



神奈川県

都市計画法第43条の規定に基づく 建築許可申請の手引

この手引は、市街化調整区域内で開発行為を要しない敷地に建築物等を建築する場合の手続方法等について説明したものです。

平成21年3月

目次

第1章 建築許可を要する建築行為等	1	ページ
県内市町開発担当部局一覧	2	
第2章 建築許可の手続き	3	
第1節 許可申請前の手続き	3	
1 建築計画についての事前相談	3	
2 申請を行う敷地内権利者の同意	3	
3 他法令との関係	3	
第2節 許可申請の手続き	3	
1 申請書の提出先等	3	
2 申請に必要な図書等	4	
3 その他添付書類等	5	
第3節 その他の手続き	7	
1 許可済の標識	7	
2 建築許可に基づく建築行為について	7	
3 建築行為の取止め	7	
第3章 許可申請手数料	7	
◇ 建築許可申請必要書類チェックリスト	8	

※ この手引において、「法」は都市計画法、「政令」は都市計画法施行令、「省令」は都市計画法施行規則、「規則」は都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則を各々省略して表示しています。

※ この手引は、神奈川県所管区域内における手続き等を記したものです。

第1章 建築許可を要する建築行為等

都市計画法の規定により、市街化調整区域においては、次に掲げる建築行為等を行おうとする者はあらかじめ許可を受ける必要があります。[法第43条第1項]

- ア 建築物を新築する場合
- イ 既存建築物を用途変更する場合又は、用途変更を伴う増改築をする場合
- ウ 第一種特定工作物を新設する場合

ただし、法第43条第1項各号に該当するものについては、上記にかかわらず許可を受けることを要しません。

市街化調整区域内は市街化を抑制すべき区域であるので、建築行為を行う場合においては次のア～ウのいずれにも適合しているものでないと許可されません。[政令第36条第1項]

ア 改めて開発行為を要することなく、既に敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって周辺に溢水等の被害が生じないように、排水施設が整備されていること。

また、地盤が軟弱又はがけ崩れ等のおそれがなく、安全な敷地であること。

イ 地区計画又は集落地区計画の区域内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に、適合していること。

ウ 当該申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

- ・法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
- ・建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として「都市計画法第34条第12号の規定による開発許可等の基準を定める条例」に定められたもの
- ・市街化調整区域として決まった日から6ヶ月以内に知事に届け出た者が、法第34条第13号に規定される土地に当該届出の目的で建築し、又は建設する、自己の居住若しくは自己の業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物
- ・当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められるもので、開発審査会の議を経たもの

開発区域の所在地	担 当 部 局
逗子市、三浦市、葉山町	横須賀土木事務所計画建築部まちづくり推進課 〒238-0022 横須賀市公郷町 1-56-5 電話 046(853)8800
伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町	平塚土木事務所計画建築部まちづくり推進課 〒254-0073 平塚市西八幡 1-3-1 電話 0463(22)2711
箱根町、真鶴町、湯河原町	小田原土木事務所計画建築部まちづくり・建築指導課 〒250-0003 小田原市東町 5-2-58 電話 0465(34)4141
座間市	相模原土木事務所計画建築部まちづくり・建築指導課 〒228-0803 相模原市相模大野 6-3-1 電話 042(745)1111
海老名市、綾瀬市、愛川町	厚木土木事務所計画建築部まちづくり推進課 〒243-0016 厚木市田村町2-28 電話 046(223)1711
南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町	松田土木事務所計画建築部まちづくり・建築指導課 〒258-0003 松田町松田惣領321 電話 0465(83)0331

なお、上記以外の市（横浜市、川崎市、横須賀市、相模原市、平塚市、小田原市、茅ヶ崎市、大和市、厚木市、鎌倉市、藤沢市及び秦野市）で行う建築行為については各市へ御相談ください。

開発区域の所在地	担 当 部 局	
政令市	横浜市	まちづくり調整局宅地審査部宅地審査課、調整区域課 電話(代表) 045(671)2953
	川崎市	まちづくり局指導部開発審査課 電話(代表) 044(200)2111
中核市	横須賀市	都市部開発指導課 電話(代表) 046(822)4000
	相模原市	都市建設局まちづくり計画部開発審査課 電話(代表) 042(754)1111
	(旧津久井町)	都市建設局まちづくり計画部開発審査課津久井担当 電話(代表) 042(784)1141
	(旧相模湖町)	都市建設局土木部相模湖建設課 電話(代表) 042(684)3211
	(旧城山町)	都市建設局土木部城山建設課 電話(代表) 042(782)1111
	(旧藤野町)	都市建設局土木部藤野建設課 電話(代表) 042(687)2111
特例市	平塚市	まちづくり政策部開発指導課 電話(代表) 0463(23)1111
	小田原市	都市部開発審査課 電話(代表) 0465(33)1302
	茅ヶ崎市	都市部開発審査課 電話(代表) 0467(82)1111
	大和市	都市部開発審査課 電話(代表) 046(263)1111
	厚木市	都市部開発審査課 電話(代表) 046(223)1511
事務処理市	鎌倉市	都市計画部開発指導課 電話(代表) 0467(23)3000
	藤沢市	計画建築部開発業務課 電話(代表) 0466(25)1111
	秦野市	都市部開発指導課 電話(代表) 0463(82)5111

