

都市計画法による開発許可制度の手引新旧対照表

新			旧		
第5章 建築等の許可			第5章 建築等の許可		
第1節 (略) 第2節 1～2 (略) 3. 許可基準 (1) (略) (2) 立地基準 建築等許可の立地基準については、法第34条及び前条の例外許可基準(5)～(7)とほぼ同様ですので、詳しくは「第3章 開発許可基準 第2節 立地基準」及び施行令第36条第1項第3号を参照してください。 建築許可と開発許可の立地基準を一覧表にまとめると次表のとおりです。			第1節 (略) 第2節 1～2 (略) 3. 許可基準 (1) (略) (2) 立地基準 建築等許可の立地基準については、法第34条及び前条の例外許可基準(5)～(7)とほぼ同様ですので、詳しくは「第3章 開発許可基準 第2節 立地基準」及び施行令第36条第1項第3号を参照してください。 建築許可と開発許可の立地基準を一覧表にまとめると次表のとおりです。		
政令第36条 第1項3号	内 容	法第34条 該当号	政令第36条 第1項3号	内 容	法第34条 該当号
イ	主として市街化調整区域の居住者の利用に供する公益上必要な建築物（除く学校、社会福祉施設、病院、庁舎等）	第1号	イ	主として市街化調整区域の居住者の利用に供する公益上必要な建築物（除く学校、社会福祉施設、病院、庁舎等）	第1号
	日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等			日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等	
	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物	第2号		鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物	第2号
	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等	第3号		温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等	第3号
	農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等	第4号		農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等	第4号
	農林漁業等活性化基盤施設である建築物等	第5号		農林漁業等活性化基盤施設である建築物等	第5号
	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	第6号		中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	第6号
	既存の工場と密接な関連を有する建築物等	第7号		既存の工場と密接な関連を有する建築物等	第7号
	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	第8号		危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	第8号
	特殊な建築物（沿道サービス施設）	第9号		特殊な建築物（沿道サービス施設）	第9号
	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	第10号		地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	第10号
ロ	市街化区域に近隣接する地域内の開発行為	第11号	ロ	市街化区域に近隣接する地域内の開発行為	第11号
ハ	条例で定める市街化の促進等のおそれがないと認められる開発行為	第12号	ハ	条例で定める市街化の促進等のおそれがないと認められる開発行為	第12号
ニ	既存権利行使のための建築物等	第13号	ニ	既存権利行使のための建築物等	第13号
ホ	知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	第14号	ホ	知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	第14号
また、これら以外で立地基準に該当するものとして、令第36条第1項第3号ホ(法第34条第14号に対応)に規定する市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化調整区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物等で、あらかじめ開発審査会の議を経たものとしては、第3章第2節14項で説明している福島県開発審査会審査基準と同様です			なお、線引き以前より存する自己の居住の用に供する建築物については、使用主体による区分をしませんから、その変更については許可を要しません。 また、これら以外で立地基準に該当するものとして、令第36条第1項第3号ホ(法第34条第14号に対応)に規定する市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化調整区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物等で、あらかじめ開発審査会の議を経たものとしては、第3章第2節14項で説明している福島県開発審査会審査基準と同様です		
(3) 線引き前住宅の特例的取扱いについて 昭和45年10月15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			(3) (新設)		

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、次のとおり取り扱います。

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43条第1項の許可を要しません。

② 線引き前住宅の再建築について

(i) 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280㎡以下であれば、都市計画法第43条第1項の許可を要しません。

(ii) 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280㎡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43条第1項の許可を要しません。

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

(i) 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、用途変更には当たりません。

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きます。

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します。

(ii) 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します。

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きます。

(4) (略)

(5) (略)

4～5 (略)

(3) (略)

(4) (略)

4～5 (略)

都市計画法による開発許可制度の手引新旧対照表

新	旧
<p style="text-align: center;">第14章 通知、通達等</p> <p>(目次)</p> <p>(略)</p> <p>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) <u>(6都第1238号 R7.3.17)〈線引き前住宅の特例的取扱い関係〉・・・・・・・・・・・・・・ 386</u></p> <p>50都第558号 ～ 19都第3546号 (略)</p> <p style="text-align: right;">6 都 第 1 2 3 8 号 令和7年3月17日</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">土 木 部 長</p> <p style="text-align: center;">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)</p> <p>都市計画法(以下「法」という。)第43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13年4月2日付け13都第829号記3(2)で取り扱いを示しているところですが、昭和45年10月15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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>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43条第1項の許可を要しない。</p> <p>2 線引き前住宅の再建築について</p> <p>(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280㎡以下であれば、都市計画法第43条第1項の許可を要しない。</p> <p>(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280㎡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43条第1項の許可を要しない。</p> <p>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。</p> <p>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)</p>	<p style="text-align: center;">第14章 通知、通達等</p> <p>(目次)</p> <p>(略)</p> <hr/> <p>50都第558号 ～ 19都第3546号 (略)</p> <p>(新設)</p>

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。