

3-7-3	雨水以外の下水の排出（令第26条第3号）	344
3-7-4	排水施設の構造（規則第26条第1～7号）	345
3-8	給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）	347
3-9	地区計画等との整合（法第33条第1項第5号）	349
3-10	公共施設・公益的施設に関する基準（法第33条第1項第6号、令第27条）	350
3-11	宅地の防災に関する基準（法第33条第1項第7号）	351
3-11-1	地盤沈下等に関する基準（令第28条第1号）	352
3-11-2	崖の上端に続く地盤面（令第28条第2号）	352
3-11-3	切土（令第28条第3号）	353
3-11-4	盛土（令第28条第4号・第5号）	355
3-11-5	のり面保護（令第28条第6号、規則第23条）	358
3-11-6	地下水の排出（令第28条第7号、規則第22条）	361
3-11-7	擁壁の設計・施工上の留意事項等（規則第27条）	362
3-11-8	鉄筋コンクリート造等擁壁	367
3-11-9	練積み造擁壁	375
3-11-10	工事中の防災措置及び状況報告	382
3-12	災害危険区域等（法第33条第1項第8号）	383
3-13	樹木の保存・表土の保全に関する基準（法第33条第1項第9号）	385
3-14	緩衝帯の配置に関する基準（法第33条第1項第10号）	387
3-15	大規模開発における輸送施設（法第33条第1項第11号）	389
3-16	申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）	389
3-17	工事施行者の工事完成能力（法第33条第1項第13号）	390
3-18	関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	391

#### 第4章 市街化調整区域に係る基準

4-1	市街化調整区域に立地できる建築物等（法第34条、令第36条等の概要）	401
4-1-1	許可不要で立地できる建築物等	402
4-1-2	許可を得て立地できる建築物等	404
4-2	市街化調整区域の開発許可に係る用途の基準（法第34条）	406
4-2-1	公共公益施設、日常生活店舗等（法第34条第1号、令第22条第6号）	406
4-2-2	観光資源等に関連する施設（法第34条第2号）	417
4-2-3	特別の気象条件を必要とする施設（法第34条第3号）	417
4-2-4	農産物等の処理・貯蔵・加工施設（法第34条第4号）	
	農林漁業施設、農林漁業用住宅（令第20条）	418
4-2-5	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第34条第5号）	421
4-2-6	中小企業の共同化・活性化（法第34条第6号）	421
4-2-7	既存工場と関連する工場（法第34条第7号）	422
4-2-8	火薬庫（法第34条第8号）	422
4-2-9	沿道サービス施設、火薬類製造所（法第34条第9号）	423
4-2-10	地区計画に適合する施設（法第34条第10号）	425
4-2-11	条例による区域指定内の指定用途以外の建築物（法第34条第11号）	425
4-2-12	条例による区域指定内の指定建築物（法第34条第12号）	426
4-2-13	既存権利者の開発行為（法第34条第13号）	427

4-2-14	その他やむを得ない開発行為（法第34条第14号）	428
4-2-15	市民農園施設の特例（市民農園整備促進法第12条）	459
4-2-16	地方拠点都市地域の特例（地方拠点都市法第31条）	460
4-3	市街化調整区域の建築許可に係る基準（法第42条・法第43条第1項）	461
4-3-1	許可不要の建築物等（法第43条）	461
4-3-2	許可不要の増築、建替又は用途変更（法第42条・法第43条）	463
4-3-3	建築許可の基準（法第43条、令第36条）	472
4-3-4	既存宅地制度について	474
4-4	市街化調整区域の許可等に附する条件（法第41条・法第79条）	477

## 第5章 不服申立て

---

5-1	不服申立ての意義	502
5-2	不服申立人	503
5-3	不服申立ての手続き	505
5-4	審査請求と取消訴訟	510
5-5	不服申立ての特例	510

## 第6章 違反開発行為等に対する処置等

---

6-1	違反是正処理の概要	601
6-2	報告、勧告、援助等（法第80条）	604
6-3	監督処分の対象と内容（法第81条・法第82条）	605
6-4	水道・電気・ガス供給申し込みの承諾に係る保留要請（参考：建設省通達）	607
6-5	代執行（行政代執行法第2条、法第81条第2項）	608
6-6	告発（刑事訴訟法第239条第2項）	608
6-7	罰則（法第91条～第96条）	609

## 第7章 開発許可制度の関連法令及び運用等

---

7-1	開発許可関連法令等	701
7-1-1	開発許可関連法令等の概要	701
7-1-2	開発許可関連法令等一覧	704
7-1-3	許認可項目及び所管課室一覧	705
7-2	開発許可制度の運用	708
7-2-1	開発許可に係る申請等の取扱い	708
7-2-2	開発許可と建築確認申請の取扱い	712
7-2-3	開発許可等と農地転用許可との調整	714
7-3	開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理要領マニュアル	715

#### 4-1 収用対象事業の代替建築物等

##### <提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 予定建築物等は、土地収用法第3条各号のいずれかに規定する事業の施行により移転又は除却する建築物及び第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）の代替として建築又は建設するものであること。
- 2 従前建築物等は、市街化調整区域内にあること。ただし、認めるべき合理的な理由があるときは、この限りでない。
- 3 予定建築物の敷地面積及び延べ面積は、下表の①及び②の合計の値以内であること。ただし、認めるべき合理的な事情がある場合は、この限りでない。なお、従前建築物等が第一種特定工作物の場合は、表中の「延べ面積」を「築造面積及び処理能力」と読み替える。

	① 予定建築物等のうち「非住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積	② 予定建築物のうち「住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積
敷地面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 500㎡以内
延べ面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 280㎡以内

- 4 予定建築物等の用途が従前の用途と比べて著しく異ならず、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 5 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

##### <報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1 上記提案基準に同じ。
- 2 従前建築物等は、市街化調整区域内にあること。
- 3 予定建築物等の敷地面積及び延べ面積は、下表の①及び②の合計の値以内であること。なお、従前建築物等が第一種特定工作物の場合は、表中の「延べ面積」を「築造面積及び処理能力」と読み替える。

	① 予定建築物等のうち「非住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積	② 予定建築物のうち「住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積
敷地面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 500㎡以内
延べ面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 280㎡以内

- 4～5 上記提案基準に同じ。

(開発審査会) 昭和49年 5月16日 第44回  
 平成6年 7月21日 第228回  
 平成9年 7月18日 第256回  
 平成11年 3月10日 第270回  
 平成13年 3月21日 第284回

(参考) 指針Ⅲ-7-1-(2)

#### 4-2 土地区画整理事業の施行区域内の開発行為

##### <提案基準>

土地区画整理事業が施行された土地における区画形質の変更で、やむを得ないと認められるものを開発審査会に附議する。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針Ⅲ-7-1-(6)

