令和４年１月４日

市街化調整区域における用途変更の手続きの流れ

市街化調整区域において、既存建築物を他の用途で利用する場合は、都市計画法に基づく許可が必要となる場合があります。まずは、下記の内容を確認のうえで、開発審査課へご相談ください。

Step1　既存建築物について確認しましょう

- 線引き前（昭和 45 年 10 月 30 日以前）からある建築物等（線引き前からある建築物の建替後の建築物も含む）
- 農業従事者の建築物等
- 許可を受けた建築物等

そのままの用途で利用 → 許可不要

新たな用途で利用 → 他法令の手続きの確認

農業従事者以外の者の建築物へ変更又は、新たな用途で利用 → 他法令の手続きの確認

許可を受けた者以外の者の建築物へ変更又は、新たな用途で利用 → 他法令の手続きの確認

他法令の手続きの確認
- 農地法の協議（農政課）
- 浄化槽の協議（クリーンセンター業務課）
- 建築確認申請の協議（建築指導課）
- 条例の協議（開発指導課）　等

→ 用途変更の許可申請が必要です（都市計画法に基づく許可）

Step2　土地情報を確認しましょう

- ✓ 北部地域土地利用計画の集落区域又は農業区域（農振農用地区域を除く）に含まれているか確認
- ✓ 地区計画（鶴見台地区、大岩谷地区、武田尾地区）に含まれているか確認
- ✓ 建築基準法上の道路に接しているか確認　等

Step3　許可メニューの用途及び許可基準を確認しましょう（許可基準に申請者の条件がある場合があります。）

- ✓ 都市計画法第 34 条 1 号～13 号に該当する用途であるか確認
  （開発許可制度の手引き p 125-145 参照）
  （都市計画法第 34 条 12 号にあっては、宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例の規定に基づく開発許可等の許可基準 参照）
- ✓ 都市計画法第 34 条 14 号の提案基準３～９、旧提案基準１～３に該当する用途であるか確認
  （都市計画法第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令第 1 項第 3 号ホの規定に基づく開発許可等の許可基準参照）

※必要に応じて事前相談ください

上記の調査内容を踏まえて、開発審査課にて事前相談に応じます

事前相談には申請者を特定し、位置図、平面図、Step1・Step2 で確認した資料等をご持参ください

※開発審査会案件の場合
Step4 前に事前審査願の提出（開発審査課）

Step4　開発構想届の提出（開発指導課）　・各種公共施設管理者との協議 等

Step5　都市計画法第 43 条第 1 項の用途変更の許可申請

申請書類：付近見取図、敷地現況図、建築物の各階平面図、土地の登記事項証明書、地積図、その他市長が必要と認める図書　等

※　開発審査会案件の場合は、申請後に開発審査会へ本審査諮問となります