

第10章 市街化調整区域内の建築等の制限 (法第43条)

第1節 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限 (法第43条)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第29条第1項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

令第34条 法第43条第1項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第四号から第九号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

令第35条 法第43条第1項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該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で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 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の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

令第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあっては、口を除く。)に適合していること。
 - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - (1) 当該地域における降水量
 - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
 - 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
- 二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）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。
- 三 当該許可の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。
 - イ 法第34条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
 - 法第34条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
 - ハ 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、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。
 - ニ 法第34条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
 - ホ 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おそ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建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- 2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

（建築物の新築等の許可の申請）

- 規則第34条** 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。
- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第三号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地周辺の公共施設
敷地現況図	<p>(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称</p> <p>(2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称</p>

1 市街化調整区域での建築等の制限

(1) 目的

市街化を抑制するという趣旨から特に徹底して規制を行うことが望ましい市街化調整区域においては、開発行為を伴わない、つまり、開発許可を要することなく行われる建築等についても、開発行為と同様に線引き制度を担保する必要があるため、制限を行うものである。

なお、市街化調整区域における開発許可を受けた土地における建築等の制限は、第9章第3節(法第42条)による。

(2) 適用対象

制限を受けるのは、市街化調整区域内の開発許可を受けていない土地の区域における次のいずれかのもの(法第29条第1項第二号又は第三号に規定する建築物となるものを除く。)である。

- ◆ 建築物の新築
- ◆ 特定工作物の新設
- ◆ 建築物の改築
- ◆ 建築物の用途の変更

なお、建築物の「新築」とは、建築物の無かった土地での建築物の建築に限らず、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建て替えの場合であっても、建て替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、「新築」に該当するものと解される。

【制限を受けないもの(法第43条第1項本文)】

- ◆ 法第29条第1項第二号又は第三号に規定する建築物の新築
- ◆ 建築物の改築又は用途変更により法第29条第1項第二号又は第三号に規定する建築物とするもの
- ◆ 第二種特定工作物の新設(附属建築物の建築又は用途変更を含む。)

(3) 既存の敷地が線引き時から市街化区域と市街化調整区域にまたがっている場合

市街化区域内にのみ建築等を行う(市街化調整区域内には建築等を行わない。)場合には、法第43条の規定の適用がなく、許可が不要である。

2 許可が必要な建築等に該当しないもの (法第43条第1項本文)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)
法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。(以下、略。)

法第43条第1項本文に規定する新築、改築又は用途の変更(以下、「建築等」という。)に該当しないため、建築等許可を要さずに行うことができる増改築又は用途変更について、「都市計画法第43条第1項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」に定めている。

都市計画法第43条第1項の建築等の制限における増改築の取扱いについて

1 趣 旨

開発許可を受けていない、又は法第43条に基づく建築許可を受けた敷地において、建築物の改築、増築又は用途変更を行う場合の法第43条による建築許可が不要となる規模、構造及び用途を定める。

2 定 義

- (1) 「改築」とは、既存建築物の敷地内において、既存建築物を建て替える場合で、規模、構造及び用途が著しく異なる場合とする。
- (2) 「増築」とは、既存建築物の敷地内において、既存建築物と用途上不可分の関係にある建築物の増築であり、規模及び構造が著しく異なる場合とする。

3 規 模

規模が著しく異なる場合とは、当該地域に定められた建ぺい率及び容積率の範囲内とする。

4 構 造

次の(1)及び(2)のいずれにも該当するものは、構造が著しく異なる場合として取り扱う。

- (1) 次のアからオまでのいずれかに該当するもの
 - ア 主要構造材の変更が、木造と鉄骨相互間であるもの
 - イ 主要構造材の変更が、木造と補強コンクリートブロック造相互間であるもの
 - ウ 主要構造材の変更が、鉄骨造と鉄筋コンクリート造相互間であるもの
 - エ 主要構造材の変更が、鉄骨造と補強コンクリートブロック造相互間であるもの
 - オ 主要構造材の変更が、鉄筋コンクリート造から木造であるもの
- (2) 階数の増が1であるもの及び階数の減があるもの

5 用 途

用途が著しく異なる場合とは、建て替え後と既存建築物の用途が、用途分類(ロ)欄による同一区分内である場合とする。

なお、市街化調整区域に区分された時点以前から既に存する用途分類(イ)欄のうち公共、公益施設、特殊都市施設並びに法第29条第1項第二号及び第三号に該当する建築物以外の建築物を住宅(A)に用途変更する場合、又は、平成19年11月29日以前から既に存する医療施設、社会福祉施設(A)及び社会福祉施設(B)の各相互間で用途変更する場合は、用途分類(ロ)欄による同一区分内の変更であるとみなす。