#### 4-3 災害危険区域等から移転するための建築物

##### <提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- 1 予定建築物は、次のいずれかに該当する移転により建築するものであること。
  - ① がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
  - ② 地すべり等防止法第24条の規定による関連事業計画に基づく移転
  - ③ 土砂災害防止法第25条第1項の勧告に基づく移転
  - ④ 建築基準法第10条第1項の勧告に基づく移転
  - ⑤ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①～④と同様と認められる移転
- 2 従前建築物は、市街化調整区域内にあること。ただし、認めるべき合理的な理由があるときは、この限りでない。
- 3 予定建築物の敷地面積及び延べ面積は、下表の①及び②の合計の値以内であること。ただし、認めるべき合理的な事情がある場合は、この限りでない。

	① 予定建築物のうち「非住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積	② 予定建築物のうち「住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積
敷地面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 500㎡以内
延べ面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 280㎡以内

- 4 予定建築物の用途が従前の用途と比べて著しく異ならず、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 5 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

##### <報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1 ⑤を除き、上記提案基準に同じ。
- 2 従前建築物は、市街化調整区域内にあること。
- 3 ただし書を除き、上記提案基準に同じ。
- 4～5 上記提案基準に同じ。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針Ⅲ-7-1-(10)  
 平成14年 7月17日 第294回  
 平成24年 5月16日 第347回

## 5-6 産業廃棄物処理施設の簡易な管理事務所

### <提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 予定建築物の用途は、「産業廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」（以下「要綱」という。）に規定する産業廃棄物処理施設の一部としての管理棟であり、宿泊施設（詰め所、仮眠所等は除く。）を含まないものであること。

産業廃棄物処理施設とは、次のいずれかに該当する施設をいう。

- ① 保管積替施設：産業廃棄物処理業者又は産業廃棄物再生利用業者が設置する産業廃棄物の保管又は積替えを行うための施設（②～④を除く。）
- ② 中間処理施設：産業廃棄物を排出する事業者が設置する「廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第7条第1号から第13号の2までに掲げる施設」及び産業廃棄物処理業者が設置する産業廃棄物の中間処理を行うための施設
- ③ 最終処分場：産業廃棄物の埋立処分を行うための施設
- ④ 再生利用施設：産業廃棄物再生利用業者が設置する産業廃棄物の再生利用を行うための施設  
（「産業廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」第2条より）

- 2 当該産業廃棄物処理施設は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（以下「法律」という。）及び要綱に定める基準に適合し、法律に基づく許可（産業廃棄物処理施設の許可が不要な場合にあつては産業廃棄物処理業の許可）を受けられる見込みであること。
- 3 申請者は、当該産業廃棄物処理施設の管理者であること。
- 4 予定建築物の延べ面積は50㎡以内で、当該産業廃棄物処理施設の廃止後は速やかに撤去できる簡易なものであること。
- 5 予定建築物の位置は当該産業廃棄物処理施設の適切な場所で、予定建築物の敷地は必要最小限の範囲であること。
- 6 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 7 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

（開発審査会）平成 4年10月28日 第212回  
平成11年 3月10日 第270回

（参考）指針Ⅲ-7-1-(20)-①

## 5-7 相当期間適正に利用された建築物等の やむを得ない事情による用途の変更

### <提案基準>

分家住宅や農林漁業用住宅は、その属人性に着目して市街化調整区域への立地が許容されている。したがって、それらの属人性を有しない者への転売等は用途変更に応じ、法第42条第1項又は法第43条第1項に基づき制限される。また、法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する住宅部分は当該予定建築物が存在することを要件として成立した住宅なので、専用住宅への用途変更は制限される。

これらの住宅の用途変更に関し、次のように扱うものとする。

なお、用途変更の段階で許可を受ける必要があったにもかかわらず許可を受けずに用途変更が実施され、後日の建替の段階で許可が申請されたものについては、用途変更の時点での事情に関し、下記に準じて扱うものとする。

#### 1 日常生活店舗併用住宅等

法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する併用住宅が該当する。

- (1) 当該建築物の店舗等の営業を中止することは、許可要件であった店舗等が失われて専用住宅に用途が変更されることになるので、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、既存建築物において店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、営業を中止することについて、次の事情が認められる場合は、開発審査会に付議する。
  - ① 許可を受けた者及び家族の死亡又は病気により、営業を中止する場合
  - ② 経営の不振による場合
  - ③ 破産宣告されたもの
  - ④ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの
  - ⑤ その他やむを得ない事情が認められる場合
- (2) 当該建築物を相続し、又は他者に譲渡することは、日常生活店舗併用住宅等の用途を変更することにはならないので、許可不要である。

#### 2 分家住宅等

提案基準「1-1」「1-2」「1-3」「1-4」又は「1-9」に該当するとして許可された住宅が該当する。また、「5-他」に該当するとして許可された住宅のうち属人性のある住宅もこれに該当する。

- (1) 当該住宅の許可申請者の死亡によりその親族が相続し居住することは、提案基準に照らし、それぞれ分家住宅等の要件を逸脱しないので、許可不要である。その相続人からさらにその親族が相続する場合も同様である。
- (2) (1)以外の譲渡、賃貸借等（以下「譲渡等」という。）により「1-1」～「1-4」「1-9」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に付議する。
  - ① 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
    - イ 許可を受けた者及びその相続人の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
    - ロ その他やむを得ない事情が認められる場合
  - ② 都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
    - イ 破産宣告されたもの
    - ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

#### 3 農林漁業用住宅

法第29条第1項第2号に規定する住宅に該当するとして建築基準法の確認済証の交付を受けて建築されたものが該当する。

- (1) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。
- (2) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、離職することについて、次の事情が認められ、かつ、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなるものは、開発審査会に付議する。
  - ① 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者が病気又は加齢等により農作業が不能となった場合
  - ② その他やむを得ない事情が認められる場合
- (3) (1)(2)以外の譲渡等により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に付議する。
  - ① 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められるもの
    - イ 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
    - ロ その他やむを得ない事情が認められる場合
  - ② 都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
    - イ 破産宣告されたもの
    - ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

## <報告基準>

### 1 日常生活店舗併用住宅等

法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する併用住宅について、許可要件であった店舗等が失われて専用住宅に用途が変更される場合で、既存建築物について、店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、営業を中止することについて、次の事情が認められる場合は、法第42条第1項又は法第43条1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- ① 許可を受けた者及び家族の死亡又は病気により、営業を中止する場合
- ② 経営の不振による場合
- ③ 破産宣告されたもの
- ④ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

### 2 分家住宅

譲渡、賃貸借等（以下「譲渡等」という。）により「1-1」～「1-4」「1-9」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合で、次のいずれかに該当するものについては、法第42条第1項又は法第43条1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、許可を受けた者及びその相続人の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
- (2) 譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
  - ① 破産宣告されたもの
  - ② 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

