

第5章 建築行為の許可

第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限

法律

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

第42条 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項の公告があつた後は、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つて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

運用指針

I-13 第42条関係

本条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うことが望ましい。

- ① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合
- ② 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- ③ 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

なお、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構及び独立行政法人空港周辺整備機構については、本条第2項の国とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもつて、本条第1項の許可があつたものとみなされる。

建築基準法（昭和25年法律第201号）

(工作物への準用)

第88条 煙突、広告等、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第3条、第6条（第3項、第5項及び第6項を除くものとし、第1項及び第4項は、昇降機等については第1項第1号から第3号までの建築物に係る部分、その他のものについては同項第4号の建築物に係る部分に限る。）、第6条の2

(第3項を除く。)、第6条の4(第1項第1号及び第2号の建築物に係る部分に限る。)、第7条から第7条の4まで、第7条の5(第6条の4第1項第1号及び第2号の建築物に係る部分に限る。)、第8条から第11条まで、第12条第5項(第3号を除く。))及び第6項から第9項まで、第13条、第15条の2、第18条(第4項から第13項まで及び第24項を除く。)、第20条、第28条の2(同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。)、第32条、第33条、第34条第1項、第36条(避難設備及び昇降機に係る部分に限る。)、第37条、法第38条、第40条、第3章の2(第68条の20第2項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。)、第86条の7第1項(第28条の2(第86条の7第1項の政令で定める基準に係る部分に限る。))に係る部分に限る。)、第86条の7第2項(第20条に係る部分に限る。)、第86条の7第3項(第32条、第34条第1項及び第36条(昇降機に係る部分に限る。))に係る部分に限る。)、前条、次条並びに第90条の規定を、昇降機等については、第7条の6、第12条第1項から第4項まで、第12条の2、第12条の3及び第18条第24項の規定を準用する。この場合において、第20条第1項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

2 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で政令で指定するものについては、第3条、第6条(第3項、第5項及び第6項を除くものとし、第1項及び第4項は、第1項第1号から第3号までの建築物に係る部分に限る。)、第6条の2(第3項を除く。)、第7条、第7条の2、第7条の6から第9条の3まで、第11条、第12条第5項(3号を除く。))及び第6項から第8項まで、第13条、第15条の2、第18条(第4項から第13項まで及び第19項から第23項までを除く。)、第48条から第51条まで、第60条の2第3項、第60条の3第2項、第68条の2第1項及び第5項、第68条の3第6項から第9項まで、第86条の7第1項(第48条第1項から第13項まで及び第51条に係る部分に限る。)、第87条第2項(第48条第1項から第13項まで、第49条から第51条まで、第60条の2第3項、第60条の3第3項並びに第68条の2第1項及び第5項に係る部分に限る。)、第87条第3項(第48条第1項から第13項まで、第49条から第51条まで及び第68条の2第1項に係る部分に限る。)、前条、次条、第91条、第92条の2並びに第93条の2の規定を準用する。この場合において、第6条第2項及び別表第2中「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と、第68条の2第1項中「敷地、構造、建築設備又は用途」とあるのは「用途」と読み替えるものとする。

3 第3条、第8条から第11条まで、第12条(第5項第3号を除く。)、第12条の2、第12条の3、第13条、第15条の2並びに第18条第1項及び第25条の規定は、第66条に規定する工作物について準用する。

4 第1項中第6条から第7条の5まで、第18条(第1項及び第25項を除く。))及び次条に係る部分は、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第12条第1項、第16条第1項、第30条第1項若しくは第35条第1項、都市計画法第29条第1項若しくは第2項若しくは第35条の2第1項本文又は津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第1項若しくは第78条第1項の規定による許可を受けなければならない場合の擁壁については、適用しない。

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

（工作物の指定）

第138条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で法第88条第1項の規定により政令で指定するものは、次に掲げるもの（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関するものその他他の法令の規定により法及びこれに基づく命令の規定による規制と同等の規制を受けるものとして国土交通大臣が指定するものを除く。）とする。

