

3 改築・増築の取扱い

令和4年4月1日改正

市街化調整区域内に存する建築物の改築又は増築の扱いについては、下記のように取扱う。

(1) 従前の建築物(注1)の敷地(注2)と用途が同一で、次に掲げる要件に該当する改築は、許可不要の改築とする。

イ 予定建築物の高さが10m以下又は既存宅地制度が廃止されたとき若しくは従前許可不要建築物(注3)は平成19年11月30日時点と同じ高さ

ロ 平成19年11月30日に特定大規模建築物に該当する場合は、予定建築物の該当床面積の合計が基準時(平成19年11月30日)の1.2倍以下

ハ 上記基準時に特定大規模建築物に該当しない建築物は、予定建築物も特定大規模建築物に該当しないこと。

(2) 増築で前記(1)のイ及びロ又はハに該当しない場合は「新築」とみなす。

※ 改築、増築において、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等構造間の変更は問わない。

※ 改築の場合は、改築する前の建築物は存在すること。ただし除却済みの場合で除却した建築物が確認でき、除却から工事着工が5年以内である場合は改築に準じて取り扱う。

(注1) ・線引前から存する建築物(適法な手続きを行い、線引時に建築工事に着手していた建築物は含む。平成12年都市計画法改正前の法附則第4項許可を受けたもの又は法第29条、第42条若しくは第43条の許可について適用除外のものを除く。)若しくはその建築物を増改築した建築物

・線引後に既存宅地確認により新築若しくは用途変更した建築物若しくはその建築物を増改築した建築物

・従前許可不要建築物で平成19年11月30日以前から存する建築物若しくはその建築物を増改築した建築物

(注2) 許可済において、開発区域内での敷地設定の変更は問わない。

(注3) 平成18年法改正前の法第29条第1項第3号若しくは第4号による建築物

4 用途変更の取扱い

用途変更とは次の 21 分類間の変更をいう。ただし市街化調整区域で開発又は建築許可を受けたものは、許可に係る用途区分（※細分類等）を変える場合も用途変更に該当する。又、属人的理由で許可になったものは他人が使用する場合、用途変更として取り扱う。

(1) 住宅

一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿

(2) 学校等

幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校（養護学校、盲学校、聾学校）、高等専門学校、大学、専修学校、各種学校、自動車教習所、図書館、隣保館、博物館その他これらに類するもの

(3) 社寺

神社、寺院、教会その他これらに類するもの

(4) 福祉施設

老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、保育所、助産所、児童福祉施設その他これらに類するもの

(5) 医院

診療所又は病院

(6) 公共公益施設

巡査派出所、公衆電話所、郵便局、地方公共団体の支庁若しくは支所、公衆便所、休憩所若しくは路線バスの停留所の上家、建築基準法施行令第 130 条の 4 第 5 号に基づき建設大臣が指定する施設、公会堂、集会場、公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く）、税務署、警察署、保健所又は消防署その他これらに類するもの

(7) 工場

工場（一般廃棄物処理施設、産業廃棄物処理施設等は含まない）

(8) 危険物施設

危険物の貯蔵又は処理に供するもの

(9) スポーツ施設

ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、体育館又はスポーツの練習場

(10) パチンコ屋等

マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの又はカラオケボックスその他これらに類するもの

(11) 旅館

ホテル又は旅館

(12) 農業用施設

畜舎、農作業場等、堆肥舎又は水産物の増殖場若しくは養殖場

(13) 店舗

日用品の販売を主たる目的とする店舗、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く）、飲食店、食堂、喫茶店、理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る）、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓

子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る）、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設、物品販売業を営む店舗以外の店舗（下記事務所を除く）及び展示場

(14) 事務所

事務所、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

(15) 倉庫

自動車車庫、自転車駐輪場又は倉庫

(16) 劇場等

劇場、映画館、演芸場、観覧場、映画スタジオ又はテレビスタジオ

(17) キャバレー等

キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール又は料理店

(18) ラブホテル等

個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの

(19) 卸売市場

卸売市場

(20) 火葬場等

火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設

(21) その他

(1) から (20) の用途に分類されないもの

留意事項

- ① 用途変更の 21 の区分は実質的に線引き以前の宅地（開発許可を受けたものを除く）に適用される。
- ② 線引きされる以前から同一敷地において重複された用途で使用されていたものが、その用途内の一部の用途に縮小する場合は用途変更に当たらない。
(例)・農家住宅が一般住宅又は農業用施設になる場合
 ((1) と (12) の用途が (1) 又は (12) の用途になる場合)
 ・店舗併用住宅が住宅又は店舗になる場合
 ((1) と (13) の用途が (1) 又は (13) の用途になる場合)
 ・住宅と工場が住宅又は工場になる場合
 ((1) と (7) の用途が (1) 又は (7) の用途になる場合)
- ③ 線引き後、平成 19 年 11 月 30 日までの間に、許可不要として建築された建築物（平成 18 年都市計画法改正前の法第 29 条第 1 項第 3 号又は第 4 号の規定に基づく建築物。なお、適法な手続きを行い、平成 19 年 11 月 30 日前に建築工事に着手していた建築物を含むものとする。）で併用住宅から住宅のみになる場合（例えば、診療所併用住宅→住宅）は許可不要の前提となる用途が無くなるため用途変更となる。
- ④ 法第 34 条第 1 号で許可された店舗については、その許可された用途区分（細分）が変わる場合用途変更となる。
(例)・文房具小売業が一般食堂になる場合
 ・理容業が美容業になる場合

- ⑤ 法第 34 条第 1 号で許可された店舗併用住宅が、住宅のみになる場合用途変更となる。
- ⑥ 線引された後農家住宅で開発等されたものが一般住宅になる場合は用途変更に当たる。
- ⑦ 属人的理由で許可になったものとは、分家住宅、既存集落内建物、公共移転、大規模指定既存集落内の建築物等をいう。
- ⑧ ※細分類等とは分類内での変更をいう。（用途変更に該当する細分類例：（1）住宅→寄宿舍）