# 第５章　建　築　等　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１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っては、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　国又は都道府県等が行う行為については、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。

### 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、改築又は用途変更がなされ予定外の建築物となることは制度趣旨に反するため、これを制限するものです。

なお、用途地域、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まっていますので、本条の適用はありません。

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、又は改築あるいは用途変更しようとするすべての者に及びます。開発区域内にいかなる用途の建築物等が予定されているかは、開発登録簿を閲覧することによりだれでも確認できます。

市街化調整区域内の自己居住用建築物については床面積が280㎡以内、車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断し、その他の附属建築物については床面積が一の用途につき30㎡以内であれば予定建築物の範囲内であると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（福島県における運用基準）

建築等しようとする建築物が以下のいずれかに該当する場合には、例外的に許可がなされます。

なお、(5)、(6)及び(7)については、法第43条による建築行為をする際には開発審査会の議を経ることと

の均衡から、開発審査会の議を経る必要があります。（第３章第２節第14項参照）

(1)　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)　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号から第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、給水施設に関する基準を勘案して支障がなく、かつ当該土地に法第41条第１項の制限を定める際に想定した用途地域又は地区計画等があれば、これに適合するものである場合。

(4)　改正前の法第34条第10号イ（大規模開発）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とを勘案して整合性のとれるものである場合。

(5)　既存集落、指定大規模既存集落又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。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。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ないものとする。

(7)　市街化調整区域における工場等業務用施設の、上記(1)～(4)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、営業活動が従前と同程度（施設規模、従業員数、業務内容等により総合的に判断する。）、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、営業不振等特にやむを得ない理由により用途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。

(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合致するものである場合。

**４．本条第２項に規定する協議**

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。

国とみなされる者は、それぞれの設置法において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章　第２節　１．都道府県等が行う開発行為等参照）

## 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１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１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１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１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１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設、改築若しくは用途の変更又は第１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築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。

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（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）

【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。

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１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１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、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１種特定工作物の用途

ロ　地盤の沈下、がけ崩れ、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１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１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１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１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１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１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１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１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、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。

**福島県都市計画法施行条例**

（市街化の促進のおそれ等がないと認められる新築等）

【第６条】　政令第36条第１項第３号ハの規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設（以下「新築等」という。）は、当該新築等に係る土地の区画に第３条第１項第５号に規定する土地の区域が含まれていない場合に限り、第５条に規定する開発行為に係る新築等とする。

**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１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１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２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**

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　開発行為の許可　第１節　許可不要の開発行為」を参照してください。

また、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、同一の敷地の位置に用途、構造がほぼ同一である建築物を建築等する場合は、本条の規制を受けません。

(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場合
　　床面積が280㎡（従前の許可面積が280㎡を超える場合は、当該面積）以内

(2)　(1)以外の自己居住用建築物の場合
　　床面積が1.5倍又は280㎡以内

(3)　自己居住用建築物以外の建築物の場合
　　床面積が1.5倍以内

建築許可と開発許可における許可不要の建築行為を一覧表にまとめると次表のとおりです。

| 建築許可 | | 内　　容 | 開発許可 | |
|---|---|---|---|---|
| 法第43条第1項各号 | 政令 | | 法第29条第1項各号 | 政令 |
| 本文 | | 農林漁業用建築物 | 第２号 | 第20条 |
| | | 公共公益施設（除く学校、社会福祉施設、病院、庁舎等） | 第３号 | 第21条 |
| 第１号<br>第４号 | 第34条第1号 | 他法令等による開発行為 | | |
| | | 都市計画事業 | 第４号 | |
| 第４号 | 第34条第1号 | 土地区画整理事業 | 第５号 | |
| | | 市街地再開発事業 | 第６号 | |
| | | 住宅街区整備事業 | 第７号 | |
| | | 防災街区整備事業 | 第８号 | |
| | | 公有水面埋立法の埋立地 | 第９号 | |
| | 第342条第号 | 旧住宅地造成事業 | | |
| 第２号 | | 非常災害のための応急措置 | 第10号 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 第３号 | | 通常の管理行為、軽易な行為 | | 第11号 | 第22条 |
| | | | 仮設建築行為 | | 第１号 |
| 第５号 | 第35条第1号 | | 付属建築物 | | 第２号 |
| | 第35条第2号 | | 10㎡以内の建築物の増築・増設 | | 第３号 |
| | | | 用途変更を伴わない改築・増設 | | 第４号 |
| | | | 用途の変更を伴う改築で10㎡以内 | | 第５号 |
| | 第35条第3号 | | 調整区域内の日用品店（延床面積50㎡以内（かつ業務用部分が過半以上）で調整区域居住者が自ら営むもので開発区域面積が100㎡以内） | | 第６号 |
| | 第35条第4号 | | 一時使用の第１種特定工作物 | | 第１号 |

## ３．許可基準

(1)　技術基準

建築等許可の技術基準は、既に宅地化された土地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号の軟弱地盤の対策等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

建築等許可の立地基準については、法第34条及び前条の例外許可基準(5)～(7)とほぼ同様ですので、詳しくは「第３章　開発許可基準　第２節　立地基準」及び施行令第36条第１項第３号を参照してください。