- (1) 高さが6メートルを超える煙突（支柱及び支線がある場合においては、これらを含み、ストロブの煙突を除く。）
- (2) 高さが15メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（旗ざおを除く。）
- (3) 高さが4メートルを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- (4) 高さが8メートルを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- (5) 高さが2メートルを超える擁壁

2 昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で法第88条第1項の規定により政令で指定するものは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの（一般交通の用に供するものを除く。）
- (2) ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
- (3) メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの

3 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で法第88条第2項の規定により政令で指定するものは、次に掲げる工作物（土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び第1号又は第5号に掲げるもので建築物の敷地（法第3条第2項の規定により法第48条第1項から第13項までの規定の適用を受けない建築物については、第137条に規定する基準時における敷地をいう。）と同一の敷地内にあるものを除く。）とする。

- (1) 法別表第2（り）項第3号(13)又は(13の2)の用途に供する工作物で用途地域（準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。）内にあるもの及び同表(ぬ)項第1号(21)の用途に供する工作物で用途地域（工業地域及び工業専用地域を除く。）内にあるもの
- (2) 自動車車庫の用途に供する工作物で次のイからチまでに掲げるもの
イ～チ 略
- (3) 高さが8メートルを超えるサイロその他これに類する工作物のうち飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵するもので第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内にあるもの
- (4) 前項各号に掲げる工作物で第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内にあるもの
- (5) 汚物処理場、ごみ焼却場又は第130条の2の2各号に掲げる処理施設の用途に供する工作物で都市計画区域又は準都市計画区域（準都市計画区域内にあつては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域に限る。）内にあるもの
- (6) 特定用途制限地域内にある工作物で当該特定用途制限地域に係る法第88条第2項において準

1 法第42条の趣旨

開発行為は、予定建築物の用途、規模等が勘案されて許可されますが、当該許可後に、本来であれば許可にならなかった内容の建築物が建築されたり、改築又は用途が変更され予定建築物以外の建築物となることは制度の趣旨に反するため、これを制限するものです。

なお、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域については、別途建築物に関する制限が定められていますので、本条の適用はありません。

したがって、規制の対象となるものは、市街化調整区域内、区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域内における法第29条第1項の規定により許可を受けた開発区域内並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における法第29条第2項の規定により許可を受けた開発区域内におけるものとなります。

また、特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、本条においても用途の変更の規制はありません。

2 制限の効果

本条の規制は、当該土地の区域内に建築物を建築し、又は改築し、あるいはその用途を変更しようとするすべての者に及びます。開発区域内における予定建築物等の用途については、開発登録簿に記載されていますので、それを閲覧することにより誰でも確認ができます。

市街化調整区域内の自己居住用建築物については延べ面積が280㎡以内、附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については床面積が30㎡以内であれば、予定建築物の範囲内であると解して許可を要しません。

なお、開発区域内の土地に用途地域等が定められた場合には、本条の制限は自動的に消滅します。

3 例外許可基準

新築、又は改築あるいは用途を変更しようとする建築物が、次のいずれかに該当する場合は、例外的に許可がなされます。

なお、(4)、(7)については、新規に開発許可をする際には開発審査会の議を経ることとの均衡から、(5)、(6)については、通常、新規には許可されないものであることから、慎重に扱う必要があるため、事前に許可権者と協議することとなります。

- (1) 法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合。
- (2) 法第43条第1項第1号から第3号まで、又は第5号に該当する場合。
- (3) 法第34条第1号から第12号までに該当する用途の建築物又は市街化調整区域以外の用途地域等の指定のない区域における建築物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する道路、公園、広場等に関する基準、排水施設に関する基準及び給水施設に関する基

準を勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合又あるいは地区計画等が定められている場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができるかと認められるものである場合。