### 3 農林漁業用住宅

法第29条第1項第2号に規定する住宅に該当するとして建築基準法の確認済証の交付を受けて建築されたもので、次のいずれかに該当するものについては、法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなる場合。
- (2) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、離農の理由が当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者が病気又は加齢等により農作業等が不能となった場合で、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなる場合。
- (3) (1)(2)以外の譲渡等により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、次のいずれかに該当する場合。
  - ① 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
  - ② 都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
    - イ 破産宣告されたもの
    - ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回  
 平成12年 2月 9日 第276回  
 平成12年 5月17日 第278回  
 平成13年 3月21日 第284回  
 平成24年 5月16日 第347回

(参考) 指針Ⅲ-7-1-(20)-③



## 5-8 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う建替

### <提案基準>

#### 1 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う増築又は建替

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- (1) 既存建築物の用途が自己用の専用住宅又は併用住宅で、予定建築物が既存建築物と同用途であること。  
ただし、併用住宅を専用住宅にする場合は、この限りでない。
- (2) 既存の敷地が狭小であり、敷地を拡大することについてやむを得ない事情が認められること。
- (3) 敷地面積及び延べ面積は、下表に掲げる面積以内で、必要と認められる面積であること。

	専用住宅の場合	併用住宅の場合
敷地面積	500㎡	500㎡
延べ面積	280㎡	① 非住宅用途の部分は既存建築物の1.5倍 ② 住宅用途の部分は280㎡

- (4) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- (5) 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

#### 2 自己用住宅の移転

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- (1) 既存建築物の用途が自己用の専用住宅又は併用住宅で、予定建築物が既存建築物と同用途であること。  
ただし、併用住宅を専用住宅にする場合は、この限りでない。
- (2) 申請者は以下のいずれかに該当し、既存の敷地から移転することについてやむを得ない事情が認められること。ただし、当該規定を適用したことの無い土地に限る。
  - ① 基準時以前から当該住宅に居住している者（左記の者から当該住宅を相続し、居住している者も含む）
  - ② 既存宅地の確認を受けた土地において、建築確認を受け居住している者（左記の者から当該住宅を相続し、居住している者も含む）
  - ③ 法第34条13号に基づく許可を受け居住している者（左記の者から当該住宅を相続し、居住している者も含む）
- (3) 移転先の敷地面積は既存建築物の敷地面積以内であること。ただし、既存の敷地が狭小であり、敷地面積を拡大することについてやむを得ない事情が認められる場合は、1の(3)に掲げる表の面積以内で、必要と認められる敷地面積であること。  
また、延べ面積についても、1の(3)に掲げる表の面積以内であること。
- (4) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- (5) 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

### <報告基準>

#### 1 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う増築又は建替

以下のすべての要件に該当するものについては、法29条第1項又は法43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 予定建築物が専用住宅であること。
- (2) 従前の敷地面積が300㎡未満かつ、敷地不整形により配置計画が困難であると認められる場合
- (3)～(5) 上記提案基準に同じ

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針Ⅲ-7-1-(9)  
平成20年 5月21日 第325回 (平成20年 9月1日施行)  
平成24年 5月16日 第347回

## 5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転

### <提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- 1 予定建築物等は、東日本大震災により被災した建築物及び第一種特定工作物（以下「被災建築物等」という。）の代替として被災建築物等の所有者が建築又は建設するものであること。
- 2 被災建築物等について、全壊の罹災証明がある場合で、移転せざるを得ない事由が明らかであること。
- 3 被災建築物等は、市街化調整区域内にあること。ただし、自己又は親族が被災前から適切な土地を保有している場合等あえて市街化区域内に求めさせる合理的事情に乏しい場合等認めるべき合理的な理由があるときは、この限りでない。
- 4 予定建築物の敷地面積及び延べ面積は、下表の①及び②の合計の値以内であること。ただし、認めるべき合理的な事情がある場合は、この限りでない。

なお、被災建築物等が第一種特定工作物の場合は、表中の「延べ面積」を「築造面積及び処理能力」と読み替える。

	① 予定建築物のうち「非住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積	② 予定建築物のうち「住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積
敷地面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 500㎡以内
延べ面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 280㎡以内

- 5 予定建築物等の用途が従前の用途と比べて著しく異ならず、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 6 申請する土地について、次のすべてに該当すること。
  - ① 予定建築物が住宅である場合は、東日本大震災により浸水した土地を含まないこと。  
ただし、東日本大震災と同等の浸水に対して安全上必要な措置を講じた場合は、この限りでない。
  - ② 農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

### <報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1～2 上記提案基準に同じ。
- 3 被災建築物は、市街化調整区域内にあること。被災建築物が市街化調整区域外にある場合は、自己又は親族が被災前から保有する適切な土地に移転する場合で、予定建築物は専用住宅であること。
- 4 ただし書きを除き、上記提案基準に同じ。
- 5～6 上記提案基準に同じ

(開発審査会) 平成23年 6月22日 第341回  
平成24年 5月16日 第347回

(参考) 平成23年4月19日国都開第2号

## 5-他 その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が 上記の建築物と同等以上にあると認められるもの

### <提案基準>

以下のいずれかに該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 提案基準の類型に定める基準に適合しない部分があるが、許可の可能性について検討すべき合理的な理由が認められるもの
- 2 提案基準の類型で想定していない施設で、許可の可能性について検討すべき合理的な理由が認められるもの

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回

(参考) 指針Ⅲ-7-1-(20)

## 市民農園整備促進法

### 第12条（都市計画法の特例）

認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であつて市街化調整区域に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は地方自治法第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市若しくは同法第252条26の3第1項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

## 市民農園整備促進法施行令

### 第5条（都市計画法の特例の対象となる建築物）

法第12条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 休憩施設である建築物
- 二 農作業の講習の用に供する建築物
- 三 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で、簡素なものをいう。）である建築物
- 四 管理事務所その他の管理施設である建築物

- (1) 市民農園整備促進法に基づく施設のうち、温室、育苗施設等農産物の生産又は集荷の用に供する建築物、農機具等収納施設、堆肥舎、種苗貯蔵施設等農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物等一定の農業施設は、法第29条第1項第2号に該当し、許可不要となる場合がある。また、これらに該当しない農業用施設であっても法第34条第4号に該当し、許可を受けて建築できる場合がある。
- (2) 市民農園整備促進法第12条は、次に掲げる特例対象施設のうち、本来法第29条第1項各号及び法第34条各号に該当しないものに関して、法第29条第1項又は法第43条の許可にあたり、開発審査会への附議を要さず、技術的基準への適合をもって許可できるとする特例を定めたものである。

### <特例対象施設>

特例の対象となる施設は、市民農園の開設にあたって作成する整備運営計画であつて、市民農園整備促進法第7条第1項により市町村の認定を受けたものに従つて整備される、次のいずれかの施設である。