第2章 建築許可の手続き

第1節 許可申請前の手続き

1 建築計画についての事前相談

建築計画や許可申請書の作成及び手続き方法等についての相談は各土木事務所で行っていますので、建築許可申請をしようとする場合には、事前相談を受けてください。

なお、相談窓口は建築行為を行おうとする区域の所管土木事務所（第1表参照）となります。

2 申請を行う敷地内権利者の同意

申請者が、申請を行う敷地について所有権、借地権等を有していない場合は、当該敷地の所有権を有する者の同意を得てください。

3 他法令との関係

建築物を建築するには、この建築許可申請手続きのほか建築基準法に基づく建築確認の手続きも必要となります。

また農地法、風致地区条例、首都圏近郊緑地保全法、自然公園法等の法律等に基づく許認可が必要な場合は、あらかじめこれらの許認可を受けてから工事に着手してください。

第2節 許可申請の手続き

1 申請書の提出先等

建築許可申請書は、前節の手続きを経た後、本節の2及び3により必要とされる書類等を添付し、開発区域のある市町を経由して、所管土木事務所に提出して下さい。提出部数は、正本1部、副本2部となります。

2 申請に必要な図書等

(第2表)

添付 順序	書類の名称 (縮 尺)	特に明示すべき事項等 《様 式》
1	建築物の新築、改築又は用途の変更 許可申請書	申請者氏名、電話番号 《省令》別記様式第九
2	建築物(等)概要書	《規則》第10号様式
3	委任状	都市計画法の規定による申請手続を委任した場合のみ 必要
4	申請の理由等	利用目的の説明
5	位置図	方位、縮尺、区域の位置(赤枠)
6	付近見取図 (1/2,500以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方位、縮尺、区域の位置(赤枠)、道路の位置 ・ 道路、排水施設等敷地周辺の公共施設 ・ 主要交通機関からの経路、隣接建物その他の目的となる地物 ・ 市街化区域の用途地域
7	公図の写し ※登記所保管のものに限る	<ul style="list-style-type: none"> ・ 範囲は、敷地とその周辺 ・ 方位、区域の境界(赤枠) ・ 転写した者の記名、捺印、転写年月日、転写場所
8	敷地内権利者の同意書	申請者が土地の所有権等を有していない場合のみ必要
9	土地登記事項証明書	最新のもの
10	農地転用許可申請の受理証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請地が農地を含む場合のみ必要 ・ 許可済の場合は、許可済証明書又は転用事実確認証明書
11	敷地現況図 (1/300以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方位、縮尺、敷地の境界(赤枠) ・ 土地の面積、形状、建築物の位置 ・ がけ、擁壁等のある場合はその位置、宅地の横断面 ・ 排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称(浸透槽を設けるときはその構造)
12	土地利用計画図(配置図) (1/300以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路の位置及び幅員(道路には公私有の別及び道路位置指定を受けたものは指定番号・年月日) ・ 敷地及び隣接地の地盤高 ・ 既存の建物、工作物等の位置及び形状 ・ その他、土地の現状を示す事項
13	建築物平面図(1/100以上)	方位、縮尺、間取り、各室の用途
14	建築物立面図(1/100以上)	縮尺、軒の高さ、建築物の高さ
その他土木事務所長が必要と認める書類		

注) 雨水及び汚水が有効に排水できるかどうか、計算によらなければ判断できない場合は排水計算書を添付してください。

3 その他添付書類等

許可基準の別によって、添付する書類が変わります。以下の（１）～（４）は代表例なので、これらの許可基準以外に適合する場合は、所管土木事務所に御確認ください。また、以下に掲げる書類等については、本節の２第２表の添付順序に従い添付してください（例えば、（１）に掲げる書類等は第２表の添付順序９の次に添付）。

なお、「条例」は都市計画法第 34 条第 12 号の規定による開発許可等の基準を定める条例、「提案基準」は神奈川県開発審査会提案基準を各々省略して表示しています。

