

4. 建築許可について

4-1 市街化調整区域の建築許可

法 43 条

市街化調整区域は、開発行為を伴わない建築物等の新築、改築又は用途変更についても法により制限されています。

このため、開発行為を伴わない土地で、建築物等を新築、改築又は用途変更する場合は、市の許可が必要になります。

例)市街化調整区域で住宅を新築、改築又は用途変更する場合

- 宅地以外の土地を宅地にして住宅を建築する場合



建築許可(法43条)
新築に該当

※農家住宅の場合は許可不要
※自己用の戸建住宅に限り
「質の変更」は開発行為(法第29条)の適用除外(P4参照)

- 開発許可を伴わない宅地に新たに住宅を建築する場合



建築許可(法43条)
新築に該当

※農家住宅の場合は許可不要

- 開発許可を伴わない宅地で住宅を改築する場合



建築許可(法43条)
改築に該当

※従前の敷地内で、かつ、
床面積の合計も既存の1.5倍
以下で同構造、同用途の場
合は許可不要

- 属人性のある住宅（農家住宅など）の所有者を変更する場合



建築許可(法43条)
用途変更該当

※農家同士の所有者の変更
は許可不要

- 分家住宅（属人）で開発許可を受けた宅地の所有者を変更する場合



建築許可(法42条)
用途変更該当

※相続による所有者の変更
の場合は許可不要

4-2 許可不要の建築行為

法 43 条 1 項、令 34 条、35 条

市街化調整区域の建築許可は、開発許可（法第29条）と同様の趣旨から制限を行なおうとする規定であることから、許可を要しない範囲は、法第29条第1項のただし書き（「2-8 許可不要の開発行為」）に準じています。

4-3 許可の基準

法 43 条 2 項、令 36 条

許可の基準については、開発行為の許可の立地基準（「3-3 立地基準の概要」）に準じています。また、排水施設の設備や軟弱地盤対策等についての技術基準を満たす必要があります。