

第5章 市街化調整区域内における建築等の制限

法第43条
 令第34条 令第35条 令第36条
 規則第34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)

法第四十三条 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、第二十九条第一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 第二十九条第一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、第三十三条及び第三十四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一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)

令第三十四条 法第四十三条第一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 法第二十九条第一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(昭和三十九年法律第百六十号)第四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管理行為、軽易な行為その他の行為)

令第三十五条 法第四十三条第一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十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、その延べ面積が五十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五十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)

令第三十六条 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、法第四十三条第一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 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等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 法第三十四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 法第三十四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適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、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第三十四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(第三十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適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 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、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)

規則第三十四条 法第四十三条第一項に規定する許可の申請は、別記様式第九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(令第三十六条第一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の周辺の公共施設
敷地現況図	(一)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 (二)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

本条は、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で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について制限を行うものです。

開発許可制度は主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する土地の区画形質の変更(開発行為)を規制することにより秩序ある市街化の形成を図ることを実現しようとするものですが、線引き前に造成された宅地に住宅がそのまま建築される場合のように、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることが、規制の効果を完全にするために必要となります。

そこで、市街化調整区域においては、開発許可を要することなく行われる建築行為等についても規制することとしたものです。

1 許可の基準

(1) 技術基準

ア 政令第36条第1項第1号は、法第33条第1項第3号及び第7号に対応するもので、排水施設の基準と軟弱地盤の対策等の基準を定めています。それぞれ、法第33条の基準を準用します。

イ 政令第36条第1項第2号は、法第33条第1項第5号に対応するもので、地区計画などに適合することを求めています。

(2) 立地基準

政令第36条第1項第3号は、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で、目的又は用途等を限って許可し得る建築物等を定めています。

ア 全国一律の定型的な基準

(ア) 政令第36条第1項第3号イは、法第34条第1号から第10号に対応するものです。

(イ) 政令第36条第1項第3号ニは、法第34条第13号に対応するものです。

本規定に基づく許可を受けた建築等は、市街化調整区域が設定又は拡張した日から起算して5年以内に完了する必要があります。

イ 地域の実情に応じた定型的な基準

(ア) 政令第36条第1項第3号ロは、法第34条第11号の規定に対応するものです。前橋市は、前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成15年前橋市条例第46号）を定めています。

(イ) 政令第36条第1項第3号ハは、法第34条第12号に対応するものです。

ウ 非定型的な基準

政令第36条第1項第3号ホは、法第34条第14号に対応するものです。

政令第36条第1項第3号イからニまでの規定に該当しない建築物等であっても、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において建築等することが困難又は不適当と認められるものについては、都道府県知事（または指定都市等の長）が開発審査会の議を経て許可し得ることを定めたものです。

2 適用除外

(1) 法第29条第1項第2号の農村漁業用施設及び農林漁業用住宅（法第43条第1項本文）

(2) 法第29条第1項第3号の公益施設（法第43条第1項本文）

(3) 都市計画事業の施行として行うもの（法第43条第1項第1号）

(4) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの（法第43条第1項第2号）

(5) 仮設建築物（法第43条第1項第3号）

(6) 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もの（法第43条第1項第4号）

ア 都市計画事業の施行として行った開発行為（法第29条第1項第4号）の区域内における建築行為等

イ 土地区画整理事業の施行として行った開発行為（法第29条第1項第5号）の区域内における建築行為等

ウ 市街地再開発事業の施行として行った開発行為（法第29条第1項第6号）の区域内における建築行為等

エ 住宅街区整備事業の施行として行った開発行為（法第29条第1項第7号）の区域内における建築行為等

オ 防災街区整備事業の施行として行った開発行為（法第29条第1項第8号）の区域内における建築行為等

カ 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行った開発行為（法第29条第1項第9号）の区域内における建築行為等

キ 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った開発行為の区域内における建築行為等

(7) 通常の管理行為、軽易な行為

- ア 既存建築物の敷地内における附属建築物
- イ 改築又は用途変更で10㎡以内のもの
- ウ 調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積50㎡以内のもの（50%以上が業務用のもの）
- エ 土木事業その他の事業に一時的に使用される第一種特定工作物

3 改築・増築の取扱い

都市計画法第43条の適用除外に係る増改築の取扱基準

- 1 従前の建築物（注1）と用途が同一で、次に掲げる要件に該当する増築及び改築は、許可不要とする。
 - ① 予定建築物（住宅は除く）の延べ床面積が、既存宅地制度の廃止された時点（注2）若しくは従前許可不要建築物（注3）においては平成19年11月30日時点のおおむね1.5倍以下
 - ② 予定建築物の高さが10m以下又は、既存宅地制度の廃止された時点若しくは従前許可不要建築物においては平成19年11月30日時点とおおむね同じ高さ
 - ③ 平成19年11月30日時点で特定大規模建築物（注4）に該当する建築物の増築又は改築の場合は、予定建築物の該当床面積の合計が基準時（平成19年11月30日）の1.2倍以下
 - ④ 平成19年11月30日時点で特定大規模建築物に該当しない床面積の建築物の場合は、増築又は改築後においても特定大規模建築物に該当する規模にならないこと
- 2 増築及び改築で前記1に該当しない場合は「新築」とみなす。

- ※ 改築、増築において、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等構造間の変更は問わない。
- ※ 改築の場合は、改築する前の建築物は存在すること。ただし除却済みの場合で除却した建築物が建物登記簿等で確認ができ、除却から工事着工が5年以内である場合は改築に準じて取り扱う。