- (4) 旧法第34条第10号イに該当して許可を受けた土地における当該区域に想定される用途地域に適合する建築物で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準を勘案して整合性のとれるものである場合。
- (5) 市街化調整区域内の既存集落、指定大規模既存集落、又は市街化区域に隣接し、若しくは近接し、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概ね50以上の建築物が連たんしている地域の区域内若しくはそれらの周縁部における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合。この場合の「相当期間」とは、原則としておおむね10年間とする。ただし、生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障がないものとする。
- (6) (5)に掲げる地域以外の市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後やむを得ない理由により行う場合。この場合の「相当期間」とは、上記(5)同様、原則としておおむね10年間とする。ただし、生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障がないものとする。
- (7) 市街化調整区域における工場等の業務用施設の上記(1)から(4)までに該当しない建築物等への用途変更で、相当期間継続して適法に使用された後、やむを得ない理由により施設規模、従業員数、業務内容等により従前と同程度の営業活動（事業規模）であると総合的に判断され、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさない業務の用に供する施設へ変更する場合。ただし、資格者の喪失、倒産、営業不振等の特にやむを得ない理由により用途の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
なお、原則として改築等せず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。
- (8) 法第34条第14号に該当する建築物等で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準に適合するものである場合。
- (9) 開発または建築許可を受けて建築された事業用建築物(店舗、工場、診療所等)に付帯する住宅(併用住宅)において、相当期間継続して適法に使用された後、やむを得ない理由により一般住宅へ用途変更する場合であって、当初許可受け人または継続して使用する者が引き続き居住の用に供する場合。

4 建築物の用途変更

建築物の用途変更は、次の別表イ欄相互又はロ欄相互の変更をいいますが、本市においては、ロ欄相互のみを許可の対象として取り扱います。

建築物の用途区分

イ	ロ
住宅	① 一戸建専用住宅（一般住宅） ② 一戸建専用住宅（農家住宅、法第29条第1項第2号該当） ③ 一戸建専用住宅（分家住宅、法第34条第14号該当） ④ 一戸建専用住宅（収用移転住宅、法第34条第14号該当） ⑤ 長屋建専用住宅、共同住宅 ⑥ 寮（法第34条第14号該当） ⑦ 寮（法第34条第14号該当以外） ⑧ 併用住宅 ※ 併用住宅については、住宅部分以外の施設による区分を行うものとする。 ※ 一戸建専用住宅（一般住宅）への用途変更も許可の対象として取り扱うものとする。
公共施設	① 文教施設（法第29条第1項第3号該当） ② 文教施設（法第29条第1項第3号該当以外） ③ 社会教育施設（法第1項第3号該当） ④ 社会教育施設（法第1項第3号該当以外） ⑤ 医療施設（法第29条第1項第3号該当） ⑥ 医療施設（法第29条第1項第3号該当以外） ⑦ 社会福祉施設（法第29条第1項第3号該当） ⑧ 社会福祉施設（法第29条第1項第3号該当以外） ⑨ 公共建物（法第29条第1項第3号該当） ⑩ 公共建物（法第29条第1項第3号該当以外） ⑪ 宗教施設（法第34条第14号該当） ⑫ 宗教施設（法第34条第14号該当以外） ⑬ 交通施設（法第29条第1項第3号該当） ⑭ 交通施設（法第29条第1項第3号該当以外） ⑮ 公共事業施設（法第29条第1項第3号該当） ⑯ 通信施設（法第29条第1項第3号該当） ⑰ 通信施設（法第29条第1項第3号該当以外）
農業漁業施設	① 農林漁業施設（法第29条第1項第2号該当） ② 農林水産物貯蔵施設（法第34条第4号該当） ③ 農林水産物処理加工施設（法第34条第4号該当）
鉱工業施設	① 鉱業施設（法第34条第2号該当） ② 鉱業施設（法第34条第2号該当以外） ③ 火薬類製造、貯蔵施設（法第34条第8号、第9号該当） ④ 工場（法第34条第7号該当） ⑤ 工場（法第34条第7号該当以外） ※ 工場については、日本標準産業分類の中分類による区分を行うものとする。
商業施設	① 店舗 ※ 店舗については、日本標準産業分類の細分類による区分を行うものとする。 ② 事務所 ③ 宿泊施設 ④ 倉庫 ⑤ 運動施設 ⑥ 観光施設（法第34条第2号該当） ⑦ 観光施設（法第34条第2号該当以外） ⑧ 車庫、駐車場
特殊都市施設	① 卸売市場 ② と畜場

