

# 市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて

## ◇既存建築物の建替

既存建築物の建替は、以下の1)～3)をすべて満たしている場合に可能です。

### 1) 建替前の建築物（以下「既存建築物」という。）について

- イ 実際に存在すること。ただし、地震などの自然災害、火災または予期しない事故で滅失した場合はこの限りではありません。
- ロ 都市計画法および建築基準法上必要な手続きを経て建築されたもの。ただし、資産証明書など客観的な資料により、区域区分の日(昭和46年12月18日)以前から存在すると認められるものはこの限りではありません。
- ハ 都市計画法および建築基準法の規定に適合していること。

### 2) 建替後の建築物（以下「計画建築物」という。）について

- イ 計画建築物の用途<sup>※1</sup>が既存建築物と同じであること。
- ロ 敷地は、拡張がなく位置と形状が同程度であること。(初めて建築物を建てたときと比べて、敷地面積を30㎡以内で増加させる場合は可。ただし、この場合において別に制限<sup>※2</sup>があるものはその規模までとする。)
- ハ 計画建築物の規模は、初めて建築物を建てたときの延べ床面積(面積の算定にあたっては、その敷地における他の建築物を除く。)の1.5倍以内(自己用住宅にあつては、延べ床面積の1.5倍または280㎡以内)であること。ただし、この場合において別に制限<sup>※2</sup>があるものはその規模までとします。
- ニ 計画建築物が自己用住宅である場合は、建築主が既存建築物に居住しており、住民票などにより客観的に明らかであること。
- ホ 建ぺい率、容積率または接道義務その他事項が建築基準法の規定に適合していること。
- ヘ 計画建築物の排水先について、管理者の同意が得られていること。(排水先が従前と同じで、改めて同意を得る必要がない場合を除く。)

### 3) 各種法令について

土地利用に関する法令、および計画建築物にて業を行おうとする場合に関係する法令について必要な手続きを行い、その手続きにかかる許認可等を得ているか、または所管する部局と調整が取れていること。<sup>※3</sup>

※1 用途については直接窓口までお越しいただき確認する必要があります。

※2 「開発許可制度の手引き(青森市)」「青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例」「青森市開発審査会提案基準」を参照してください。

※3 特に農業振興地域(農林水産部農業政策課)、水源保護区域(企業局上下水道部上水道施設課)、遺跡関係(教育委員会事務局文化財課)、農地転用(現在の地目が農地である場合:農業委員会)については担当部局に支障が無いかを確認してください。

<提出書類> ※写しでも可(①を除く)

- ① 建築計画概要書等(概要書、案内図、配置図、平面図、立面図(4方向)、敷地求積図、建物求積図)
- ② 建築主の住民票または商業登記簿(発行日から3ヶ月以内)
- ③ 土地登記簿謄本(全部事項証明書)および公図(発行日から3ヶ月以内)
- ④ 建築主の資産証明書(「固定資産税納税通知書付属の課税明細」でも可。なお、資産がない場合は市民課発行の「固定資産税課税台帳に登録されていない旨の証明書」)
- ⑤ 除却の誓約書
- ⑥ 土地所有者の同意書(建築主が土地所有者ではない場合)
- ⑦ 関係する許認可等の証明書および関係部局との打合せ事項を記した書類
- ⑧ その他必要と認められる書類

⇒内容審査の上、「打合せ記録」を発行します。 ※発行には4～5日程度要します。

【窓口・問い合わせ先】

青森市役所 建築指導課

017-752-8295

# 市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて

## ◇既存建築物の増築

既存建築物の増築（既存建築物に密着してその床面積を増加させることをいう。以下同じ。）は、以下の1）～3）をすべて満たしている場合に可能です。

### 1) 増築前の建築物（以下「既存建築物」という。）について

- イ 実際に存在すること。
- ロ 都市計画法および建築基準法上必要な手続きを経て建築されたもの。ただし、資産証明書など客観的な資料により、区域区分の日(昭和46年12月18日)以前から存在すると認められるものはこの限りではありません。
- ハ 都市計画法および建築基準法の規定に適合していること。

### 2) 増築後の建築物（以下「計画建築物」という。）について

- イ 計画建築物の用途<sup>※1</sup>が既存建築物と同じであること。
- ロ 敷地は、拡張がなく位置と形状が同程度であること。（初めて建築物を建てたときと比べて、敷地面積を30㎡以内で増加させる場合は可。ただし、この場合において別に制限<sup>※2</sup>があるものはその規模までとする。）
- ハ 計画建築物の規模は、初めて建築物を建てたときの延べ床面積（面積の算定にあたっては、その敷地における他の建築物を除く。）の1.5倍以内（自己用住宅にあつては、延べ床面積の1.5倍または280㎡以内）であること。ただし、この場合において別に制限<sup>※2</sup>があるものはその規模までとします。
- ニ 建ぺい率、容積率または接道義務その他事項が建築基準法の規定に適合していること。
- ホ 計画建築物の排水先について、管理者の同意が得られていること。（排水先が従前と同じで、改めて同意を得る必要がない場合を除く。）

