

第3節 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

都市計画法

(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。

都市計画法施行令

(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。

- (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。

- (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。

- (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。

----- 都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例 -----

（令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める建築物）

第 6 条 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一種特定工作物の新設（以下「新築等」という。）は、当該新築等にかかる土地の区域に第 4 条第 1 項第 1 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、開発許可を受けた開発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特定工作物の建設について、法第 29 条におけるのと同様に市街化を抑制し、スプロール対策を講ずるため、開発行為を伴わずに行われる建築行為等についても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に関する規制はありません。また、第二種特定工作物は、市街化調整区域に関する規制は受けないので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行為の範囲は、法第 29 条第 1 項第 2 号から第 11 号に規定する開発行為に準じていますので「第 2 章 第 2 節 許可不要の開発行為」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（平成 10 年 4 月 1 日福島県通知第 248 号より）。

（１）建築物の建築等を目的としない（農転申請時における目的等で判断する。）で造成され、現に一定の目的（露天駐車場、資材置場、自販機設置等）で利用されている土地の区域内で、当該土地の利用状況を変更しない範囲内で行う、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

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。

（２）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等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。

（３）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。

（４）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。）

なお、当該建築物が物品販売の用に供される場合で、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產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。

（５）令第 22 条第 2 号に該当して許可不要となる開発行為が行われた区域において行う当該開発行為の目的である附属建築物

また、適法に建築され、かつ、適正に使用されてきた等の建築物のうち、以下に該当するものは、法第43条の許可を要しない「改築」として扱います。この場合、従来と同一敷地内で既存建築物の用途変更は伴わないこと、増築の場合は、既存建築物と同一敷地内において建築基準法上の用途上不可分の関係にあることが必要です。（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号より）

ア 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

イ ア以外の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㎡以内又は従前の建築物の延べ床面積の1.5倍以内のもの

（ア、イについて、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）

ウ 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

法第43条建築許可と法第29条開発許可における許可不要の行為

建築許可規定		許可不要の開発行為及び建築行為	開発許可規定	
法43条 第1項 各号	政令		法29条 第1項 各号	政令
本文		農林漁業用建築物 公共公益施設（学校、社会福祉施設、病院・診療所・助産所、庁舎除く）	第2号	20条
			第3号	21条
第1号 第4号	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	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	
	34条第2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		通常管理行為、軽易な行為 仮設建築行為	第11号	22条 第1号
第5号	35条第1号	附属建築物		第2号
	35条第2号	10㎡以内の建築物の増築・増設		第3号

	35条第3号	用途変更を伴わない改築・増築	第4号
		用途変更を伴う改築で10㎡以内	第5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1/2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㎡以内のもの)	第6号
	35条第4号	一時使用の第1種特定工作物	第1号

3 建築許可基準

本条第2項の政令に定める許可の基準は、令第36条に規定しています。

(1) 技術基準 (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（用途の変更の場合にあっては除く）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 (令第36条第1項第3号)

建築等許可の立地基準は、法第34条各号及び法42条の例外許可基準とほぼ同様です。

なお、線引き以前より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ないので、その変更については許可を要しません。

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4章第2節で説明している福島県開発審査会基準と同様です。

法第43条建築許可と法第29条開発許可の立地基準

建築許可 立地基準	立地基準内容	開発許可 立地基準
政令第36条 第1項3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（学校、社会福祉施設、診療所・助産所、庁舎）	法第34条 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	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
	特殊な建築物等（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
二	「既存の権利」の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

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（開発許可質疑応答集より）

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」と規定していることから、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、市街化調整区域内の部分に建築等の行為が及ばない限り、本条の規定はありません。

逆に、市街化調整区域に建築等の行為が及ぶ場合は、市街化区域に存する土地も含めた一団の土地の区域を市街化調整区域内における建築等の行為として本条を適用します。

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ありますが、建築は「既存の建築物の敷地内」に限られます。

よって、やむを得ない理由により既存の建築物の敷地外を造成して附属建築物である車庫等（車庫は 45 m²以内、その他の附属建築物については、一の用途につき 30 m²以内）を建築する場合は、法第 29 条第 1 項第 11 号の規定により開発許可が不要となりますが、敷地外面積が 30 m²を超える場合は、法第 43 条の建築の許可が必要になります。

6 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。

国又は都道府県とみなされる者は、それぞれの設置法において規定上国又は都道府県とみなす旨の規定のある団体が該当します。

7 既存宅地制度の廃止について（平成 12 年改正）

改正前法第 43 条第 1 項第 6 号の規定により、市街化区域に隣接・近接している等一定の要件を満たす土地であって、市街化調整区域に指定された際に既に宅地であった旨の知事の確認を受けた土地における建築等は用途を問わず許可を要しませんでした。しかし、当該土地の周辺の土地との調和が図れないなどの問題があり、平成 12 年の都市計画法の改正により、改正法の施行日である平成 13 年 5 月 18 日をもって廃止されました。

法改正の経過措置として、改正法施行日までに既存宅地の確認を受けた土地については、自己用建築物（自己居住用住宅及び自己業務用の建築物）に限り 5 年間の経過措置が設けられ、許可不要の扱いでしたが、平成 18 年 5 月 18 日をもってこの経過措置が終了しました。

本市においては、5年間の経過措置終了後も、旧既存宅地の要件を満たす自己用住宅の建築については、福島県開発審査会の議を経て許可しておりましたが、平成20年9月30日をもってこの取り扱いも廃止されました。

よって、既存宅地の確認を受けた土地及びその区域にある建築物についても、それ以外の市街化調整区域の土地、建築物と同じ都市計画法の制限がかかります。