（１）政令第 36 条第 1 項第 3 号ハ 条例第 4 条第 1 号（第 2 条第 1 号（いわゆる農家分家））

政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ 提案基準③（農家の二・三男が分家する場合の住宅等）

（第 3 表）

添付 順序	書類の名称	特に明示すべき事項等
9-2	分家申告書	本家の土地所有状況がわかる書類を添付
9-3	贈与証書	贈与を受ける場合のみ必要
9-4	耕作証明	農業を営む世帯主の耕作証明
9-5	戸籍謄本	農業を営む世帯主、農業世帯の後継者、申請者の続柄がわかるもの（申請者の親に関するもので除籍者を含む）
9-6	住民票	農業を営む世帯主、農業世帯の後継者、申請者の続柄がわかるもの（それぞれの世帯の全員のもの）
9-7	農地転用許可申請の受理証明書	申請地が農地の場合のみ必要
9-8	現住所の証明書	・現住所建築物の所有者のわかるもの ・建物登記事項証明書、建物の課税評価証明書
9-9	資金計画書	借入先、返済計画

注) ① 土地登記事項証明書は、最新のもののほか、申請地が市街化調整区域となった際の所有者が分かるものを添付してください。

② 現住所の証明書は、農業を営む世帯主農業を営む世帯主と申請者が同居している場合、省略することができます。

③ その他建築後の分家住宅を他人に貸借、転売しない旨の念書を添付してください。

（２）政令第 36 条第 1 項第 3 号ハ 条例第 4 条第 1 号（第 2 条第 3 号（収用移転））

政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ 提案基準⑥

（収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物）

（第 4 表）

添付 順序	書類の名称	特に明示すべき事項等
4-2	収用事業であることの証明書の写し	事業名、収用対象土地及び建築物、移転地
4-3	収用地と移転地の比較対象表	
4-4	選定結果報告書	

添付 順序	書類の名称 (縮 尺)	特に明示すべき事項等
収用地に関する図書等		
14-2	付近見取図 (1/2, 500 以上)	・ 方位、縮尺、収用地の位置(青枠)、道路の位置 ・ その他第2表参照
14-3	公図の写し ※登記所保管のものに限る	・ 範囲は、敷地とその周辺 ・ 方位、区域の境界(赤枠) ・ 転写した者の記名、捺印、転写年月日、転写場所
14-4	土地登記事項証明書	最新のもの
14-5	収用地の丈量図	敷地の境界(青枠)、収用部分(青塗り)
14-6	敷地現況図 (1/300 以上)	・ 方位、縮尺、敷地の境界(青枠) ・ 土地の面積、形状、収用建築物の位置
14-7	土地利用計画図(配置図) (1/300 以上)	・ その他第2表参照
14-8	収用建築物平面図(1/100 以上)	方位、縮尺、間取り、各室の用途

(3) 政令第36条第1項第3号ハ 条例第4条第2号(第2条第4号(増築・改築))

政令第36条第1項第3号ホ 提案基準⑨(建築物の建替え等)

(第5表)

添付 順序	書類の名称 (縮 尺)	特に明示すべき事項等
9-2	既存建築物と申請建築物との比較	新旧それぞれの用途、規模、構造、敷地の範囲及び延べ面積の既存建築物の比
9-3	既存建築物が適法なものであることを証する書類	市街化調整区域に係る都市計画の決定の日以前から存する建築物の場合は、建築時期がわかる書類
9-4	既存建築物平面図(1/100 以上)	方位、縮尺、間取り、各室の用途

(4) 政令第36条第1項第3号ハ 条例第4条第1号(第2条第5号(既存宅地))

政令第36条第1項第3号ホ 提案基準⑩(既存宅地)

(第6表)

添付 順序	書類の名称	特に明示すべき事項等
9-2	市街化調整区域に係る線引きの日以前から宅地であったことを証する書類	(建築確認通知書、建築物の登記簿謄本、農地転用証明書、課税評価証明書、閉鎖登記簿謄本、閉鎖公図の写し、航空写真 等)
9-3	連たん図	市街化区域からの最短部の直線距離、周辺の市街化区域の用途地域、建築物の敷地の範囲及び番号
9-4	周辺建築物リスト	周辺建築物の使用者、所在地、用途

第3節 その他の手続き

1 許可済の標識

建築許可を受けた者は、当該許可に係る建築等の工事現場の見やすい場所に、次の標識を当該建築工事が完了するまでの期間掲示してください。

60cm以上	
都市計画法による建築等許可済の標識	
許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
許可した者	
許可を受けた者の住所及び氏名	電話 ()
工事施行者の住所及び氏名	電話 ()
建築(建設)に係る土地の所在	
建築物等の用途	