### 3) 各種法令について

土地利用に関する法令、および計画建築物にて業を行おうとする場合に関係する法令について必要な手続きを行い、その手続きにかかる許認可等を得ているか、または所管する部局と調整が取れていること。<sup>※3</sup>

※1 用途については直接窓口までお越しいただき確認する必要があります。

※2 「開発許可制度の手引き（青森市）」「青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例」「青森市開発審査会提案基準」を参照してください。

※3 特に農業振興地域（農林水産部農業政策課）、水源保護区域（企業局上下水道部上水道施設課）、遺跡関係（教育委員会事務局文化財課）、農地転用（現在の地目が農地である場合：農業委員会）については担当部局に支障が無いかを確認してください。

<提出書類> ※写しでも可（①を除く）

- ① 建築計画概要書等(概要書、案内図、配置図、平面図、立面図(4方向)、敷地求積図、建物求積図)
- ② 建築主の住民票または商業登記簿（発行日から3ヶ月以内）
- ③ 土地登記簿謄本（全部事項証明書）および公図（発行日から3ヶ月以内）
- ④ 建築主の資産証明書（「固定資産税納税通知書付属の課税明細」でも可。なお、資産がない場合は市民課発行の「固定資産税課税台帳に登録されていない旨の証明書」）
- ⑤ 土地所有者の同意書（建築主が土地所有者ではない場合）
- ⑥ 関係する許認可等の証明書および関係部局との打合せ事項を記した書類
- ⑦ その他必要と認められる書類

⇒内容審査の上、「打合せ記録」を発行します。 ※発行には4～5日程度要します。

【窓口・問い合わせ先】

青森市役所 建築指導課

017-752-8295

# 市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて

## ◇農林漁業を営む者の住宅および農林漁業の用に供する建築物の新築(都市計画法第29条第1項第2号関係)

農業、林業または漁業（以下「農林漁業」という。）を営む者の住宅および農林漁業の用に供する建築物の新築は、以下の1)～3)をすべて満たしている場合に可能です。

### 1) 建築主について

建築主は農林漁業を営む者として、例えば農業であれば1,000㎡以上の農地について自らその耕作に従事する者で、かつ、年間における農業生産物の総販売額が15万円以上である者など、「開発許可制度の手引き(青森市)」に記載されている要件を満たしていること。

### 2) 新築を計画している建築物（以下「計画建築物」という。）について

イ 計画建築物は、(i)または(ii)の用途別に応じ、それぞれの要件のいずれにも適合すること。

(i) 農林漁業を営む者の自己用住宅

(a) その位置が、農林漁業を営む場所と隣接または近接<sup>※1</sup>していること。

(b) 敷地面積が1,000㎡以下であること。

(c) 規模が家族構成に応じて適正であること。

(d) 現在居住している建築物の敷地が狭小であるなど、新築する合理的な理由があること。

(ii) 農林漁業の用に供する建築物

(a) その位置が、農林漁業を営む場所と隣接または近接<sup>※1</sup>していること。

(b) 行う業の目的に対して規模と構造が適正であること。

(c) 生産量と比べて保管場所、作業場所が不足しているなど、新築する合理的な理由があること。

ロ 建ぺい率、容積率または接道義務その他事項が建築基準法の規定に適合していること。

ハ 計画建築物の排水先について、管理者の同意が得られていること。

### 3) 各種法令について

土地利用に関する法令、および計画建築物にて業を行おうとする場合に関係する法令について必要な手続きを行い、その手続きにかかる許認可等を得ているか、または所管する部局と調整が取れていること。<sup>※2</sup>

※1 近接しているかの確認は直接窓口までお越しいただく必要があります。

※2 特に農業振興地域（農林水産部農業政策課）、水源保護区域（企業局上下水道部上水道施設課）、遺跡関係（教育委員会事務局文化財課）、農地転用（現在の地目が農地である場合：農業委員会）については担当部局に支障が無いかを確認してください。

<提出書類> ※写しでも可(①を除く)