また、亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成28年亀岡市条例第42号)第9条第1項第四号の相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途の変更であり、同条例の基準により適格性の解除として行う用途の変更は、用途が著しく異なる場合に該当せず、建築許可が必要となる。

6 その他

- (1) 敷地の拡大を伴う増改築は、新築として取り扱い、法第43条の許可が必要となる。
 この場合の敷地とは、市街化調整区域に区分される前からの既存の土地に限定され、市街化調整区域に区分された後、開発許可を受けずに取得した土地に建築する場合は、既存建築物と同棟、別棟を問わず新築として取り扱う。
- (2) 許可を受けた日から5年以内の増改築は新築とみなす。

建築物の用途分類

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A)	一戸建専用住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅、農家民宿（農林漁業従事者以外の者が居住する兼用住宅で客室面積が33㎡未満のもの）
	住宅(B)	共同住宅、寄宿舎、寮、長屋 【住宅(B)→住宅(A)】
	兼用住宅	住宅(A)以外の兼用住宅 【兼用住宅→住宅(A)】
	住宅(C)	農林漁業従事者住宅、農家民宿（農林漁業従事者が居住する兼用住宅で客室面積が33㎡未満のもの）
公共公益施設	教育支援施設	図書館、博物館、公民館、職業訓練施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）
	学校施設(A)	幼稚園、認定こども園、小中学校、高等学校、養護学校 【学校施設(A)→教育支援施設、児童厚生施設、保育所】
	学校施設(B)	大学、専修・各種学校
	医療施設	病院、診療所（有床） 【医療施設→診療所（無床、歯科等）】
	社会福祉施設(A)	通所系施設、児童厚生施設、保育所 【児童厚生施設、保育所→学校施設(A)】
	社会福祉施設(B)	入所系施設 【社会福祉施設(B)→社会福祉施設(A)】
	宗教施設	神社、寺院、教会
	交通施設	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）
	公益事業施設	電気事業、通信事業、ガス事業、水道事業施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）
商業施設等※	日用品店舗（販売・修理・加工・サービス）	第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）に掲げる用途の店舗 【日用品店舗→住宅(A)】
	生活関連施設	公衆浴場（特殊浴場除く）、診療所（無床、歯科等）、郵便局、地域集会所
	物品販売店舗	百貨店、総合スーパー、展示場 【物品販売店舗→日用品店舗】
	一般飲食店	食堂、レストラン、そば・うどん、すし、喫茶店
	遊戯施設	マージャン、パチンコ、ゲームセンター、カラオケボックス 【遊戯施設→一般飲食店】
	娯楽施設	劇場、映画館、観覧場、集会場
	遊興飲食店	料亭、バー、キャバレー、ナイトクラブ、酒場、ビアホール 【遊興飲食店→一般飲食店】
	遊興施設	特殊浴場（個室付浴場、サウナ等）
	宿泊施設	ホテル、旅館、簡易宿所、リゾートクラブ
	倉庫業倉庫	
運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場、体育館	

	観光施設	展望台、休憩所、遊園地
	研究所	学術・開発研究を行う施設
	駐車場、車庫	
事業施設※	事務所	事務所
	倉庫	倉庫、作業場（原動機を使用する作業場床面積が50㎡以下）
農林漁業施設	農林漁業施設(A)	都市計画法施行令第20条に定める建築物
	農林漁業施設(B)	農林漁業施設(A)以外の施設
工業施設	工場(A)※	準工業地域内で建築できる工場、自動車修理工場、作業場（原動機を使用する作業場床面積が50㎡超える） 【工場(A)→事業施設】
	工場(B)	工場(A)以外の工場 【工場(B)→事業施設、工場(A)】
	危険物貯蔵処理施設(A)	準工業地域内で建築できる施設 【危険物貯蔵処理施設(A)→事業施設、工場(A)】
	危険物貯蔵処理施設(B)	危険物貯蔵処理施設(A)以外の施設 【危険物貯蔵処理施設(B)→事業施設、工場(A)、工場(B)、危険物貯蔵処理施設(A)】
特殊都市施設	卸売市場	都市計画法施行令第21条に定める建築物
	と畜場	//
	汚物処理場	//
	ごみ焼却場	//
	火葬場	//
	産業廃棄物処理施設	

