

## X I 既存建築物を第三者が取得した場合について

「市街化調整区域内の既存建築物を買いたい、許可手続きが必要か」とか「裁判所で競売されていた既存建築物を取得したい、転売できるのか」などのお問い合わせをいただきますが、これらについては、既存建築物が「線引き前建築物」であるか「確認済建築物」であるかによって取り扱いが変わってきます。

### 1. 線引き前建築物を取得した場合

「線引き前建築物」とは、区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（昭和 45 年 10 月 31 日）よりも前から当該市街化調整区域に存している建築物のことです。ちなみに、線引き前建築物であるかどうかは、市町の税務担当課が発行する固定資産税課税台帳写し（家屋証明書）の「建築年月」欄の記載内容を確認して判断します。

線引き前建築物については、市街化区域と市街化調整区域の線引きがなされる前から利用されていた建築物であることを考慮して、

- ①（所有者の変更以外の）建築物の用途の変更を伴わず
- ②敷地の拡大や開発行為がなく
- ③一定の面積要件等

を充たしていれば、線引き前建築物の建築主及びその一般承継人（相続人など）だけでなく、線引き前建築物を第三者が取得した場合であっても、建替えのための新築や増改築時に都市計画法の許可は不要（＝建築確認申請のみ要す）との取り扱いを行っています。

また、線引き前建築物を売買等で取得した第三者が、新築や増改築を行わずに、そのまま自己用として使用・利用する場合も都市計画法の許可不要として取り扱っています。

ただし、

①線引き前建築物の用途を変更する場合（例：住宅→店舗併用住宅、車庫→店舗、倉庫→住宅など）

②線引き前からの専用住宅の増改築に伴って敷地を拡大する場合

③従前の建築物の延べ面積の 1.5 倍を超えるなど一定の面積要件等を満たさない場合は、線引き前建築物を売買等で取得した第三者のみならず、線引き前建築物の建築主及びその一般承継人（相続人など）であっても、都市計画法の許可が必要となります。

## 2. 確認済建築物を取得した場合

線引き後に建築された建築物については、建築主及びその一般承継人以外の人が利用・使用することは、厳しく制限されています。そのため、建築物の所有権を取得する場合は、建替えのための新築、増改築を伴わない場合であっても都市計画法の許可（＝建築物の用途変更の許可申請）が必要です。

ただし、この場合、建築物の新築や増改築の場合と同様に、現行の法、条例、細則及び開発審査会提案基準で定められたいずれかの許可要件を充たしていなければ許可できません。また、許可の前提として、当該建築物が、線引き後に合法的に建築された建築物（＝建築基準法に基づく確認済建築物）であることが求められます。

なお、既存建築物が線引き前建築物を線引き後に増改築した建築物である場合、若しくは同一敷地内に線引き前建築物と線引き後に建築された建築物が混在する場合等は、線引き後に建築された建築物として取り扱われ、当該建築物が確認済建築物であるかどうかは許可の当否の大きなポイントとなります。

さらに、留意すべき点としては、線引き前建築物や建築確認済建築物であったとしても、その後、カーポートや物置などを増築する際に建築確認の手続きを経していない場合には、建築基準法に基づく是正措置が必要な場合があります。

市街化調整区域は開発許可制度を通じて規制されている結果、建築物を新築する場合だけでなく、既存建築物の増改築や用途の変更（第三者への所有権移転も含む）も規制されています。そして既存建築物の増改築や用途変更については、許可の前提として「既存建築物が線引き前建築物若しくは確認済建築物であること」とされています。逆に言えば、「線引き前建築物若しくは確認済建築物」ではない建築物は都市計画法違反の建築物として取り扱わざるを得ません。

このように市街化調整区域内では、都市計画法による建築物の建築及び用途の変更に制限を課すこととされています。

したがって、市街化調整区域内の既存建築物を取得される場合には、制限をクリアするために想定外の時間とお金がかかる場合がありますので、

①既存建築物が「線引き前建築物若しくは確認済建築物」であるのか

②増改築や用途変更に関する許可要件を充たしているのか

等を事前に確認していただきますようお願いいたします。