なお、対象施設は、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が建築するものであつて、市民農園利用者が建築するものは含まれない。

- ① 休憩施設である建築物  
農作業の合間に休憩する施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含む。また、単体の便所も該当する。
- ② 農作業の講習の用に供する建築物  
利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含む。
- ③ 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で、簡素なものをいう。）である建築物  
市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、

風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を整えたものであって周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものが該当する。

④ 管理事務所その他の管理施設である建築物

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用用具置場、ごみ処理場等が該当する。

4-2-16 地方拠点都市地域の特例（地方拠点都市法第31条）

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

第31条（開発許可等の特例）

基本計画においては、……市街化調整区域内に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為又は建築行為等に関する事項を併せて定めることができる。

2 基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の区域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ときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第31条は、同法第6条第6項に基づいて知事が承認した基本計画において、市街化調整区域内の拠点地区において実施されることが適当と認められる開発行為又は建築行為等に関する事項が定められている場合には、当該開発行為又は建築行為等に係る法第29条第1項又は法第43条第1項の許可にあたり、開発審査会への附議を要さず、技術的基準への適合をもって許可できるとする特例を定めたものである。

### 4-3 市街化調整区域の建築許可に係る基準（法第42条・法第43条）

市街化調整区域（市街化を抑制する区域）における用途の制限に関しては、開発行為の許可に係る場合は法第34条の基準で、開発行為を伴わない場合は法第42条及び法第43条の基準で審査される。

法第42条及び法第43条の内容は、次の①～③で構成されており、以下において、それぞれの内容について記述する。

- ① 法第29条第1項各号で開発許可不要とされているものに対応して、それらに関連する建築行為を許可不要とすること。（4-3-1を参照）
- ② 一定の範囲内で行う増築、建替又は用途変更を許可不要とすること。（4-3-2を参照）
- ③ 許可が必要なものに関して、その許可に係る基準を示すこと。（4-3-3を参照）

#### 4-3-1 許可不要の建築物等（法第43条第1項）

##### 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）

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2号若しくは第3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2号若しくは第3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9号に掲げる開発行為その他の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

##### 令第34条

法第43条第1項第4号の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4号から第9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

- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で令で定めるもの

##### 令第35条

法第43条第1項第5号の令で定める行為は、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㎡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㎡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%以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域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

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、令で定める。

法第29条第1項各号で開発許可不要とされているものに対応して、それらに関連する建築行為が許可不要とされている。（4-1-1の表4-1を参照）

なお、許可不要であっても、建築基準法の建築確認は別途必要である。

#### 4-3-2 許可不要の増築、建替又は用途変更（法第42条・法第43条）

##### 法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

- 2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

##### 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）

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2号若しくは第3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2号若しくは第3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9号に掲げる開発行為その他の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、令で定める。

#### 1 既存建築物等の増築、建替又は用途変更

市街化調整区域内に存する建築物等の増築、建替又は用途変更（以下「建替等」という。）は、新たな開発行為を伴わない場合であっても法第42条及び法第43条に基づき制限されているが、次の①～④の建替等は許可不要で、⑤については許可が得られれば可能である。なお、以下において建築物に関して記述しているが、第一種特定工作物についても同様の制限がある。

- ① 建築物の建替等で、法第29条又は法第43条で許可不要とされている用途の建築物にする場合（4-1-1の表4-1を参照）
- ② 旧法第43条第1項第6号の既存宅地の確認を受けて建築した建築物の建替等で、一定の要件を満たす建築物にする場合（表4-11及び表4-12を参照）
- ③ 法第29条、法第42条又は法第43条の許可を受けて建築された建築物の建替等で、当該許可における予定建築物の用途の範囲内の建築物にする場合（表4-11及び表4-12を参照）
- ④ 法第42条及び法第43条の運用として、許可不要とされている範囲内で建替等を行う場合（表4-11及び表4-12を参照）
- ⑤ 法第42条又は法第43条の許可を得て建替等を行う場合

<参考> 一部の建築行為を許可不要とし、また、一定の増築行為を許可要としている考え方の論拠

法第43条第1項本文は、文面上は例えば基準時以前から存する建築物等であっても、建替や用途変更の際には、限定列举の場合を除きすべて許可が必要とされるかのような表現となっている。また、建築基準法の運用でいうところの増築には言及されていない。

しかし、通達及び法令解説においては次のように記述されていることから、これらを総合的に勘案して、上記のような取扱いとしている。

なお、法第42条についても同様な考え方に基づき、表4-11及び表4-12の範囲内で行う建替等後の用途は同条にいう「予定建築物」の範囲内とみなして、法第43条と同様の取扱いとしている。

- ① 建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の計の1.5倍以内であるものについては、従前の建築物と構造及び用途がほぼ同一であれば、(法第43条の)許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない。(参考：指針Ⅲ-7-1-(9))
- ② 法第43条でいう「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の建築に限られず、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」に該当すると解される。(解説p285)
- ③ 従前の建築物又は第一種特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物等の全部若しくは一部が滅失した場合において、従前の建築物等と規模、構造、用途、敷地の位置がほとんど同様の建築物等の建築等をする場合は、文理上、当該建築等は新築及び改築には該当せず、本条(法第43条)の規制を受けない。(解説p287)

## 2 改築と取り扱う期間

従前の建築物と規模、構造、用途、敷地の位置が同一の建築物等の建築等をする場合で、次の(1)～(3)に該当する場合は「改築」として取り扱う。

- (1) 建築物を除却した敷地内で、表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、除却した日から1年以内に着手する場合
- (2) 災害により滅失した建築物の敷地内で、表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から1年以内に着手する場合
- (3) 災害により滅失した建築物に代わるものとして、当該所有者が表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から3年以内に着手する場合

表4-9

要因	工事着手までの期間	建築主(※注)	
		属人性無	属人性有の許可
任意の除却	除却した日から1年以内	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から1年以内※1	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から3年以内	滅失建物の所有者	許可の範囲内



※注 従前の建築物が属人性のある建築許可を受けたもの（分家住宅，大規模既存集落等）であれば，建築を行う建築主は，属人性が認められる者（許可を受けた本人及びその親族）となる。