【 】内の用途分類（ロ）を超える用途変更は認める。
 ※ 商業施設等、事業施設、工場(A)については、自己用住宅が付属するもの（住宅部分の床面積が1/2未満であること。）を含む。

(1) 既存建築物

既存建築物は、適法に建築された現存する建築物とする。

【適法確認（例）】

- ◆ 線引き前の立地は、建築確認申請又は建物登記事項証明書等により確認
- ◆ 線引き後の立地は、開発又は建築許可書等で確認

(2) 建築物の規模

建築物の延べ面積をいう。

当該地域に定められた建ぺい率及び容積率は、第9章第2節2を参照のこと。

(3) 建築物の構造

建築物の主要構造材及び階数をいう。

ア 主要構造材の変更により構造が著しく異なる場合の例

- 木造 ⇔ 鉄骨造
- 木造 ⇔ 補強コンクリートブロック造
- 鉄骨造 ⇔ 補強コンクリートブロック造

鉄骨造 ⇔ 鉄筋コンクリート造

鉄筋コンクリート造 ⇒ 木造

イ 主要構造材の変更により構造が著しく異なる場合の例

木造 ⇒ 鉄筋コンクリート造

補強コンクリートブロック造 ⇔ 鉄筋コンクリート造

ウ 階数の変更により構造が著しく異なる場合の例

平屋建 ⇒ 2階建

3階建 ⇒ 平屋建

エ 階数の変更により構造が著しく異なる場合の例

1階建 ⇒ 3階建

(4) 建築物の用途

ア 建築物の用途分類

「都市計画法第43条第1項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」において、用途の変更に該当するか否かは、建築物の用途分類の(ハ)欄に例示する用途同士の変更か否かで判断する。

【用途の変更に該当しないものの例】

共同住宅 → 長屋 : 住宅(B)同士

寄宿舍 → 一戸建専用住宅 : 住宅(B)の例示【住宅(B)→住宅(A)】

保育所 → 高等学校 : 社会福祉施設(A)の例示【保育所→学校施設(A)】

食堂 → 喫茶店 : 一般飲食店同士

【用途変更に該当するものの例】

一戸建専用住宅 → 共同住宅 : 住宅(A)から住宅(B)

農林漁業従事者住宅 → 一戸建専用住宅 : 住宅(A)から住宅(C)

高等学校 → 大学 : 学校施設(A)から学校施設(B)

総合スーパー → レストラン : 物品販売店舗から一般飲食店

イ 用途の判断

建築基準法の用途規制等を参考とする。

業種・業態によっては、日本標準産業分類も併せて参考とする。

ウ 複数の用途の取扱い

建築物に複数の用途があるときは、用途変更を行う部分の用途について、用途分類表の区分(ロ)に従う。

【用途の変更に該当しないものの例】

日用品販売店舗 → 日用品修理店舗兼用住宅 : 日用品店舗同士

【用途の変更に該当するものの例】

店舗兼用住宅 → 工場兼用住宅 : 日用品店舗から工場(A)又は(B)

店舗付き共同住宅 → 店舗付き簡易宿所 : 住宅(B)から宿泊施設

(5) 用途の変更

ア 既存の建築物について用途の変更を行う場合は、本条の建築等許可を受けなければならないが、本条の立地基準に適合する場合について建築等許可を行うこととなる。

【建築等許可が必要な用途変更(例)】

日用品店舗(法第34条第1項第一号) → 沿道サービス施設(法第34条第1項九号)

農産物出荷施設(許可対象外) → 農産物処理施設(法第34条第1項四号)

イ 建築物の使用の主体又は用途の変更に係る適格性を要件として本条の許可を受け又は本条の許可が不要として建築された建築物について、当該適格性の解除として行う用途変更は、条例第9条第1項第四号により建築等許可が必要な用途変更として取り扱い、「都市計画法第43条第1項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」を適用しない。

ただし、用途変更に併せて増改築を行う場合の当該増改築については、同扱いを適用する。

【建築等許可が必要な用途変更(例)】

農業従事者用住宅(許可対象外) → 農業従事者以外が居住する住宅

世帯分離住宅(法第34条第1項第十二号適合) → 許可を受けた者以外が居住する住宅

収用移転住宅(法第34条第1項第十二号適合) → 許可を受けた者以外が居住する住宅

日用品店舗(法第34条第1項第一号適合) → 専用住宅

コンビニエンスストア(法第34条第1項第九号適合)

→ 日用品店舗(同号に該当しないもの)

