

第5章 市街化調整区域における開発許可を受けた土地以外での建築等の制限

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）

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政令で定める開発行為*^{（1）}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）}

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）}。

3 （略）

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は、市長の許可を受けなければ次に掲げ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用途変更をして次に掲げる建築物以外の建築物にしてはいけません。

① 農林漁業の用に供する建築物又は農林漁業に従事する者の居住する住宅

（法第29条第1項第2号：P.14 2章－2参照）

② 公益上必要な建築物

（法第29条第1項第2号：P.15 2章－3参照）

したがって、建築行為のうち増築及び移転は制限の対象外となります。なお、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、新築に該当します。

〈1〉「政令で定める開発行為」

政令第34条（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）

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。

- 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

政令第35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を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

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。

- 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

〈2〉「政令で定めるもの」

〈3〉「政令で定める」

政令第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（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)～(4) （略）

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1号に規定する基準の適用について準用する。

(1) 技術基準（政令第36条第1項第1号、第2号）

本条の建築許可は、既に宅地化された土地において行う建築物の建築についてのものですので、技術基準の適用は、法第33条第1項第3号の排水施設に関する基準、第7号の軟弱地盤の対策等に関する基準（用途変更の場合は除く）、第5号の地区計画等への適合に関する基準に限定されています。

(2) 立地基準（政令第36条第1項第3号）

建築又は建設を許可される建築物又は第一種特定工作物を規定したもので、イ及びニは、開発許可の立地基準である法第34条第1号から第10号及び第13号に対応するものなので、その審査基準は法第34条の審査基準を準用します。（P. 63～参照）

ロは、「潟上市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」(P. 170) で定める審査基準によります。

ハは、県条例で定める審査基準によります。また、ハは法第34条第12号に対応するものですが、法第34条第12号の条例とは別に条例を定めることとされています。

ホは、法第34条第14号に対応するものであり、許可に当たっては個別に開発審査会の議を経なければなりません。

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）

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。

国又は都道府県等が行う建築等については、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、許可があったものとみなします。（開発許可の特例：法第34条の2（P. 77 参照））