

6 都第 1 2 3 8 号
令和 7 年 3 月 1 7 日

県北建設事務所長
県中建設事務所長 様
会津若松建設事務所長

土 木 部 長

市街化調整区域における開発許可制度の運用について（通知）

都市計画法（以下「法」という。）第 4 3 条第 1 項の許可を受けていない自己居住用建築物については、平成 1 3 年 4 月 2 日付け 1 3 都第 8 2 9 号記 3（2）で取り扱いを示しているところですが、昭和 4 5 年 1 0 月 1 5 日の都市計画区域区分（以下、「線引き」という。）以前に建築された市街化調整区域内の自己用一戸建て住宅（以下、「線引き前住宅」という。）及び線引き前住宅に供する敷地については、今後は下記のとおり取り扱うこととしましたので、お知らせします。

なお、管内の市街化調整区域を有する関係町には、貴事務所から周知願います。

記

1 使用主体の変更について

線引き前住宅の使用主体の変更は法第 4 3 条第 1 項の許可を要しない。

2 線引き前住宅の再建築について

(1) 線引き前住宅が現存している場合

線引き前住宅を除却し、従前と同一の敷地内において同一の用途・構造の建築物の再建築（以下「改築」という。）を行う場合は、改築後の床面積が従前の床面積の 1. 5 倍又は 2 8 0 m²以下であれば、都市計画法第 4 3 条第 1 項の許可を要しない。

(2) 線引き前住宅がすでに除却されている場合

線引き前住宅がすでに除却された従前と同一の敷地内において同一の用途・構造の建築物の再建築を行う場合は、再建築後の床面積が従前の床面積の 1. 5 倍又は 2 8 0 m²以下であれば、次のすべてに該当する場合に限り、除却後に経過した期間の長さにかかわらず、法第 4 3 条第 1 項の許可を要しない。

ア 再建築を予定している敷地に線引き前住宅が建築されていたことが登記事項証明書等により確認できること。

イ 再建築を予定している敷地が市町村の固定資産課税台帳に記載さ

れており、課税地目（現況地目）は原則として宅地で賦課されていること。

ウ 再建築を予定している敷地は線引き以後、不適法に土地の拡張や分割が図られていないこと。

エ 再建築を予定している敷地は線引き以後、都市計画法上の許可を受けていないこと。

ただし、ア～エのすべてに該当する場合においても、住宅の建築に伴い公共施設の新たな整備が見込まれる場合や線引き前住宅が存していた敷地を分割して複数の住宅を建築することは認められない。

3 不動産会社が線引き前住宅等を取得する場合の取扱いについて

(1) 線引き前住宅が現存している場合

線引き前住宅及び線引き前住宅に供する敷地を不動産会社が同用途で売却することを目的として一時的に取得した場合は、不動産会社が当該線引き前住宅を保有している期間中の用途については、昭和61年9月16日付け61都第672号福島県土木部長通達別表中(1)の「自己用の建築物」であるものとして取り扱い、用途変更には当たらない。

ただし、取得から売却までの期間中に当該住宅を自己用住宅以外のものとして使用する等の不適法な経過がある場合を除く。

なお、不動産会社が線引き前住宅及び線引き前住宅に供する敷地を取得中に、自ら当該住宅の改築を行うことについては、上記2(1)の要件を満たす改築を行う場合に限り、法第43条第1項の許可は要しないものとする。

(2) 線引き前住宅がすでに除却されている場合

線引き前住宅に供していた敷地を不動産会社が売却することを目的として一時的に取得した場合において、当該敷地を取得中に、上記2(2)の要件を満たす建築物を、敷地を取得した不動産会社が自ら再建築する場合は、法第43条第1項の許可は要しないものとする。

ただし、当該地から線引き前住宅が除却された後、上記2(2)の要件を満たす建築物以外の建築物を許可を受けずに建築した等、不適法な経過がある場合を除く。

4 施行日

この通知は、令和7年4月1日から施行する。