・従前の建築物は，都市計画法上適法に建築され，除却又は滅失するまで適法に使用されていたものに限る。

・「改築」に該当するかどうかの判断は，以下の資料等によるものとする。

滅失の原因が災害の場合：罹災証明書

災害によらず除却した場合：解体した時期が判断できるもの（マニフェストD票及び課税証明書等）

※1 東日本大震災の災害により滅失した場合は，3年以内とする。

＜表 4 - 1 1 及び表 4 - 1 2 の運用上の留意事項等＞

表の運用上の前提条件及び留意事項は、次のとおりである。

- 1 開発行為を伴わないこと。
- 2 既存建築物が法に違反していないこと。
- 3 既存建築物の区分にかかわらず、いずれの建築物も表 4 - 1 の許可不要で立地できる建築物に建替又は用途変更をする場合は許可不要であるので注意すること。(表中には記述していない。)
- 4 既存建築物が単独用途又は併用住宅以外の複合用途の場合は表 4 - 1 1 を適用し、併用住宅の場合は表 4 - 1 2 を適用するものとする。
- 5 建築物が複数の区分に該当する場合は、最も有利な区分を適用するものとする。(例 4)
- 6 「既存建築物の区分」及び「基準時の延べ面積」の検証は、次の書面等により行うものとする。
  - ① 建築基準法の検査済証
  - ② 建築基準法の確認済証
  - ③ 建物登記簿謄本
  - ④ 建築物等についての固定資産課税の状況を証する書面等
- 7 表の適用については、下記の例を参照のこと。

\* 以下は、基準時が昭和 4 5 年の例である。

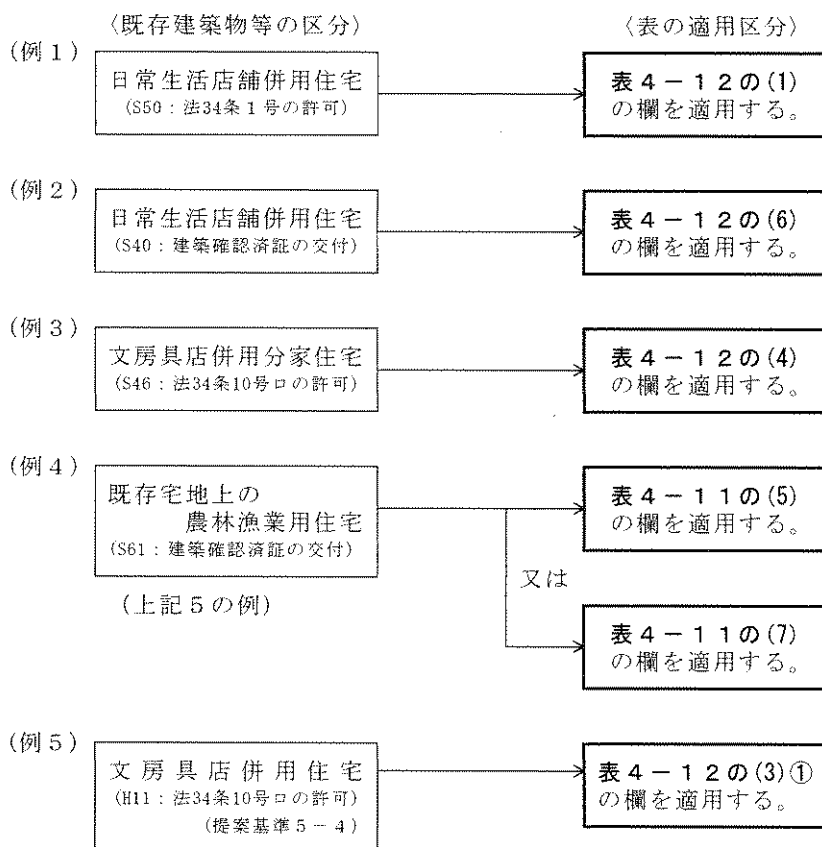


表4-1-1 許可不要の増築・建替・用途変更の要件（単独用途又は併用住宅以外の複合用途の場合）

要件	許可不要の増築・建替・用途変更の要件		参考 (注2)
	用途変更又は建替後の用途	増築・建替後の延べ面積 (注1)	
既存建築物の区分	許可を受けた建築物	法34条1号～10号に該当する建築物	敷地の範囲
		法34条13号に該当する既存権利者建築物	
	許可を受けた建築物	(3) その他の建築物 ((1),(2),(4)以外)	許可時点の敷地内
		(4) 分家住宅等（属人性を有する住宅）	
		法34条14号	
	許可を受けない建築物	(5) 既存宅地上の建築物 (注5)	既存宅地内
		(6) その他の建築物 ((5)及び(7)以外)	
許可を受けない建築物	農林漁業用住宅	①基準時以前からのもの(基準時以降に建替えたものを含む)	直近の建築確認時点又は基準時の敷地内
		②基準時以降に新規立地したもの	

(注1) 第一種特定工作物の場合は、表中の「延べ面積」を「築造面積及び処理能力」と読み替える。(両表共通)

(注2) 用途変更に関して、相続又は譲渡した場合の取扱いである。(両表共通)  
○は許可不要であることを示し、△は通常許可が必要となることを示しており、詳細は後掲の3に記述している。

(注3) 表4-1-3欄外の例を参照のこと。

(注5) 旧法第43条第1項第6号の規定による確認を受けた土地の建築物。詳細は、4-3-4を参照のこと。

(注4) 表4-1-2の「(3)その他の併用住宅」の①～③の運用については下表を参照のこと。

既存併用住宅	用途変更・建替後		
	(3)-①	(3)-②	(3)-③
住 非	○	○	○
住	○	×	○
非	○	○	×

表4-1-2 許可不要の増築・建替・用途変更の要件（併用住宅の場合）

要件	許可不要の増築・建替・用途変更の要件		参考 (注2)		
	用途変更又は建替後の用途	増築・建替後の延べ面積 (注1)			
既存建築物の区分	敷地の範囲		相 続		
開発許可又は建築許可を受けた併用住宅	(1) 法34条1号～10号に該当する併用住宅	法34条の該当号の用途(立地基準を含む)の範囲内。ただし、住宅のみの用途とすることはできない。	1 許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内	○	
		表4-1-3で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。 (注3)	2 許可条件に明記されていない場合 全体面積は許可時点の1.5倍以内、かつ、現行審査基準の面積以内。ただし、許可時点の面積が現行審査基準の面積を超えている場合は許可時点の範囲内 うち住宅部分の面積は、許可時点の範囲内又は280㎡以内		○
	法34条14号	①許可時点で既に単独用途の場合であっても、住宅、非住宅ともに認められたもの	予定建築物の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。 (注4)	許可時点の敷地内	○
		②許可時点で既に単独用途の場合、非住宅部分のみ認められたもの	予定建築物の用途の範囲内。ただし、住宅のみの用途とすることはできない。 (注4)		
		③許可時点で既に単独用途の場合、住宅部分のみ認められたもの	予定建築物の用途の範囲内。ただし、非住宅のみの用途とすることはできない。 (注4)		
	(2) 法34条13号に該当する既存権利者併用住宅	表4-1-3で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。 (注3)	1 許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内	○	
	(3) その他の併用住宅 (1)、(2)、(4)以外	2 許可条件に明記されていない場合 全体面積は許可時点の1.5倍以内又は280㎡以内 うち非住宅部分の面積は、許可時点の範囲内又は50㎡以内	○		
(4) 分家住宅等(属人性を有する住宅)の併用住宅	表4-1-3で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。 (注3)	1 許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内	△		
(5) 既存宅地上の併用住宅 (注5)	2 許可条件に明記されていない場合 全体面積は許可時点の1.5倍以内又は280㎡以内 うち非住宅部分の面積は、許可時点の範囲内又は50㎡以内	○			
許可を受けない併用住宅	(6) その他の併用住宅 (5)及び(7)以外	表4-1-3で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。 (注3)	既存宅地内	○	
		(7) 農林漁業用住宅の併用住宅 ①基準時以前からのもの(基準時以降に建替えしたものを含む) ②基準時以降に新規立地したもの	直近の建築確認時点又は基準時の敷地内		
	(7) 農林漁業用住宅の併用住宅 ①基準時以前からのもの(基準時以降に建替えしたものを含む) ②基準時以降に新規立地したもの	農林漁業用住宅又はその併用住宅。ただし、非住宅のみの用途とすることはできない。	住宅部分の面積は制限なし。非住宅部分の面積は、直近の建築確認時点若しくは基準時の1.5倍以内	制限なし	△

