨城県土木部長
(公印省略)

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
要否の判断基準の改正について（通知）

このことについて、別添のとおり改正し、令和5年4月1日から施行することとしたので
貴会会員に周知願います。

※添付資料：改正基準

担当：茨城県土木部都市局建築指導課
宅地グループ
電話 029-301-4732

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 令和 5 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。

(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（以下「既存宅地確認」という。）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 線引日に存していた建築物又は既存宅地確認時の都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）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 建蔽率 50%及び容積率 100%の範囲内（戸建専用住宅の場合は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の定める建蔽率及び容積率の範囲内）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、第一種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第 4 第一項(は)欄及び(に)欄(1)号の規制をいう。）に適合する高さとするができる。

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。）が調った建

築物の敷地を含む。)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都市計画法施行規則第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、次の各号のいずれかに該当する建築物は、当該各号に規定する範囲内のものに限る。

(1) 法第34条第1号、第7号、第8号の2、第9号、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(戸建専用住宅を除く。)

許可時の許可基準の範囲

(2) 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

当該制限の範囲

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(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号で定める通常の管理行為、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し、階数及び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。ただし、第1の2各号のいずれかに該当する建築物は、当該各号に規定する範囲内のものに限る(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
 - ア 包括承認基準3、同基準8又は同基準18に該当することにより許可を受けた建築物
 - イ 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号までのいずれかの規定に該当することにより許可を受けた建築物(第8号の2については、従前の建築物の立地要件が属人性を有しないものに限る。)
 - 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年茨城県条例第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。)の規定に該当することにより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号の規定に該当することにより許可を受けた建築物のうち、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、自己用に限定して都市計画法施行規則第60条の証明を受け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（平成 24 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]若しくは包括承認基準 14 に該当することにより許可を受けた社会福祉法第 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]に該当することにより許可を受けた建築物

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。

付 則

1. この基準は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。
2. この基準において、法令及び茨城県開発審査会付議基準の改正により、条項や基準番号が変更された場合、当該条項等の変更前に当該条項等に相当する変更前の条項等に該当するものとして許可を受けたものは、変更後の条項等により許可を受けたものとして扱う。

(参考)者の変更に係る用途変更(法第42条・法第43条)の取扱い一覧表

許可条項(法第34条)		42・43条許可	備考
第1号	(公益上必要な建築物)	不要	法第34条第1号許可基準〔I〕第3各号の区分内の用途変更に限る
	(周辺サービス業店舗)	不要	・中分類内の用途変更に限る ・属人性を有する併用住宅は除く
第2号(観光資源施設等)		不要	
第3号			
第4号(農林水産物処理施設等)		不要	
第5号(特定農産地域基盤施設)		必要	
第6号(中小企業共同化事業施設)		必要	
第7号(密接関連工場)		不要	
第8号(危険物貯蔵施設等)		不要	
第8号の2(災害危険区域からの移転)		必要	属人性がないものとして移転の許可をした場合は不要
第9号(沿道サービス業施設)		不要	
第10号(地区計画)		不要	
第11号 条例第4条(区域指定)		不要	
第12号	条例第6条第1項第1号・第2号(区域指定)	不要	
	条例第6条第1項第3号(既存集落内の自己用住宅)	必要	
	条例第6条第1項第4号(小規模集落内の自己用住宅)	必要	
	条例第6条第1項第5号(世帯分離のための自己用住宅)	必要	
	条例第6条第1項第6号(既存住宅の敷地拡張)	必要	属人性のないものとして敷地拡張の許可をした場合は不要
	条例第6条第1項第7号(位置指定区域内の住宅)	不要	
	条例第6条第1項第8号(公共移転)	必要	
第13号	既存権利の届出	必要	
第14号	包括承認基準3(既設団地内建築物)	不要	
	包括承認基準8(2特の付属施設)	不要	
	包括承認基準18(既存宅地要件の住宅)	不要	
	上記以外の付議基準	必要	

※許可のいらない用途変更の条件

- ・許可時の使用目的、条件等を変更しないこと
- ・建築物が許可に基づき適法に建築され、使用されていること
- ・申請人の変更のみであること