40cm以上

2 建築許可に基づく建築行為について

建築許可制度において、建築許可を受けた者以外の建築行為は認められておりません。建築許可後、当該土地を購入した者が建築する場合は、新たに建築許可が必要となります。

3 建築行為の取止め

許可を受けた建築行為を取り止める場合は、所管土木事務所に御相談の上、許可を受けた敷地及びその周辺に防災上支障が生じないように、また、交通の安全上支障ないように必要な措置等を講じてください。

第3章 建築許可等申請手数料 [神奈川県手数料条例]

(第7表)

敷地の面積		手数料の額
0.1ヘクタール未満		6,900円
0.1ヘクタール以上	0.3ヘクタール未満	18,000円
0.3ヘクタール以上	0.6ヘクタール未満	39,000円
0.6ヘクタール以上	1ヘクタール未満	69,000円
1ヘクタール以上		97,000円

注) 手数料については、改定されることがありますので、所管土木事務所で御確認ください。

◇建築許可申請必要書類チェックリスト

添付 順序	書類の名称	備 考 《様 式》	
1	建築物の新築、改築又は用途の変更許可申請書	《省令》別記様式第九	
2	建築物(等)概要書	《規則》第10号様式	
3	委任状	都市計画法の規定による申請手続を委任した ときのみ必要	
4	申請の理由等		
5	位置図		
6	付近見取図	縮尺：1/2,500以上	
7	公図の写し(登記所保管のものに限る)	転写した者の記名、捺印 転写年月日、転写場所を記載	
8	敷地内権利者の同意書		
9	土地登記事項証明書	最新のもの	
10	農地転用許可申請の受理証明書	許可済の場合は、許可済証明書又は転用事実確 認証明書	
11	敷地現況図	縮尺：1/300以上	
12	土地利用計画図(配置図)	縮尺：1/300以上	
13	建築物平面図	縮尺：1/100以上	
14	建築物立面図	縮尺：1/100以上	
その他土木事務所長が必要と認める書類			

- 条例第4条第1号(第2条第1号(いわゆる農家分家))
提案基準③(農家の二・三男が分家する場合の住宅等)

添付 順序	書類の名称	備 考	
9-2	分家申告書	本家の土地所有状況がわかる書類を添付	
9-3	贈与証書	贈与を受ける場合のみ必要	
9-4	耕作証明	農業を営む世帯主の耕作証明	
9-5	戸籍謄本		
9-6	住民票		
9-7	農地転用許可申請の受理証明書	申請地が農地の場合のみ必要	
9-8	現住所の証明書	建物登記事項証明書、建物の課税評価証明書	
9-9	資金計画書		

- 政令第 36 条第 1 項第 3 号ハ 条例第 4 条第 1 号（第 2 条第 3 号（収用移転）
 政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ 提案基準⑥
 （収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物）

添付 順序	書類の名称	備 考	
4-2	収用事業であることの証明書の写し	事業名、収用対象土地及び建築物、移転地が記載されているもの	
4-3	収用地と移転地の比較対象表		
4-4	選定結果報告書		
収用地に関する図書等			
14-2	付近見取図	縮尺：1/2,500 以上	
14-3	公図の写し（登記所保管のものに限る）	転写した者の記名、捺印 転写年月日、転写場所を記載	
14-4	土地登記事項証明書	最新のもの	
14-5	収用地の丈量図		
14-6	敷地現況図	縮尺：1/300 以上	
14-7	土地利用計画図（配置図）	縮尺：1/300 以上	
14-8	収用建築物平面図	縮尺：1/100 以上	

- 条例第 4 条第 2 号（第 2 条第 4 号（増築・改築）
 提案基準⑨（建築物の建替え等）

添付 順序	書類の名称	備 考	
9-2	既存建築物と申請建築物との比較		
9-3	既存建築物が適法なものであることを証する書類	市街化調整区域に係る都市計画の決定の日以前から存する建築物の場合は、建築時期がわかる書類	
9-4	既存建物平面図	縮尺：1/100 以上	

- 条例第 4 条第 1 号（第 2 条第 5 号（既存宅地）
 提案基準⑩（既存宅地）

添付 順序	書類の名称	備 考	
9-2	市街化調整区域に係る線引きの日以前から宅地であったことを証する書類		
9-3	連たん図	建築物の敷地の範囲及び番号を明示	
9-4	周辺建築物リスト		

注）上記以外の許可基準に適合する場合の添付書類等については、所管土木事務所に御確認ください。

神奈川県 県土整備部 建築指導課 開発指導班

住 所 〒231-8588 横浜市中区日本大通 1

電 話 045-210-6260 (直通)

ファクシミリ 045-210-8884

ホームページ <http://www.pref.kanagawa.jp/sosiki/kendo/0706/>

この手引の情報は平成21年3月現在のものです。