建築許可と開発許可の立地基準を一覧表にまとめると次表のとおりです。

| 政令第36条第1項３号 | 内　　容 | 法第34条該当号 |
|---|---|---|
| イ | 主として市街化調整区域の居住者の利用に供する公益上必要な建築物（除く学校、社会福祉施設、病院、庁舎等） | 第１号 |
| | 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等 | |
| | 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物 | 第２号 |
| | 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等 | 第３号 |
| | 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等 | 第４号 |
| | 農林漁業等活性化基盤施設である建築物等 | 第５号 |
| | 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等 | 第６号 |
| | 既存の工場と密接な関連を有する建築物等 | 第７号 |
| | 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等 | 第８号 |
| | 特殊な建築物（沿道サービス施設） | 第９号 |
| | 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為 | 第10号 |
| ロ | 市街化区域に近隣接する地域内の開発行為 | 第11号 |
| ハ | 条例で定める市街化の促進等のおそれがないと認められる開発行為 | 第12号 |
| ニ | 既存権利行使のための建築物等 | 第13号 |
| ホ | 知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為 | 第14号 |

また、これら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(法第34条第14号に対応)に規定する市街化を促進するおそれが無いと認められ、かつ、市街化調整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等で、あらかじめ開発審査会の議を経たものとしては、第３章第２節14項で説明している福島県開発審査会審査基準と同様です。

(3)　線引き前住宅の特例的取扱いについて

昭和４５年１０月１５日の都市計画区域区分（以下、「線引き」という。）以前に建築された市街化調整区域内の自己用一戸建て住宅（以下、「線引き前住宅」という。）及び線引き前住宅に供する敷地については、次のとおり取り扱います。

①　使用主体の変更について

線引き前住宅の使用主体の変更は法第４３条第１項の許可を要しません。

②　線引き前住宅の再建築について

（ⅰ）　線引き前住宅が現存している場合

線引き前住宅を除却し、従前と同一の敷地内において同一の用途・構造の建築物の再建築（以下「改築」という。）を行う場合は、改築後の床面積が従前の床面積の１．５倍又は２８０㎡以下であれば、都市計画法第４３条第１項の許可を要しません。

（ⅱ）　線引き前住宅がすでに除却されている場合

線引き前住宅がすでに除却された従前と同一の敷地内において同一の用途・構造の建築物の再建築を行う場合は、再建築後の床面積が従前の床面積の１．５倍又は２８０㎡以下であれば、次のすべてに該当する場合に限り、除却後に経過した期間の長さにかかわらず、法第４３条第１項の許可を要しません。

ア　再建築を予定している敷地に線引き前住宅が建築されていたことが登記事項証明書等により確認できること。

イ　再建築を予定している敷地が市町村の固定資産課税台帳に記載されており、課税地目（現況地目）は原則として宅地で賦課されていること。

ウ　再建築を予定している敷地は線引き以後、不適法に土地の拡張や分割が図られていないこと。

エ　再建築を予定している敷地は線引き以後、都市計画法上の許可を受けていないこと。

ただし、ア～エのすべてに該当する場合においても、住宅の建築に伴い公共施設の新たな整備が見込まれる場合や線引き前住宅が存していた敷地を分割して複数の住宅を建築することは認められない。

③　不動産会社が線引き前住宅等を取得する場合の取扱いについて

（ⅰ）　線引き前住宅が現存している場合

線引き前住宅及び線引き前住宅に供する敷地を不動産会社が同用途で売却することを目的として一時的に取得した場合は、不動産会社が当該線引き前住宅を保有している期間中の用途については、昭和６１年９月１６日付け６１都第６７２号福島県土木部長通達別表中(1)の「自己用の建築物」であるものとして取り扱い、用途変更には当たりません。

ただし、取得から売却までの期間中に当該住宅を自己用住宅以外のものとして使用する等の不適法な経過がある場合を除きます。

なお、不動産会社が線引き前住宅及び線引き前住宅に供する敷地を取得中に、自ら当該住宅の改築を行うことについては、上記２(1)の要件を満たす改築を行う場合に限り、法第４３条第１項の許可は要しないものとします。

（ⅱ） 線引き前住宅がすでに除却されている場合

線引き前住宅に供していた敷地を不動産会社が売却することを目的として一時的に取得した場合において、当該敷地を取得中に、上記２(2)の要件を満たす建築物を、敷地を取得した不動産会社が自ら再建築する場合は、法第４３条第１項の許可は要しないものとします。

ただし、当該地から線引き前住宅が除却された後、上記２(2)の要件を満たす建築物以外の建築物を許可を受けずに建築した等、不適法な経過がある場合を除きます。

(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について

本条第１項で「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、敷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、市街化区域だけに建築等する場合は、本条の規制は受けません。

また、都市計画区域外と調整区域にまたがっている場合にあっても、都市計画区域外に建築等する場合には同様に取り扱います。

(5) 敷地拡張と増築の範囲について

法第43条で規制対象外とされる増築の例として令第35条第１項に規定する附属建築物の建築が挙げられていますが、これも「既存の建築物の敷地内で」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、既存の建築物と同様、別棟を問わず、増築ではなく新築として取り扱います。

**４．本条第３項に規定する協議**

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。

国とみなされる者は、それぞれの設置法において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章　第２節　１．都道府県等が行う開発行為等参照）

**５．既存宅地制度について**

平成12年度の都市計画法改正にともない、線引き前から宅地であった等一定の要件を満たす土地については用途を問わず許可なく建築できるとするいわゆる「既存宅地制度」が廃止されました。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。

関連通知・通達等

平成13年　13都第968号　土木部長通知

平成10年　10都第248号　土木部長通知　記の１（付属建築物）、記の３（法第42条第1項の規定）

平成９年　９都第386号　土木部長通知　記の５（法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 物の用途変更） |
| 平成２年 | ２都第876号 | 土木部長通知 | 記の２（法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築物の建替） |
| 昭和61年 | 61都第672号 | 土木部長通達 | 記の４（法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築物の用途変更） |
| 昭和56年 | 56都第171号 | 土木部長通達 | （廃棄物処理施設関係） |
| 昭和54年 | 54都第559号 | 土木部長通達 | （仮設建築物） |