- ① 建築計画概要書等（概要書、案内図、配置図、平面図、立面図（4方向）、敷地求積図、建物求積図）
- ② 建築主の住民票または商業登記簿（発行日から3ヶ月以内）
- ③ 土地登記簿謄本（全部事項証明書）および公図（発行日から3ヶ月以内）
- ④ 建築主の資産証明書（「固定資産税納税通知書付属の課税明細」でも可）
- ⑤ 所得証明書または確定申告書その他の農林漁業生産物の総販売額を証する書面
- ⑥ 土地所有者の同意書（建築主が土地所有者ではない場合）
- ⑦ 農業委員会が発行する耕作証明書その他の農林漁業に従事していることを客観的に示す書類
- ⑧ 関係する許認可等の証明書および関係部局との打合せ事項を記した書類
- ⑨ その他必要と認められる書類

⇒内容審査の上、「打合せ記録」を発行します。 ※発行には4～5日程度要します。

【窓口・問い合わせ先】

青森市役所 建築指導課

017-752-8295

## 市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて

### ◇公益上必要な建築物の新築（都市計画法第29条第1項第3号、都市計画法施行令第21条各号）

都市計画法第29条第1項第3号に規定する政令（都市計画法施行令第21条各号）で定める建築物の新築は、以下の1) 2) をすべて満たしている場合に可能です。

#### 1) 新築を計画している建築物（以下「計画建築物」という。）について

- イ 計画建築物の用途が都市計画法施行令第21条各号の規定のいずれかに該当すること。<sup>※1</sup>
- ロ 建ぺい率、容積率または接道義務その他事項が建築基準法の規定に適合していること。
- ハ 計画建築物の排水先について、管理者の同意が得られていること。
- ニ その目的に従った適正な規模と認められるものであること。

#### 2) 各種法令について

土地利用に関する法令、および計画建築物にて業を行おうとする場合に関係する法令について必要な手続きを行い、その手続きにかかる許認可等を得ているか、または所管する部局と調整が取れていること。<sup>※2</sup>

※1 該当するかは直接窓口までお越しいただき確認する必要があります。

※2 特に農業振興地域（農林水産部農業政策課）、水源保護区域（企業局上下水道部上水道施設課）、遺跡関係（教育委員会事務局文化財課）、農地転用（現在の地目が農地である場合：農業委員会）については担当部局に支障が無いかを確認してください。

<提出書類> ※写しでも可（①を除く）

- ① 建築計画概要書等（概要書、案内図、配置図、平面図、立面図（4方向）、敷地求積図、建物求積図）
- ② 建築主の住民票または商業登記簿（発行日から3ヶ月以内）
- ③ 土地登記簿謄本（全部事項証明書）および公図（発行日から3ヶ月以内）
- ④ 計画建築物が都市計画法施行令第21条各号のいずれかに該当する旨を証する書面
- ⑤ 土地所有者の同意書（建築主が土地所有者ではない場合）
- ⑥ 関係する許認可等の証明書および関係部局との打合せ事項を記した書類
- ⑦ その他必要と認められる書類

⇒内容審査の上、「打合せ記録」を発行します。 ※発行には4～5日程度要します。

【窓口・問い合わせ先】

青森市役所 建築指導課

017-752-8295

## 市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて

### ◇開発許可を受けた区域における当該許可に係る予定建築物の新築（都市計画法第42条）

都市計画法第29条で許可を受けた区域内における建築物の新築は、以下の1) 2) をすべて満たしている場合に可能です。

#### 1) 新築を計画している建築物（以下「計画建築物」という。）について

- イ 計画建築物が開発許可に係る予定建築物であること。<sup>※1</sup>
- ロ 開発許可を受けた時に、建築物の延べ面積の制限その他の建築の際に課せられた制限（対応する条項が改正されている場合は、改正後の制限）がある場合は、その制限に適合していること。  
なお、既存の予定建築物を建替および増築しようとする場合は、初めて建築物を建てたときの延べ床面積（面積の算定にあたっては、その敷地における他の建築物を除く。）の1.5倍以内（自己用住宅にあつては延べ床面積の1.5倍または280㎡以内）であること。
- ハ 建ぺい率、容積率または接道義務その他事項が建築基準法の規定に適合していること。
- ニ 計画建築物の排水先について、管理者の同意が得られていること。（排水先が従前と同じで、改めて同意を得る必要がない場合を除く。）

#### 2) 各種法令について

土地利用に関する法令、および計画建築物にて業を行おうとする場合に関係する法令について必要な手続きを行い、その手続きにかかる許認可等を得ているか、または所管する部局と調整が取れていること。<sup>※2</sup>