- | |
|------------|
| ③ 汚物処理場 |
| ④ ごみ処理場 |
| ⑤ 火葬場 |
| ⑥ 産業廃棄物処理場 |

この他に

- (1) 「自己用の建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。
- (2) 「法第34条第13号の既存の権利に係る建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。
- (3) 「法第34条第14号で特殊な理由により許可された建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。

5 本条第2項に規定する協議

国等が行う建築行為については、当該国の機関と許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。

国とみなされるものは、それぞれの設置法において、本規定上、国とみなす旨の規定のある団体が該当します。

第2節 開発許可を受けた土地以外における建築等の制限

法律

(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)

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。

- (1) 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
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- (3) 仮設建築物の新築
- (4) 第29条第1項第9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
- (5) 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。

政令

(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設等の許可を要しないこととなる開発行為)

第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 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
- (2) 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管理行為、軽易な行為その他の行為)

第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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

- (4) 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)

第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、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。

- (1) 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、その排出によつ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。

- (2) 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。

- (3) 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の

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

運用指針

I-14 第43条関係

(1) 市街化調整区域における本条第1項の許可の基準は、第2項の規定に基づき令第36条に定めている。このうち、同条第1項第3号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第1項第3号ハの条例の関係については、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関し、市街化調整区域が設定され又は拡張された際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で、既に宅地として造成された土地（すなわち建築物の建築に際して開発行為を必要としない土地）又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者は、当該目的に従って建築物を建築するため法第43条の許可を得るためには、法第29条第1項の開発許可を得るための法第34条第13号の届出と同様に、当該市街化調整区域が設定又は拡張された日から起算して6月以内に、施行規則第28条に定める事項を許可権者に届け出るべきであること。

(2) 居住調整地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、

① 3戸以上の住宅又は住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの新築

② 建築物を改築し、又はその用途を変更して、3戸以上の住宅とする行為

③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して、住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものとする行為については特定建築等行為として、本条第1項の許可を受けなければならないこととなる。なお、この場合に、特定建築等行為として許可制の対象となるのは、一団の土地の区域において、同一時期に、同一事業者が住宅販売事業を行う場合のように、事業として一体的に特定建築等行為を行おうとする場合等である。

また、許可基準としては、都市再生法施行令による読替後の令第36条に掲げる基準が適用されることとなる。特に、市街化調整区域における場合と同様に、令第36条第1項第3号の運用については、居住調整地域における法第34条の運用と同様に取り扱うことが望ましい。ただし、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第1項第3号ハの条例の関係については、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関しても、居住調整地域が設定され又は拡張された際、自己の居住の用に供する住宅等を新築する、又は建築物を改築して自己の居住の用に供する住宅等とする目的で、既に宅地として造成された土地又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者については、市街化調整区域における場合と同様に取り扱うことが望ましい。

また、居住調整地域における特定建築等行為に係る許可基準や基準に係る条例について、必ずしも市街化調整区域と同等の許可基準や条例とする必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域における開発行為に係る基準や条例を見直すこととするか、市街化調整区域における建築行為等に係る許可基準や条例と居住調整地域における特定建築等行為に係る許可基準や条例とで差異が生じることを許容するかは、市町村が適切に判断すべきである。

(3) なお、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び日本下水道事業団については、本条第3項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可を受けたものとみなされる。本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条の基準にかんがみて行うことが望ましい。

I-15 法第42条、第43条関係（既存建築物の用途変更）

1-7、1-13及び1-14によるほか、市街化調整区域における既存建築物の用途変更に関

係る法第42条第1項ただし書の規定による許可及び法第43条第1項の規定による許可（以下「用途変更の許可」という。）に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