表 4 - 1 3 建築物等の用途分類

大 分 類	中分類
A 居住施設	① 戸建住宅
	② 共同住宅、長屋、寮、寄宿舎
B 風俗営業施設	③ 風俗営業施設：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける施設（例：マージャン屋、ぱちんこ屋、個室付き浴場）
C 特殊都市施設	④ 卸売市場
	⑤ と畜場
	⑥ 汚物処理場
	⑦ ごみ焼却場
	⑧ 火葬場
	⑨ その他の処理施設（例：産業廃棄物処理施設等）
D その他の施設 A～Cに該当するものを除く。	⑩ 公益施設（2-3-3の表2-6を参照）
	⑪ 公共公益施設（4-2-1の表4-5を参照）
	⑫ 駐車場施設（例：屋内駐車場又は車庫）
	⑬ 宗教施設（当該宗教法人が建設し管理する宗教施設以外の施設を含む。）
	⑭ 宿泊施設（例：ホテル、旅館、民宿）
	⑮ 観劇場・運動施設（例：劇場、映画館、水泳場、スケート場、ボーリング場）
	⑯ 流通業務施設（例：貨物運送業施設、倉庫業施設、卸売業施設）
	⑰ ⑭～⑯以外の商業業務施設（例：小売店舗、修理加工店舗、美容・理容店、クリーニング店、飲食店、事務所、沿道サービス施設）
	⑱ 農林漁業用施設（農業用倉庫等を含む。）
	⑲ 建築基準法施行令第130条の9に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
	⑳ 鉱工業施設（ただし、⑲に該当する建築物を除く）

\* 1 A～Dのそれぞれが大分類の区分であり、①～⑳のそれぞれが中分類の区分である。

\* 2 複数の用途からなる複合用途建築物等の場合は、当該用途の部分ごとに本表を適用する。したがって、複合用途建築物等で「複数の中分類」に該当する場合は、当該「複数の中分類」以外の中分類の用途を加えない限り「中分類の範囲内の用途変更」とであると解する。

（例：小売店舗併用住宅の用途変更）

小売店舗併用住宅(①+⑰)	→ 美容院併用住宅(①+⑰)……………中分類の範囲内	許可不要
	→ 専用住宅(①)……………中分類の範囲内	許可不要
	→ 寄宿舎(②)……………中分類の範囲を超える	許可要
	→ 小売店舗(⑰)……………中分類の範囲内	許可不要
	→ 事務所・飲食店(⑰+⑱)……………中分類の範囲内	許可不要
	→ マージャン屋併用住宅(①+③)……………中分類の範囲を超える	許可要
	→ 小売店舗・民宿併用住宅((①+⑰)+⑭)…中分類の範囲を超える	許可要

### 3 住宅の用途変更に係る運用

分家住宅や農林漁業用住宅は、その属人性に着目して市街化調整区域への立地が許容されている。したがって、それらの属人性を有しない者への譲渡等は用途変更に該当し、法第42条又は法第43条に基づき制限される。その概要は表4-11及び表4-12の参考欄のとおりであるが、それぞれの住宅の定義及び相続、譲渡等の際の扱いについては以下のとおりである。

なお、用途変更の段階で許可を受ける必要があったにもかかわらず許可を受けずに用途変更が行われ、後日の建替等の段階で許可が申請されたものについては、開発審査会において用途変更の時点での事情を勘案して審議がなされ判断されることになる。

#### (1) 日常生活店舗併用住宅等（表4-12の(1)該当）

法第34条第1号から第10号に該当するとして許可された併用住宅等が該当する。当該併用住宅等の使用に関して属人性を有する条件はないので、相続、譲渡等は許可不要である。

なお、当該併用住宅等を専用住宅の用途に変更する場合は許可が必要となる。この場合、既存建築物において店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、営業を中止することについてやむを得ない事情が認められるときは許可対象となる。（提案基準5-7を参照）

#### (2) 既存権利者住宅（表4-11及び表4-12の(2)該当）

法第34条第13号に該当するとして許可された住宅が該当する。当該号に規定されている者が建築する場合に限り許可されるので属人性を持つ許可であるが、建築後はその属人性が解除されると解し、当該住宅の相続、譲渡等は許可不要である。

なお、当該住宅を専用住宅又は併用住宅以外の用途に変更する場合は表4-13の中分類の用途の範囲内に限られる。

#### (3) 分家住宅等（属人性を有する住宅）（表4-11及び表4-12の(4)該当）

既存住宅が、法第34条14号に基づく次の提案基準のいずれかに該当するとして許可された属人性を有する住宅及び提案基準「5-他」に該当するとして許可された住宅のうち属人性の有する住宅が該当する。

イ 提案基準1-1「分家住宅」

ロ 提案基準1-2「既存集落（50戸連担）内の自己用住宅」（H20.9.1廃止）

ハ 提案基準1-3「大規模既存集落（知事指定）内の分家住宅」

ニ 提案基準1-4「大規模既存集落（知事指定）内の自己用住宅」

ホ 提案基準1-9「旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅」

ヘ 提案基準5-他「その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が上記の建築物と同等以上にあると認められるもの」

① 当該住宅の許可申請者の死亡によりその親族が相続し居住することは、提案基準に照らしそれぞれ分家住宅等の要件を逸脱しないので許可不要である。また、その相続人からさらにその親族が相続する場合も同様である。

② 上記①以外の場合で、例えば、当該住宅の許可申請者の転居により同居親族以外の者に譲渡することによって「1-1」～「1-4」「1-9」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合は、法第42条又は法第43条の許可が必要となる。この場合、当該住宅が建築後10年以上にわたって適正に利用されたものであり、かつ、譲渡することについてやむを得ない事情が認められるときは許可対象となる。（提案基準5-7を参照）