なお、適格性の解除として行う用途変更は、市街化調整区域に区分される前に建築された建築物については、開発許可制度により付与された適格性がないため、適用対象外である。

また、市街化調整区域に区分された時点以前から既に存する用途分類(イ)欄のうち公共公益施設、特殊都市施設並びに法第29条第1項第二号及び第三号に該当する建築物以外の建築物を住宅(A)に用途変更する場合、又は、平成19年11月29日以前から既に存する医療施設、社会福祉施設(A)及び社会福祉施設(B)の各相互間で用途変更する場合は、用途分類(ロ)欄による同一区分内の変更であるとみなす。

【用途の変更に該当しないものの例】

市街化調整区域に区分された時点以前から存する店舗

→ 一戸建専用住宅 : 5用途のなお書

平成19年11月29日以前から存する診療所(有床)

→ 社会福祉施設 : 5用途のなお書

(6) 敷地の変更等

複数棟の建築物が存在することとなる敷地の分割の可否は、建築基準法施行令第1条第一号の規定によるため、建築主事に判断を求めること。

ア 敷地の拡大（増改築又は用途変更を伴わない敷地変更のみのものを含む。）は、新築として取り扱う。

イ 既存敷地を縮小する場合（増改築又は用途変更を伴わない敷地変更のみのものを含む。）は、縮小後の敷地を既存敷地として取り扱う。

ウ 既存敷地を分割し2以上の建築物を計画する場合は、1の建築物は増改築（許可不要：増改築又は用途変更を伴わないものを含む。）として取り扱い、その他の建築物（増改築又は用途変更を伴わないものを含む。）は新築（許可必要）として取り扱う。

【例】

長屋（2戸） →（敷地分割） → ①専用住宅(増改築：許可不要)
→ ②専用住宅(新築：許可要)

長屋（2戸） →（敷地同一） → 専用住宅(増改築：許可不要)

エ 市街化調整区域に区分される以前から一敷地内に適法な複数棟が存在する既存敷地（例：併用住宅の住宅部分と住宅以外の部分が別棟で立地）で、当該既存敷地の範囲内で建築基準法上必要と判断される敷地分割（例：棟別に敷地分割）は、増改築（分割後の敷地のいずれも許可不要：増改築又は用途変更を伴わないものを含む。）として取り扱う。

(7) 注意事項

- ◆ 上記取り扱い（5）は、「都市計画法第42条の建築等の制限における予定建築物の取扱いについて」と同一である。
- ◆ 許可不要で建築された農業従事者用住宅（法第29条第1項第二号）における農業従事者でない相続人への相続は、使用の主体の変更に該当する。
- ◆ 既存建築物を次のa及びbの要件を満たす選挙事務所として選挙期間中（一般的な準備及び後片付け期間を含む。）のみ一時的に使用する場合は、用途変更に該当しないものとする。
 - a 当該選挙事務所を使用して選挙活動を行う立候補者及び活動対象とする選挙が特定できること。
 - b 選挙の終了後は速やかに当該選挙事務所を撤収すること。

(8) 許可を受けた建築物の増改築

許可を受けた建築物は、規模・構造に制限を受けているので、許可を受けた日から5年以内の増改築は許可が必要な「新築」とする。

3 建築等許可が不要となる建築等（法第 43 条第 1 項ただし書）

<p>（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）</p> <p>法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。</p> <p>一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設</p> <p>二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設</p> <p>三 仮設建築物の新築</p> <p>四 第29条第1項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設</p> <p>五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの</p> <p>（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）</p> <p>令第34条 法第43条第1項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 法第29条第1項第四号から第九号までに掲げる開発行為</p> <p>二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為</p> <p>（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）</p> <p>令第35条 法第43条第1項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築</p> <p>二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの</p> <p>三 主として当該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で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの</p> <p>四 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の新設</p>

建築等許可が不要となる建築等は、法第 43 条第 1 項ただし書の規定により同項各号に定められており、法第 29 条第 1 項ただし書の開発行為に準じたものとなっている。

（1）都市計画事業（法第 43 条第 1 項第一号）

- ◆ 法第 59 条の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業のこと（法第 4 条第 1 項第十五号）。
- ◆ 都市計画事業で開発行為が行われなかった土地での都市計画施設の建築が対象
- ◆ 都市計画事業の施行として行われた開発区域内の建築は、法第 43 条第 1 項第四号により許可が不要