(1) 用途を変更しようとする既存建築物が、適法に建築され、相当期間適正に利用されたものであること及び当該用途変更にやむを得ない事情があることについて総合的に判断すること。

その際、適正利用の相当期間については、10年程度を目安とすることが考えられるが、一律に期間の経過のみで判断することは、硬直的な運用となるおそれがあるため、留意する必要があること。

また、用途変更の事情については、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があるかどうかを判断すること。

(2) 人口減少・高齢化の進行等により、市街化調整区域においては空家が多数発生し、地域活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となる等の課題が生じている。これに対し、空家となった古民家等を地域資源として、観光振興等による地域再生や既存コミュニティの維持の取組に活用することが必要となることも考えられる。

一般に、適法に建築・使用された既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、新たな開発行為と比べ周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられることから、地域再生など喫緊の政策課題に対応するため、市街化調整区域において既存建築物を活用する必要性が認められる場合には、地域の実情に応じて、用途変更の許可をしても差し支えないものと考えられる。

具体的には、市街化調整区域における既存集落等が抱える課題に対応するため、既存建築物を次の①又は②に掲げる建築物に用途変更する場合が考えられる。

① 観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設

法第34条第2号に該当しない場合において、市街化調整区域に現に存在する古民家等の建築物やその周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源として観光振興のために活用するに当たり、当該建築物を宿泊施設、飲食店等とする場合が考えられる。

② 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等

一体的な生活圏を構成している既存集落において、コミュニティや住民の生活水準の維持を目的として、既存の自己用住宅等を移住・定住の促進を図るため賃貸住宅とする場合や、高齢者等の福祉増進を図るためグループホーム等とする場合が考えられる。

(3) (2)の具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

① 地方公共団体のまちづくりの将来像に与える影響に鑑み、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興、観光振興等に関する地方公共団体の方針・計画等と整合している必要があり、これらに係る関係部局と十分な連携を図ること。

② 道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせること等、当該建築物の用途を変更することによる周辺の公共施設への影響等について考慮すること。

③ 古民家等の既存建築物を地域資源として活用する場合には、用途変更の許可に際し、法第79条に基づく許可条件として、建替えに一定の制限を課す等の条件を設定することにより、既存建築物自体が適切に保全されるようにすること。

1 法第43条の趣旨

本条は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた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、市街化を抑制し、スプロール対策を講ずるため、法第29条第1項におけるのと同様にこれを制限するものです。

なお、第一種特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、法第42条

と同様、本条においても用途変更の規制はありません。

また、第二種特定工作物については、本条の適用はありません。

2 許可不要の建築行為

(1) 本条第1項により許可が不要となる建築行為

本条の許可が不要となる建築等の範囲は、法第29条第1項第2号から第11号に規定する行為に準じていますので、これらについては第2章第2節2から6までを参照してください。

なお、法第43条第1項第5号に該当する建築物については、以下のものも該当します。

ア 建築物の建築等を目的（農転申請時における目的等で判断する。）とせず造成され、現に露天駐車場、資材置場、自販機設置等の一定の目的で利用されている土地の区域内で、当該地区の利用状況を変更しない範囲で行う管理上必要最小限（床面積30㎡以下とする。）の施設である建築物

当該規定の用に供する建築物で床面積が30㎡を超える建築物については通常認められませんが、その規模を要する理由等により法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

なお、露天駐車場を中古車販売店としたり、露天資材置場を作業場等とするなど、当該建築によって新たに営業、販売等の機能を付加、転用するものについては、規模の大小にかかわらず該当しません。

イ バス待合所

バス利用者の滞留スペースとして利用されている土地の区域に建築する建築物（床面積30㎡以下とする。）が該当します。

なお、床面積が30㎡を超える建築物については通常認められませんが、その規模を要する理由等により法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

