

新	旧	解説
<p>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</p> <p style="text-align: right;">施行 昭和 53 年 8 月 24 日 最終改正 <u>令和 7</u> 年 4 月 1 日施行</p> <p>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。</p> <p>第 1 都市計画法の許可を要しない増築について</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 敷地について</p> <p>ア 線引日に既に存していた建築物の敷地</p> <p>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。）</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">施行 昭和 53 年 8 月 24 日 最終改正 <u>令和 5</u> 年 4 月 1 日施行</p> <p>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。</p> <p>第 1 都市計画法の許可を要しない増築について</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 敷地について</p> <p>ア 線引日に既に存していた建築物の敷地</p> <p>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。）</p>	

<p>(2) 建築物の面積について</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(3) 建築物の高さについて</p> <p>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。</p> <p>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ことができる。</p> <p>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</p>	<p>(2) 建築物の面積について</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(3) 建築物の高さについて</p> <p>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。</p> <p>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ことができる。</p> <p>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</p>	
---	---	--

「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。

「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。

<p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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<u>市町村又は一部事務組合若しくは広域連合の庁舎等の建築物（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。）</u></p> <p>(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。）</p> <p>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</p>	<p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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<u>国又は地方公共団体の庁舎等の建築物</u></p> <p>(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。）</p> <p>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</p>	<p>適用除外当時の文言と整合</p>
---	--	---------------------

<p>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。</p> <p>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。)</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。)</p> <p>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</p>	
---	---	--

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

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

<p>じ区分に該当する建築物</p> <p>(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</p> <p>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。)</p> <p>(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</p> <p>直接の根拠法が同じ社会福祉事業の用に供する建築物</p> <p>(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</p> <p>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。)</p> <p>付則</p> <p>1. この基準は、昭和53年8月24日から施行する。</p> <p>付則</p> <p>1. この基準は、昭和57年7月9日から施行する。</p> <p>付則</p> <p>1. この基準は、昭和62年8月27日から施行する。</p>	<p>じ区分に該当する建築物</p> <p>(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</p> <p>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。)</p> <p>(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</p> <p>直接の根拠法が同じ社会福祉事業の用に供する建築物</p> <p>(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</p> <p>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。)</p> <p>付則</p> <p>1. この基準は、昭和53年8月24日から施行する。</p> <p>付則</p> <p>1. この基準は、昭和57年7月9日から施行する。</p> <p>付則</p> <p>1. この基準は、昭和62年8月27日から施行する。</p>	
---	---	--

<p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成7年10月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成12年4月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成16年2月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成17年5月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成18年4月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成19年2月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成19年10月24日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成21年4月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成23年5月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成24年5月18日から施行する。</p> <p>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</p>	<p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成7年10月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成12年4月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成16年2月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成17年5月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成18年4月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成19年2月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成19年10月24日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成21年4月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成23年5月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成24年5月18日から施行する。</p> <p>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</p>	
--	--	--

<p>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。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成25年12月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成27年4月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、令和5年4月1日から施行する。</p> <p>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。</p> <p><u>付 則</u></p> <p><u>1. この基準は、令和7年4月1日から施行する。</u></p>	<p>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。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成25年12月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、平成27年4月1日から施行する。</p> <p>付 則</p> <p>1. この基準は、令和5年4月1日から施行する。</p> <p>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。</p> <hr/> <hr/>	
---	--	--