令和７年５月１４日

市街化調整区域における既存建築物の増改築について

市街化調整区域では、原則、建築物を新築することはできません。

ただし、既存建築物が適法に現存（解体後１年以内の建築物含む）し、次の要件を満たす場合には、既存建築物の増改築（建替え）をすることができます。

なお、建築基準法に基づく建築確認は必要です。

１　要　件

ア．既存建築物に関する要件（現在も適法に使用されていること）

１）市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日の前から存する建築物

【線引きの日】

・旧佐賀市、大和町、諸富町は昭和 46 年 7 月 6 日

・川副町、東与賀町、久保田町は平成 22 年 10 月 1 日

２）線引きの日以後に都市計画法に適合して建築された建築物

３）建築基準法に適合して（建築確認を受けて）建築された建築物

イ．増改築（建替え）後の建築物に関する要件

１）従前の敷地の範囲内で建築すること。

※「従前の敷地」とは、既存建築物を建築した当時の敷地のことです。なお、建築時以降に合筆された土地については、閉鎖登記簿等により判断します。

２）既存建築物と同一の用途であること。

３）延床面積は次の範囲内であること。

区分	範囲
自己用専用住宅	既存建築物の延床面積の１．５倍以下または２８０㎡以下のいずれか広い方
自己用専用住宅以外	既存建築物の延床面積の１．５倍以下

２　その他

・既存建築物の所有者と増改築（建替え）をする申請者は、既存建築物が「属人性のある建築物」である場合を除き、同一人物である必要はありません。

【属人性のある建築物とは】

市街化調整区域内で建物の用途や、利用する人を限定した状態で許可された建築物のことです。（※農家住宅、分家住宅、収用移転・既存権利の届け出等による建築物）

従って、属人性のある建築物については、許可を受けた人又は相続権がある人以外の人が増改築（建替え）をする場合は、改めて都市計画法上の許可が必要となります。

【問い合わせ】
佐賀市役所 建築指導課 開発審査係
TEL 0952 - 40 - 7173（直通）