ウ 農産物販売所

生産者が自らの生産物を直接販売するため自己の保有する農地の区域内に建築する建築物（床面積30㎡以下とする。）が該当します。

なお、床面積が30㎡を超える建築物については通常認められませんが、その規模を要する理由等により法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

エ コイン精米所

設置者、想定利用者等から令第22条第6号又は第35条第3号への該当性を判断するものとします。

また、その規模から当該規定に該当しない場合でも、法第34条第1号に規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

オ 観光農園（第二種特定工作物であるものを除く。）の附属施設で、入園受付等の管理業務の用に供する建築物（床面積30㎡以下とする。）

当該規定の用に供する建築物で床面積が30㎡を超える建築物については通常認められませ

んが、その規模を要する理由等により法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

なお、当該建築物が物品販売の用にも供される場合で、当該販売が仕入れを伴わず、主として観光農園利用者に限定した生産品の販売であるときには該当しますが、それ以外は通常の物販の業務に供する建築物として法第34条第1号に規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

(2) 本条第1項の文理上、許可が不要となる建築行為

次の範囲内で従前の建築物等の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により消滅した際に、同一敷地内の位置に用途、構造がほぼ同一である建築物を建築等する場合は、本条の規定の制限はありません。

ア 建替え（増築）の場合の延べ面積の制限

① 法第43条第1項の許可を受けて建築された自己居住用建築物の建替え（増築）

建替え後の建築物の延べ面積が280㎡以内又は従前の許可の延べ面積以内

附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については床面積が30㎡以内であること。物置等とは、別棟の隠居が含まれるが、水廻りは2点までとする。（トイレ・風呂・台所のうち最大2点まで可）

② ①以外の自己居住用建築物の建替え（増築）

建替え後の建築物の延べ面積が280㎡以内又は従前の建築物の延べ面積の1.5倍以内

③ 自己居住用建築物以外の建築物の建替え（増築）

建替え後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍以内

イ 添付書類

① 既存建築物の新築年月日が把握できるもの（建物登記簿謄本等）

② 住民票（家族全員）

③ 名寄帳又は資産のない証明書（原則として家族全員）

④ 土地登記簿謄本（敷地とする区域内すべての筆）

⑤ 公図の写し

⑥ その他必要と思われる書類

3 建築許可基準

(1) 技術基準

建築許可の技術基準は、既に宅地化された土地において行う建築物の建築等についてのものですので、法第33条第1項第3号の排水施設に関する基準、第7号の安全上必要な措置に関する基準及び第5号の地区計画への適合等に関する基準に限定されます。

(2) 立地基準

建築許可の立地基準は、法第34条各号の許可基準及び法第42条の例外許可基準の(5)から(7)とほぼ同様ですので、詳しくはそちらを参照してください。

なお、市街化調整区域の指定以前から存する自己の居住の用に供する建築物については、使用主体による区分をしませんから、その変更については許可を要しません。

また、前述したもの以外で立地基準に該当するものとして、令第36条第1項第3号ホに規定

す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等で、あらかじめ開発審査会の議を経たものとしては、次に掲げるものがあります。

ア 市街化区域に近隣接する地域内における自己用住宅

① 一般事項

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）が施行される前の都市計画法第43条第1項第6号（既存宅地）に該当する土地において、自己用住宅を建築する場合については許可し得ることとしたものです。

② 該当要件

a 土地に関する要件

- (a) 市街化調整区域になった時点において、その現況が宅地である土地であること。
- (b) 開発行為が伴わない土地であること。
- (c) 市街化区域からの距離（徒歩による往路又は帰路）が道のりで1km以内に存する土地であること。
- (d) 市街化区域と同一の小学校の学区・町内会等の区域内に存する土地であるなど、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内の土地であること。
- (e) 当該土地を含む面積が5ha以内又は当該土地を含む半径150m以内の圏内におおむね50以上の建築物（附属建築物を除く。）が存する地域内に存する土地であること。
- (f) 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。

b 建築物に関する要件

- (a) 建築物の用途は、専用住宅の用に供するものであること。
- (b) 建築物の規模は、延べ面積が280㎡以内、附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については床面積が30㎡以内であること。

