

第6章 建築行為の許可

第1節 建築行為の定義

1 建築行為

「建築行為」とは、既に造成された宅地等に建築物又は特定工作物を新築し、又は新設すること、また、建築物を改築し、又はその用途を変更することをいいます。

なお、ここでの新築とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいますが、従前の建築物と用途、規模又は構造が異なる建築物を建てる場合にも新築として取り扱います。また、改築とは、建築物の全部若しくは一部を除去し、又は滅失した後、引き続き同一敷地において、これと用途、規模又は構造の著しく異なるものを建てることをいいますが、従前の建築物の延べ面積を超える一定規模の「増築」についても都市計画法上は「改築」として取り扱います。

第2節 開発許可を受けた土地における建築等の制限

都市計画法

(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。

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つ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、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、本条の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

けた開発区域内についてのものとなります。

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、開発許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内において新築、改築又は用途の変更をしようとするすべての者に及びます。開発区域内にどのような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確認できます。

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。

また、市街化調整区域内で開発許可を受けて適法に建築された建築物のうち、以下に該当するものは、法第42条の許可を要しない「改築」として扱います。(開発許可質疑応答集、開発許可制度運用指針I-7-1-(9)-③、平成13年4月2日福島県通知第829号)

ア 自己居住用建築物の建替え又は一定規模内の増築

建替え又は増築後の建築物の延べ床面積が280㎡以内(従前の許可面積が280㎡を超える場合は当該面積以内)のもの

(附属建築物として車庫については床面積が延べ床面積45㎡以内、物置等のその他の附属建築物については一用途につき延べ床面積30㎡以内)

イ 自己居住用建築物以外の建築物の建替え又は一定規模内の増築

建替え又は増築後の建築物の延べ床面積が従前の建築物の延べ床面積の1.5倍以内のもの

3 例外許可基準

建築、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、例外的に建築行為が許可されます。

- (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項に規定す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等で、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及び給水施設に関する基準に適合し、かつ、法第41条第1項の建ぺい率を指定する際に想定した用途が予定されているときは、想定した用途にも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に適合するものである場合
- (5) 法第34条第14号に該当する建築物で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準に適合するものである場合

4 建築物の用途変更

建築物の用途変更は次の表のイ欄相互又はロ欄相互の変更をいいます。

〈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 " (農家住宅、法第 29 条第 2 号該当) ③ " (分家住宅、法第 34 条第 14 号該当) ④ " (収用移転住宅、法第 34 条第 14 号該当) ⑤ " (農林漁業体験民宿兼用住宅、法第 34 条第 14 号該当) ⑥長屋建専用住宅、共同住宅 ⑦ 寮 (法第 34 条第 14 号該当) ⑧ " (法第 34 条第 14 号該当以外) ⑨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。
公益施設	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 29 条第 1 項第 3 号該当) ④ " (法第 29 条第 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 " (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 " (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、第 4 号該当) ⑩宗教施設(法第 34 条第 14 号該当) ⑪ " (法第 34 条第 14 号該当以外) ⑫交通施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当) ⑬ " (法第 29 条第 1 項第 3 号該当以外) ⑭公共事業施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当) ⑮通信施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当) ⑯ " (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 29 条第 1 項第 4 号該当) ③農林水産物処理加工施設(法第 29 条第 1 項第 4 号該当)
鉱工業施設	①鉱業施設(法第 34 条第 2 号該当) ② " (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 7 号、第 8 号該当) ④工場(法第 34 条第 6 号該当) ⑤ " (法第 34 条第 6 号該当以外) ※工場については、日本標準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 〃 (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

国等が行う開発行為については、当該国等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。

(1) 国等が行う行為については、当該国等の機関は開発許可権者と協議をするだけでは足りず、当該協議を成立させなければなりません。

(2) 第2項に規定する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。

- ①国立大学法人 ②独立行政法人空港周辺整備機構 ③独立行政法人国立高等専門学校機構
- ④独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構 ⑤独立行政法人都市再生機構
- ⑥独立行政法人森林総合研究所 等