- ※1 開発許可に係る予定建築物であるかは直接窓口までお越しいただき確認する必要があります。
- ※2 特に農業振興地域（農林水産部農業政策課）、水源保護区域（企業局上下水道部上水道施設課）、遺跡関係（教育委員会事務局文化財課）、農地転用（現在の地目が農地である場合：農業委員会）については担当部局に支障が無いかを確認してください。

<提出書類> ※写しでも可（①を除く）

- ① 建築計画概要書等（概要書、案内図、配置図、平面図、立面図（4方向）、敷地求積図、建物求積図）
- ② 建築主の住民票または商業登記簿（発行日から3ヶ月以内）
- ③ 土地登記簿謄本（全部事項証明書）および公図（発行日から3ヶ月以内）
- ④ 土地所有者の同意書（建築主が土地所有者ではない場合）
- ⑤ 関係する許認可等の証明書および関係部局との打合せ事項を記した書類
- ⑥ その他必要と認められる書類

⇒内容審査の上、「打合せ記録」を発行します。 ※発行には4～5日程度要します。

【窓口・問い合わせ先】

青森市役所 建築指導課

017-752-8295

# 市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて

- ◇ 通常の管理行為、軽易な行為（都市計画法第29条第1項第11号、同法第43条第1項第3号、同法同項第5号、都市計画法施行令第22条、同法施行令第35条）

仮設建築物や附属建築物の新築その他の通常の管理行為および軽易な行為としての建築物の新築の用に供する目的で行う開発行為および建築行為は、以下の1) 2) をすべて満たしている場合に可能です。

## 1) 新築を計画している建築物（以下「計画建築物」という。）について

イ 下記の種別に従い次の事項のいずれにも適合していること。

(i) 仮設建築物および土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物

(a) 所定期間が経過した後に除却し、再度建築または建設しないこと。

(b) 建築基準法上適合するものとして、建築確認担当と調整が取れていること。

(ii) 附属建築物

(a) その用途、規模および機能からして、その敷地における主要な用途である既存建築物(以下「主要用途建築物」という。)と用途上不可分であること。

(b) 主要用途建築物が、その利用状況も含め都市計画法および建築基準法の規定に適合していること。

(c) 敷地は、拡張(初めて建築物を建てたときと比べて、敷地面積を30㎡以内で増加させる場合は可。ただし、この場合において別に制限<sup>※1</sup>があるものはその規模までとする。)がなく既存の敷地内で新築するものであること。

(d) 原則として、延べ床面積は物置が30㎡以下程度のもの、車庫は普通自動車2台以下程度のものであること。

(iii) 主として計画建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物

(a) 当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が、自ら当該業務を営むものであること。

(b) 当該建築物の立地については、既存集落内またはその外縁部から50m以内に敷地がすべて含まれているものであること。

(c) 敷地面積が100㎡以内かつ当該建築物の延べ床面積の合計が50㎡以内であること。

(d) 行う業務は、都市計画法の趣旨に基づき認められる業種であること。なお、全体の延べ床面積の50%以上がその業務に供すること。<sup>※2</sup>

ロ 建ぺい率、容積率または接道義務その他事項が建築基準法の規定に適合していること。

ハ 計画建築物の排水先について、管理者の同意が得られていること。

## 2) 各種法令について

土地利用に関する法令、および計画建築物にて業を行おうとする場合に関係する法令について必要な手続きを行い、その手続きにかかる許認可等を得ているか、または所管する部局と調整が取れていること。<sup>※3</sup>

※1 「開発許可制度の手引き（青森市）」「青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例」「青森市開発審査会提案基準」を参照してください。

※2 「開発許可制度の手引き（青森市）」別表2を参照してください。

※3 特に農業振興地域（農林水産部農業政策課）、水源保護区域（企業局上下水道部上水道施設課）、遺跡関係（教育委員会事務局文化財課）、農地転用（現在の地目が農地である場合：農業委員会）については担当部局に支障が無いかを確認してください。

<提出書類> ※写しでも可（①を除く）

- ① 建築計画概要書等（概要書、案内図、配置図、平面図、立面図（4方向）、敷地求積図、建物求積図）
- ② 建築主の住民票または商業登記簿（発行日から3ヶ月以内）
- ③ 土地登記簿謄本（全部事項証明書）および公図（発行日から3ヶ月以内）
- ④ 土地所有者の同意書（建築主が土地所有者ではない場合）
- ⑤ 関係する許認可等の証明書および関係部局との打合せ事項を記した書類
- ⑥ その他必要と認められる書類

⇒内容審査の上、「打合せ記録」を発行します。 ※発行には4～5日程度要します。

【窓口・問い合わせ先】

青森市役所 建築指導課

017-752-8295