#### (4) 上記(1)から(3)以外の許可を受けた住宅（表4-11及び表4-12の(3)該当）

旧法第34条第10号イに該当するとして許可を受けた住宅団地内の住宅及び法第34条第14号に基づく次の提案基準のいずれかに該当するとして許可された住宅が通常該当する。ただし、当該許可において特別に許可条件が附された場合には該当しないことがある。当該住宅の使用に関して属人性を有する条件はないので、相続、譲渡等は許可不要である。

なお、専用住宅を専用住宅以外の用途に変更する場合は許可が必要となる。また、併用住宅を併用住宅

以外の用途に変更する場合は既存建築物の区分により許可が必要となることもあるので注意のこと。(表の注4を参照)

- イ 提案基準1-5「病院等に附属する集合住宅又は寮で、その場所に立地することが不可欠なもの」
- ロ 提案基準1-6「大規模既存集落(知事指定)内の公営住宅」
- ハ 提案基準1-7「松島基地周辺の騒音指定区域内の既存住宅の移転」
- ニ 提案基準1-8「開発審査会があらかじめ指定した既造成土地における建築」
- ホ 提案基準4-1「収用対象事業の代替建築物等」
- ヘ 提案基準4-3「災害危険区域等から移転するための建築物」
- ト 提案基準5-4「基準時以前からある建築物の増築、建替又は用途変更」
- チ 提案基準5-5「旧法による既存宅地の確認を受けた土地における開発行為」(H18.5.18廃止)
- リ 提案基準5-7「相当期間適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途の変更」
- ヌ 提案基準5-8「敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う建替」
- レ 提案基準5-9「旧法の既存宅地の確認要件に該当する土地における開発行為・建築行為」(H18.5.18廃止)
- ヲ 提案基準5-他「その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が上記の建築物と同等以上にあると認められるもの」

(5) 既存宅地上の住宅(表4-11及び表4-12の(5)該当)

旧法第43条第1項第6号ロの規定による既存宅地の確認を受けた土地に建築された住宅が該当する。当該住宅の使用に関して属人性を有する条件はないので、相続、譲渡等は許可不要である。

なお、当該住宅を専用住宅又は併用住宅以外の用途に変更する場合は表4-13の中分類の用途の範囲内に限られている。(4-3-4を参照)

(6) 農林漁業用住宅(表4-11及び表4-12の(7)該当)

「基準時以前からある農林漁業用住宅」(基準時以前からある農林漁業用住宅を建替た住宅を含む。)と、「基準時以降に法第29条第1項第2号に規定する住宅に該当するとして建築基準法の確認済証を受けて新築された住宅」とに区分して表4-11及び表4-12を適用する。また、基準時以前からの農林漁業用住宅は下記(7)の住宅と同様に取扱うことが可能であるが、専用住宅又は併用住宅以外の用途に変更する場合は下記(7)の住宅と同様に表4-13の中分類の用途の範囲内に限られる。

なお、基準時以降に新築された農林漁業用住宅については、次のとおり取扱うものとする。

- ① 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条の許可が必要となる。この場合、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなるものは、許可され、その後開発審査会に報告されることとなっている。(報告基準5-7を参照)
- ② 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条の許可が必要となる。この場合、離職がやむを得ない事情によると認められ、かつ、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなるものは、許可対象となる。(提案基準5-7を参照)
- ③ 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の転居により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条の許可が必要となる。この場合、当該住宅が建築後10年以上(既存住宅が農林漁業用住宅を建替たものであるときは、従前農林漁業用住宅の使用期間を含む。)にわたって適正に利用されたものであり、かつ、譲渡することについてやむを得ない事情が認められるときは、許可対象となる。(提案基準5-7を参照)

(7) 上記(1)から(6)以外の住宅(表4-11及び表4-12の(6)該当)

基準時以前から存続している住宅、その建替により建築された住宅等が該当する。当該住宅の使用に関して属人性を有する条件はないので、相続、譲渡等は許可不要である。

なお、当該住宅を専用住宅又は併用住宅以外の用途に変更する場合は表4-13の中分類の用途の範囲

内に限られる。

#### 4 法第42条の許可に係る開発審査会への附議

市街化調整区域内の開発許可を受けた開発区域内において、表4-11及び表4-12の範囲を超えて建築物の用途変更又は建替を行う場合は法第42条に基づく知事の許可が必要になる。この場合、用途変更後又は建替後の用途は法第34条各号のいずれかに該当する必要があるが、法第34条第14号に該当するとして許可するときは、知事に法令上の義務はないが開発審査会に附議し、異議のない場合に限り許可することとしている。(参考：応答集「法第42条のただし書許可の運用」)

#### 4-3-3 建築許可の基準(法第43条、令第36条)

##### 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)

- 1 (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、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。

##### 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許可の基準)

都道府県知事は、次の各号に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つては、ロを除く。)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

ロ 法第34条第11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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13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26条（排水施設）、第28条（地盤の改良、擁壁の設置等）及び第29条（道路、公園、配水施設に関する技術的細目）の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

本条は、国及び県等が行う建築行為についての手続きについて規定している。本条に基づく協議が成立することをもって、建築許可があったものとみなす。協議に際しては、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第43条に係る規定が全て適用される。

令第36条において、法第43条に基づき許可が必要とされているものに関して、その許可に係る基準が定められている。

(1) 第1号及び同条第2項は、技術的基準である。内容は、開発許可に係る法第33条の技術的基準に準じたものである。

(2) 第2号は、地区計画区域内等の場合、その地区整備計画等に適合することを義務づけたものである。

(3) 第3号は、市街化調整区域の開発許可に係る用途の基準である法第34条に対応するものとして、イで法第34条第1号から第10号、ニで法第34条第13号、ホで法第34条第14号に適合するものを建築許可できるとするものである。また、ホの開発審査会の議を経て許可を行うものに関しては、4-2-14の基準が準用される。

なお、ロ及びハについては、条例が未制定（平成19年11月30日現在）のため、許可基準はない。

#### 4-3-4 既存宅地制度について

旧法第43条第1項第6号の規定による確認を受けた土地、いわゆる「既存宅地」において行う建築物の新築、改築及び用途変更については建築許可不要とされていたが、平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）において、市街化調整区域内における建築行為及び開発行為を計画的に整序すべきとの考え方が既存宅地制度が廃止された。

既存宅地の確認要件は、以下のとおり。

(参考)

#### <旧法第43条第1項第6号に基づく既存宅地の確認要件>

##### 旧法第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）

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2号若しくは第3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第29条第2号若しくは第3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。

六 次に掲げる要件に該当する土地において行う建築物の新築、改築又は用途の変更

イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 市街化調整区域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その区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