（2）非常災害のために必要な応急建築物（法第 43 条第 1 項第二号）

応急措置として建築を早急に行う必要があり、やむを得ないと認められるために適用除外とされているため、建築基準法第 85 条第 1 項の区域内での災害応急措置を対象とする。

(3) 仮設建築物 (法第 43 条第 1 項第三号)

- ◆ 仮設建築物については、法第 29 条第 1 項第十一号 (第 2 章第 3 節 (11) ア) を参照のこと。
なお、一定の要件を満たす選挙事務所を仮設建築物として一時的に建築する場合が含まれる。
- ◆ 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の新設については、法第 43 条第 1 項第五号に含まれる。
- ◆ 既存建築物の用途変更は、該当しない。

(4) 法令で定める開発行為等の区域内の建築物 (法第 43 条第 1 項第四号、令第 34 条)

- ◆ 法第 29 条第 1 項第四号から第九号までに掲げる開発行為
- ◆ 旧住宅地造成事業に関する法律第 4 条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(5) 通常の管理行為等 (法第 43 条第 1 項第五号、令第 35 条)

- ◆ 令第 35 条第三号の「延べ面積」は、令第 22 条第六号で規定されているとおり「同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計」となる。
- ◆ 第一種特定工作物の用途の変更 (改築を伴うものも含む。) は認められない。

4 建築等許可の基準 (法第43条第2項、令第36条)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてしてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。(以下、略。)

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

令第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあっては、口を除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)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。

三 当該許可の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。

イ 法第34条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 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、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 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おそ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建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

(建築物の新築等の許可の申請)

規則第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第三号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地周辺の公共施設
敷地現況図	<p>(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称</p> <p>(2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称</p>

(1) 技術基準

法第33条第1項に対応するが、災害対策等の基準に限定している。

これは、法第43条の建築等の許可の対象となるものは、ほとんどの場合自己の居住又は業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、法第33条第1項各号（同条第五号に掲げるものを除く。）に掲げる項目のうち災害等の当該敷地の周辺部に与える影響を考慮すれば足りるとして、許可基準が限定されているものである。

ア 令第36条第1項第一号（排水施設と軟弱地盤対策）

法第33条第1項第三号及び第七号に対応する。

用途の変更の場合にあつては、第一号ロ（軟弱地盤対策）は適用されない。

イ 令第36条第1項第二号（地区計画等との整合）

法第33条第1項第五号に対応する。

(2) 立地基準（市街化調整区域における許可基準）

法第34条に規定されている市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応するもの。

ア 令第36条第1項第三号イ

法第34条第1項第一号から第十号までに対応する。

イ 令第36条第1項第三号ロ（市街化区域に隣接した地域において条例で区域及び用途を指定したもの）

法第34条第1項第十一号に対応する。

ウ 令第36条第1項第三号ハ（条例で区域、目的、用途を限定したもの）

法第34条第1項第十二号に対応する。

エ 令第 36 条第 1 項第三号ニ（線引き時の既存の権利者による自己の居住又は業務用に供するもの）

法第 34 条第 1 項第十三号に対応する。

- ◆ 土地が市街化調整区域に区分された日から起算して 6 箇月以内に、規則第 28 条に定める事項を市長に届け出ること。
- ◆ 上記の届出に基づき、土地が市街化調整区域に区分された日から起算して 5 年以内に、法第 43 条第 1 項の規定による許可を受けること。

オ 令第 36 条第 1 項第三号ホ（開発審査会付議の議を経たもの）

法第 34 条第 1 項第十四号に対応する。

5 国又は都道府県等が行う建築等許可の特例（法第 43 条第 3 項）

国又は都道府県等が行う建築等（許可を要しないものを除く。）については、市長（許可権者）との協議が成立することで、許可があったものとみなされる。

（1）国又は都道府県等

ア 都道府県等（法第 34 条の 2）

- ◆ 都道府県
- ◆ 指定都市、中核市
- ◆ 事務処理市町村
- ◆ 都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局

イ 個別法の規定により国又は都道府県等とみなされる者

- ◆ 独立行政法人空港周辺整備機構（公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律施行令第 15 条第 1 項第二号）
- ◆ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第 28 条第 1 項第十号）
- ◆ 独立行政法人都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法施行令第 34 条第 1 項第九号）
- ◆ 地方住宅供給公社（地方住宅供給公社法施行令第 2 条第 1 項第七号）
- ◆ 日本下水道事業団（日本下水道事業団法施行令第 7 条第 1 項第六号）

（2）協議成立の要件

4 の許可の基準に適合すること。