

番号	内容	関係条項
47	市街化調整区域における既存建築物の建替（改築）について	法第 34 条第 14 号 第 43 条

市街化調整区域における既存建築物の建替（改築）とは、従前より建築物が存在していた場合に、従前と同じ敷地（確認申請の敷地や基準時に一体利用している範囲等をいいます。）で、同一用途、かつ規模がほぼ同一の建築物を建築することをいいます。

【以下、「既存建築物の建替」（改築）に係る留意事項】

1. 建築物の用途、規模の同一性の有無を判断する基準日

建築物の用途、規模の同一性の有無は、原則として下記の日における建築物の用途、規模を基準として判断します。

ア 区域区分の日以前に建築された建築物

区域区分の日

イ 平成 12 年改正前都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定に基づく既存宅地制度（建築許可不要宅地確認申請書が提出されているもの）により建築された建築物

平成 18 年 5 月 17 日

ウ 平成 18 年改正前都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号及び第 4 号に基づき、許可不要で建築された公益施設又は公共施設

平成 19 年 11 月 30 日

エ 区域区分の日以後建築許可を受けて新築された建築物

建築許可日

2. 許可を要しない場合

（1）「同一用途」に該当する場合

業務の用に供する建築物の用途については、交通量の発生、振動、排水、取扱品目の危険性等周辺環境への影響が従前と同程度であって、従前の業務内容と改築後の業務内容が日本標準産業分類の同一の中分類に分類されるものは「同一用途」とします。

ただし、開発審査会の議を経て認められる開発行為及び業務内容が中分類上、医療業や社会保険・社会福祉・介護事業等に分類されるものには適用せず、個別案件毎に同一性について審査を行います。

（2）「同一規模」に該当する場合

戸建専用住宅を除き、建替（改築）後の建築物の延床面積が従前の延床面積の 1.5 倍以内である場合は許可不要です。

また、戸建専用住宅の場合は、地上 3 階、地下 1 階の範囲内であれば許可不要です。

3. 「使用者変更」の取扱い

従前の建築主及び一般承継人（相続人等）の方のみに対して認められる場合（属人性あり）と第三者の方でも認められる場合（属人性なし）で取扱いが異なります。

（１）従前の建築主及び一般承継人（相続人等）のみに対して認められる場合（属人性あり）

線引きの日より後に許可等を受けて建築された農家住宅や分家住宅等の建築物については属人性があるため、原則として第三者が建替えることはできません。

（２）第三者の方でも認められる場合（属人性なし）

線引きの日以前から線引きの日をまたいで存在していた既存建築物や既存宅地の確認を受けて既存宅地制度が廃止される前に適正に建築された既存建築物については、第三者による建替が可能です。

既存建築物が存在していたかどうかは、登記事項証明書、閉鎖登記簿謄本、航空写真等の公的文書により確認します。航空写真のみでは多くの場合建築物の用途が不明であり、根拠資料としては不十分ですが、他の資料（住民票、戸籍等）を提出いただくことで、確認ができる場合があります。

なお、基準時（線引きの日又は既存宅地制度の廃止日）以前に建築工事（杭打ち工事、基礎工事等）に着工したことが確認できる場合についても、建築物が既に存在していたものとみなします。

【よくある相談事例～市街化調整区域での建替えは可能か？～】

判断にあたっては次の点を確認しますので、関係書類等を準備したうえでご相談ください。

①既存建築物が建築された経緯は？

関係書類：土地・建物登記事項証明書

②線引き前建築物の用途は？

関係書類：固定資産課税証明書（線引き時）、航空写真、農地転用許可書等

③合法宅地（建築可能な宅地）であるか？

関係書類：土地登記事項証明書、公図、固定資産課税証明書、航空写真

<参照審査基準>

●福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.70 §6-3、p.77～78 §8-4