③ 添付書類

- a 市街化調整区域になった時点において、宅地であったことを証する書類（土地登記簿謄本、固定資産評価等の証明書等）※
- b 市街化区域からの距離及びおおむね50以上の建築物が存する地域内にあることを証する書類
- c 当該地域が、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していることを証する書類
- d 建築敷地を借用して建築する場合は、土地所有者から土地使用承諾書を添付すること。（印鑑証明書添付）※

※3ヶ月以内のもの

イ 既存建築物の建替え

① 一般的事項

従前の建築物等の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により消滅した際に、同一敷地内又は現在の敷地を含む一体の土地の区域内において従前の建築物等と用途、構造、設備等がほぼ同一であるが、事業拡大等の合理的な理由により延べ面積が従前の1.5倍を超える建築物を新築し、又は改築する場合については許可し得るものとしたものです。

② 該当要件

- a 市街化調整区域の指定以前から建築されている建築物の建替えであること。
- b 従前の建築物は適法に存し、かつ、適法に使用されてきたものであること。
- c 当該建築物の規模を拡大する合理的な理由があること。
- d 土地の面積は、予定建築物の用途が自己用住宅にあつては原則として500㎡以内、自己業務用にあつては原則として法第34条第14号の敷地の拡張の運用基準と同じであること。
- e 予定建築物の延べ面積は、予定建築物の用途が自己用住宅にあつては拡大する合理的な理由があること、自己業務用にあつては規模、構造、設備等が当該用途にふさわしいものであり、かつ、過大でないこと。

③ 添付書類

- a 市街化調整区域の指定以前から建築されている建築物であることを証する書類（建物登記簿謄本、固定資産評価等の証明書等）※
- b 当該建築物を拡大する合理的な理由書
- c 当該建築物と従前の建築物との規模、構造、設備等を比較できる書類
- d 事業計画書
- e 敷地を拡張する場合には、拡張しなければならない理由書
- f 土地の登記簿謄本、公図の写し等

※3ヶ月以内のもの

ウ 用途の変更

① 一般的事項

市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更や工場等の業務用施設の前節3(1)から(4)までに該当しない内容への用途変更で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合又はやむを得ない理由により行う場合については、許可し得ることとしたものです。

② 該当要件

- a 居住の用に供する建築物の使用主体の変更の場合で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合であること。この場合の「相当期間」とは、原則としておおむね10年間とする。なお、市街化調整区域の指定以前から存する自己居住用住宅の使用主体の変更は、本条の許可は要しません。
- b 工場等の業務用施設の前節3(1)から(4)までに該当しない内容への用途変更の場合で、相当期間継続して適法に使用された後、施設規模、従業員数、業務内容等から従前と同程度の事業規模であると判断される他の業務への変更が、資格者の喪失、倒産、営業不振等やむを得ない理由により行われる場合であること。この場合の「相当期間」とは、原則としておおむね10年間とする。なお、市街化調整区域の指定以前から存する工場等の用途の変更で、工場については日本標準産業分類の中分類の区分内で、店舗については日本標準産業分類の細分類の区分内で行う場合は、本条の許可を要しません。
- c 居住の用に供する建築物の使用主体の変更又は工場等の業務用施設の前節3(1)から(4)までに該当しない内容への用途変更で、継続して適法に使用されていたが相当期間に満

