

4-3-2 許可不要の増築、建替又は用途変更（法第42条・法第43条）

法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

- 2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

1 既存建築物等の増築、建替又は用途変更

市街化調整区域内に存する建築物等の増築、建替又は用途変更（以下「建替等」という。）は、新たな開発行為を伴わない場合であっても法第42条及び法第43条に基づき制限されているが、次の①～④の建替等は許可不要で、⑤については許可が得られれば可能である。なお、以下において建築物に関して記述しているが、第一種特定工作物についても同様の制限がある。

- ① 建築物の建替等で、法第29条又は法第43条で許可不要とされている用途の建築物にする場合（4-1-1の表4-1を参照）
- ② 旧法第43条第1項第6号の既存宅地の確認を受けて建築した建築物の建替等で、一定の要件を満たす建築物にする場合（表4-11及び表4-12を参照）
- ③ 法第29条、法第42条又は法第43条の許可を受けて建築された建築物の建替等で、当該許可における予定建築物の用途の範囲内の建築物にする場合（表4-11及び表4-12を参照）
- ④ 法第42条及び法第43条の運用として、許可不要とされている範囲内で建替等を行う場合（表4-

11及び表4-12を参照)

⑤ 法第42条又は法第43条の許可を得て建替等を行う場合

<参考> 一部の建築行為を許可不要とし、また、一定の増築行為を許可要としている考え方の論拠

法第43条第1項本文は、文面上は例えば基準時以前から存する建築物等であっても、建替や用途変更の際には、限定列举の場合を除きすべて許可が必要とされるかのような表現となっている。また、建築基準法の運用でいうところの増築には言及されていない。

しかし、通達及び法令解説においては次のように記述されていることから、これらを総合的に勘案して、上記のような取扱いとしている。

なお、法第42条についても同様な考え方に基づき、表4-11及び表4-12の範囲内で行う建替等後の用途は同条にいう「予定建築物」の範囲内とみなして、法第43条と同様の取扱いとしている。

- ① 建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の計の1.5倍以内であるものについては、従前の建築物と構造及び用途がほぼ同一であれば、(法第43条の)許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない。(参考：指針Ⅲ-7-1-(9))
- ② 法第43条でいう「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の建築に限られず、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建て替えの場合であっても、建て替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、「新築」に該当すると解される。(解説p301)
- ③ 従前の建築物又は第一種特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物等の全部若しくは一部が滅失した場合において、従前の建築物等と規模、構造、用途、敷地の位置がほとんど同様の建築物等の建築等をする場合は、当該建築等は新築及び改築には該当せず、本条(法第43条)の規制を受けない。(解説p301)

2 改築と取り扱う期間

従前の建築物と規模、構造、用途、敷地の位置が同一の建築物等の建築等をする場合で、次の(1)～(3)に該当する場合は「改築」として取り扱う。

- (1) 建築物を除却した敷地内で、表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、除却した日から1年以内に着手する場合
- (2) 災害により滅失した建築物の敷地内で、表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から1年以内に着手する場合
- (3) 災害により滅失した建築物に代わるものとして、当該所有者が表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から3年以内に着手する場合

表4-9

要因	工事着手までの期間	建築主(※注)	
		属人性無	属人性有の許可
任意の除却	除却した日から1年以内	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から1年以内※1	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から3年以内※2	滅失建物の所有者	許可の範囲内

- ※1 東日本大震災の災害により滅失した場合は、3年以内とする。
- ※2 東日本大震災の災害により滅失した場合は、7年以内とする。

※注 取り扱い上の注意事項

従前の建築物が属人性のある建築許可を受けたもの（分家住宅、大規模既存集落等）であれば、建築を行う建築主は、属人性が認められる者（許可を受けた本人及びその親族）となる。

- ・従前の建築物は、都市計画法上適法に建築され、除却又は滅失するまで適法に使用されていたものに限る。
- ・「改築」に該当するかどうかの判断は、以下の資料等によるものとする。

滅失の原因が災害の場合：罹災証明書

災害によらず除却した場合：解体した時期が判断できるもの（マニフェストD票及び課税証明書等）