（注1）従前の建築物とは以下に掲げるものとする

- 線引前から存する建築物（適法な手続きを行い、線引時に建築工事に着手していた建築物を含む。平成12年都市計画法改正前の法附則第4項の規定に基づき許可を受けたもの及び法第29条第1項、第42条ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく許可について適用除外されたものは除く。）若しくはその建築物を増改築した建築物
- 線引後に既存宅地確認により新築若しくは用途変更した建築物若しくはその建築物を増改築した建築物
- 従前許可不要建築物で平成19年11月30日以前から存する建築物若しくはその建築物を増改築した建築物

（注2）既存宅地制度の廃止された時点とは、平成13年5月18日

- ※ 従前取得した既存宅地確認により経過措置期間内に自己用建築物として新築又は用途変更したものに限り平成18年5月18日

（注3）従前許可不要建築物とは、平成18年法改正前は法第29条第1項第3号若しくは第4号により許可が不要とされた建築物

（注4）特定大規模建築物とは劇場、店舗、飲食店等の用途に供する床面積1万㎡を超える建築物をいう

【改正施行日：平成29年4月1日】

4 用途変更の取扱い

用途変更とは次の22分類間の変更をいう。ただし市街化調整区域で開発又は建築許可を受けたものは、許可に係る用途区分（※細分類等）を変える場合も用途変更に該当する。又、属人的理由で許可になったものは他人が使用する場合、用途変更として取り扱う。

(1) 住宅

一戸建ての住宅、一戸建ての貸住宅

(2) 共同住宅等

共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿

(3) 学校等

幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校（養護学校、盲学校、聾学校）、高等専門学校、大学、専修学校、各種学校、自動車教習所、図書館、隣保館、博物館その他これらに類するもの

(4) 社寺

神社、寺院、教会その他これらに類するもの

(5) 福祉施設

老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、保育所、助産所、児童福祉施設その他これらに類するもの

(6) 医院

診療所又は病院

(7) 公共公益施設

巡査派出所、公衆電話所、郵便局、地方公共団体の支庁若しくは支所、公衆便所、休憩所若しくは路線バスの停留所の上家、建築基準法施行令第130条の4第5号に基づき建設大臣が指定する施設、公会堂、集会場、公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く）、税務署、警察署、保健所又は消防署その他これらに類するもの

(8) 工場

工場

(9) 危険物施設

危険物の貯蔵又は処理に供するもの

(10) スポーツ施設

ボウリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、体育館又はスポーツの練習場

(11) パチンコ屋等

マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの又はカラオケボックスその他これらに類するもの

(12) 旅館

ホテル又は旅館

(13) 農業用施設

畜舎、農作業場等、堆肥舎又は水産物の増殖場若しくは養殖場

(14) 店舗

日用品の販売を主たる目的とする店舗、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く）、飲食店、食堂、喫茶店、理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る）、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る）、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設、物品販売業を営む店舗以外の店舗（下記事務所を除く）及び展示場

(15) 事務所

事務所、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

(16) 倉庫

自動車車庫、自転車駐輪場又は倉庫

(17) 劇場等

劇場、映画館、演芸場、観覧場、映画スタジオ又はテレビスタジオ

(18) キャバレー等

キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール又は料理店

(19) ラブホテル等

個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの

(20) 卸売市場

卸売市場

(21) 火葬場等

火葬場又はと蓄場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設

(22) その他

(1) から (21) の用途に分類されないもの

留意事項

- ① 用途変更の22の区分は実質的に線引き以前の宅地（開発許可を受けたものを除く）に適用される。
- ② 線引きされる以前から同一敷地において重複された用途で使用されていたものが、その用途内の一部の用途に縮小する場合は用途変更に当たらない。

(例) ・農家住宅が一般住宅又は農業用施設になる場合（(1) と (13) の用途が (1) 又は (13) の用途になる場合）

・店舗併用住宅が住宅又は店舗になる場合（(1) と (14) の用途が (1) 又は (14) の用途になる場合）

・住宅と工場が住宅又は工場になる場合（(1) と (8) の用途が (1) 又は (8) の用途になる場合）

- ③ 法第34条第1号で許可された店舗については、その許可された用途区分（細分）が変わる場合用途変更となる。
- （例）・文房具小売業が一般食堂になる場合
・理容業が美容業になる場合
- ④ 既存宅地確認制度（平成12年都市計画法改正前の法第43条第1項第6号ロ）により、一敷地において重複された用途で使用されていたものが、制度廃止（平成13年5月18日（自己用建築物の場合は経過処置終了日である平成18年5月17日））後に、その用途内の一部の用途に縮小する場合は用途変更にあたらない。
- ⑤ 法第34条第1号で許可された店舗併用住宅が、住宅のみになる場合は用途変更となる。
- ⑥ 線引された後農家住宅で開発等されたものが一般住宅になる場合は用途変更となる。
- ⑦ 属人的理由で許可になったものとは、線引き前から所有する土地等における自己用住宅、公共事業等の施行に伴う建物移転、指定集落内の建物等をいう。
- ⑧ 線引き後、平成19年11月30日までの間に、許可不要として建築された建築物（平成18年都市計画法改正前の法第29条第1項第3号又は第4号の規定に基づく建築物。なお、適法な手続きを行い、平成19年11月30日前に建築工事に着手していた建築物を含むものとする。）又はその建築物を増改築した建築物については、許可が不要となった条件が変わらない場合（例えば、内科診療所→外科診療所）は用途変更とはならないが、併用住宅から住宅のみになる場合（例えば、診療所併用住宅→住宅）は用途変更（許可不要の前提となる用途が無くなるため）となる。

補足事項

- ① 属人的理由で許可になったもののほか、法第34条第11号（旧法第34条第8号の3）、基準19-1又は基準19-2で許可になったもの等人的要因が強いと判断される基準により許可になったものは、他人が使用する場合、用途変更として取り扱う。
- ② 他人が使用する場合とは、相続人その他の一般承継人以外の者が使用する場合を指す。