たない場合については、抵当権の執行等のやむを得ない理由が存する場合に限り認めます。

- d 店舗併用住宅（法第34条第1号）として許可を受けた建築物のうち、一般住宅に用途変更を行う場合は、次の全てに該当すること。
 - (a) 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合であること。
 - (b) 申請者は法第34条第1号で許可を受けた者（相続人含む）であり、用途変更許可申請日まで継続して居住していること。
- e 建築物の用途変更は、原則、前節4を基準としています。ただし、未利用公共施設に関しては次の条件を全て満たすもののみ許可し得ることとしたものです。
 - (a) 既に用途廃止されている、もしくは公共施設等総合管理計画において、用途廃止が望ましいと位置づけられているものであること。
 - (b) 既存集落の維持、観光振興等のために必要な施設で市長が認めるものであること。
 - ・ 会社事務所、工場、研究所、研修施設、宿泊施設、地域交流施設、社会福祉施設、医療機関、介護老人保健施設、文教施設、農産物直売所
 - (c) 既存建築物の利用を前提とするものであること。
 - (d) 居住を主としたものではないものであること。
 - (e) 開発が伴わないものであること。
 - (f) 騒音（騒音規制法における第一種区域に準じた規制値内のものに限る。）、振動（振動規制法における第一種区域に準じた規制値内のものに限る。）、臭気等、周辺環境に影響を及ぼさないものであること。
 - (g) 周辺の交通状況に影響を及ぼさないものであること。具体的には、(b)に掲げる建築物の一部を不特定多数の住民を対象として開放する、又は物流の拠点となるような用途として使用する等、現状と比較し、交通量が大きく増加するような施設は認められず、物販を主とした店舗（農作物直売所は除く。）、流通業務倉庫等の物流施設等が該当します。

③ 添付書類

- a 当該建築物が適法に存し、かつ、適法に使用されてきたことを証する書類（開発許可証及び検査済証、建築許可証、建築確認済証及び検査済証）
- b 工場等の業務用施設の場合については、新規の事業計画書
- c 工場等の業務用施設の場合については、施設規模、従業員数、業務内容等について従前の事業内容と比較できる書類
- d 工場等の業務用施設の場合については、従前の事業と新規の事業についての日本標準産業分類区分
- e 相当期間に満たない場合については、やむを得ない理由書とそれを証する書類（土地、建物登記簿謄本等）

4 市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内における建築

本条第1項において「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」と規定しているため、土地が市街化区域と市街化調整区域にまたがっている場合であっても、市街化区域内だけで建築等をする場合は、本条の規定の制限はありません。

5 敷地拡張と増築の範囲

法第43条で規制の対象外とされる「増築」の例としては、令第35条第1項に規定する附属建築物の建築がありますが、これも「既存の建築物の敷地内」との限定が付きますので、建築基準法上は「増築」として取り扱える建築物を建築する場合にも、都市計画法上は、既存の建築物と同棟、別棟を問わず、「増築」ではなく「新築」として取り扱います。

また、既存の建築物と規模、構造、設備等が同程度のものは改築としますが、この場合、従前の建築物の延べ面積を超える一定規模の範囲、いわゆる建築基準法における「増築」にあたるものについても「改築」として取り扱います。

なお、「一定規模の範囲」は、既存の建築物の延べ面積の1.5倍までとします。

6 既存宅地確認済地における建築行為

旧法第43条第1項第6号の規定により、市街化調整区域に指定された際に既に宅地であった土地であって、その旨の許可権者の確認を受けた土地（以下「既存宅地」という。）における建築行為については、許可を要しませんでした。これは、市街化区域に隣接し、又は近接する地域についてまで、一律に市街化調整区域としての建築等の制限を行うことが実状に合わないとの考えによるものでした。しかしながら、この制度は、同様の区域における開発行為とのバランスを著しく欠くばかりではなく、周辺の土地利用と調和のとれない建築物が連たんして拡大していること、建築物の敷地の排水、安全性等に関する基準など本来必要な基準が適用されていないこと、線引き以来時間の経過により既存宅地の確認が困難になっていることなどの問題が顕在化しているため、平成12年の法改正により削除されました。ただし、平成13年5月18日までに既存宅地確認を受けた土地においては、5年以内に限り、自己の居住用又は自己の業務用に供する建築物であれば、なお許可なく建築することができましたが、この経過措置は平成18年5月17日をもって終了しています。