(1) 市街化区域に隣接し、又は近接していること。

当該土地が含まれる集落の一部が、市街化区域から2.4km以内にあることを条件としている。

(2) 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められること。

次の①～⑤の内、いずれか3つ以上の要件を有することを条件としている。

① 小学校区が市街化区域と同一であること。

② 日用品店舗、日用サービス店舗等の生活利便施設の過半を市街化区域に依存していること。

③ 児童公園、地区集会所、町内会組織のいずれかが市街化区域内住民と共用又は同一であること。

④ 市役所（役場）、警察署、消防署、郵便局、総合病院のいずれかが3つ以上が市街化区域と同一エリアを所管又は対象としていること。

⑤ 鉄道、バス路線、幹線道路のいずれかにより市街化区域と密接な関係を保っていること。

(3) おおむね50以上の建築物が連たんしている地域に存する土地であること。

「おおむね50以上の建築物」については、次のように運用している。

① 50以上とするが、集落としての集積の密度が8/ha以上の場合は、40以上とする。

② 車庫、物置その他の附属建築物は数には含めない。

③ 工場、学校等住宅以外のものも数に含める。

④ 市街化区域内の建築物も数に含める。

「連たん」については、次のように運用している。

イ 建築物の敷地相互間の間隔は60m以内とする。

ロ 連たんの間隔は、河川や高速道路等により事実上通行不可能な場合は迂回した距離とする。

(4) 基準時に既に宅地であった土地であること。

「基準時においてその現況が宅地であったこと」については、次の資料を参考として総合的に勘案し確認している。

- ① 登記簿謄本
- ② 固定資産課税台帳等
- ③ 基準時当時の航空写真
- ④ 農地法による農地転用許可、農業委員会の諸証明、その他農業的利用から宅地的土地利用への転換を証する書類
- ⑤ 公的機関等の証明書
- ⑥ 基準時以降確認申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況調書

イ 登記簿謄本の平方メートルへの地積表示切り替えは、昭和41年4月1日付けで行われている。

ロ 航空写真の閲覧は国土交通省国土地理院（TEL:022-295-8611）で、現像とその証明は（財）日本地図センター（TEL:03-3485-5411）で可能である。

また、附則で、「既存宅地」における建築等の制限に関する経過措置を定め、既存宅地の確認を受けた土地において行う開発行為又は建築行為で、下記の要件を満たすものについては開発審査会へ附議のうえ許可された。

#### 5-5 旧法による既存宅地の確認を受けた土地における開発行為

##### <報告基準>

以下のすべての要件に該当する開発行為は、法第29条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

なお、この報告基準は平成18年5月17日までの扱いとする。

- 1 申請する土地が、旧法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認を受けた土地に該当すること。ただし、開発後に道路になる部分は、この限りでない。
- 2 予定建築物の用途が自己の居住又は業務の用に供する建築物であること。
- 3 当該市町村の土地利用計画上支障がないこと。
- 4 予定建築物が専用住宅又は併用住宅の場合は、一区画の最小敷地面積を200㎡以上とすること。ただし、一区画のみの開発行為の場合は、この限りでない。
- 5 設置される公共施設等及びその用に供される土地は、原則として地元市町村に管理、帰属されること。
- 6 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 7 平成18年5月17日までに建築工事に着手するものであること。

(開発審査会)	平成 6年	6月16日	第227回	
	平成11年	3月10日	第270回	
	平成13年	3月21日	第284回	(平成13年5月18日施行)
	平成14年	7月17日	第294回	

## 5-9 旧法の既存宅地の確認要件に該当する土地における開発行為・建築行為

### <報告基準>

以下のすべての要件に該当する開発行為又は建築行為は、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

なお、この報告基準は平成18年5月17日までの扱いとする。

- 1 申請する土地が、旧法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認要件である、次のすべてに該当する土地であること。ただし、開発後に道路になる部分は、この限りでない。
  - (1) 当該土地が含まれる集落の一部が、市街化区域から2.4km以内にあること。
  - (2) おおむね50以上の建築物（注1）が連たん（注2）している地域に存する土地であること。
  - (3) 基準時に既に宅地であった土地であること。
- 2 予定建築物の用途が自己の居住又は業務の用に供する建築物で、建築基準法に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物であること。
- 3 当該市町村の土地利用計画上支障がないこと。
- 4 予定建築物が専用住宅又は併用住宅の場合は、一区画の最小敷地面積を200㎡以上とすること。ただし、一区画のみの開発行為又は建築行為の場合は、この限りでない。
- 5 設置される公共施設等及びその用に供される土地は、原則として地元市町村に管理、帰属されること。
- 6 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 7 平成18年5月17日までに建築工事に着手するものであること。

注1：① 50以上とするが、集落としての集積の密度が8/ha以上の場合は、40以上とする。

② 車庫、物置その他の附属建築物は含めない。

③ 工場、学校等住宅以外のものも含める。

④ 市街化区域内の建築物も数に含める。

注2：① 建築物の敷地相互間の間隔は60m以内とする。

② 連たんの間隔は、河川や高速道路等により事実上通行不可能な場合は迂回した距離とする。

(開発審査会) 平成13年 3月21日 第284回 (平成13年5月18日施行)  
平成14年 7月17日 第294回

**法第41条（建築物の建ぺい率等の指定）**

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

- 2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

**法第79条（許可等の条件）**

この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

市街化調整区域内の許認可の審査基準において規模制限がある場合は、開発許可に関しては法第41条に基づいて、その他の建築許可等に関しては法第79条に基づいて、許可条件として延べ面積の制限を附することができる。そこで、許可を受けて建築された建築物の建替等に際しては、当該許可条件の範囲内であることが必要となる。（4-3-2を参照）

したがって、工事施行中の防災措置等、市街化調整区域に限らず一般的に必要な許可条件については、法第79条に基づいて附している。（2-8を参照）



## 都市計画法開発許可制度便覧

---

監 修：宮城県土木部建築宅地課  
〒980-8570 仙台市青葉区本町三丁目8番1号  
電話 (022) 211-3244 (直通)

発 行：財団法人宮城県建築住宅センター  
〒980-0011 仙台市青葉区上杉一丁目1番20号  
(ふるさとビル6階)  
電話 (022) 262-0369 (直通)

昭和45年8月1日	初	版
昭和46年1月1日	増	版
昭和49年5月1日	改	訂
昭和51年4月1日	改	訂
平成2年4月1日	増補	改訂
平成7年7月1日	増補	改訂
平成11年4月1日	増補	改訂
平成13年5月18日	増補	改訂
平成19年11月30日	増補	改訂
平成20年9月1日	改	訂
平成22年1月20日	改	訂
平成22年4月1日	改	訂
平成22年8月1日	改	訂
平成23年7月1日	改	訂
平成24年3月8日	改	訂
平成24年6月1日	改	訂

---

