

第9章 市街化調整区域内の建築制限

(法第43条)

1 建築物等の許可

市街化調整区域については無秩序な市街化を抑制するという趣旨から開発行為が制限されていますが(法第34条)、法第43条では、開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、開発行為を伴わずに行われる建築物の新築又は第一種特定工作物の新設及び建築物の改築又は用途の変更についても制限を行うことで、前記の趣旨が徹底されています。

なお、第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設や墓園に建築される建築物については、法第29条の規定に基づく開発行為の許可は必要ありませんが、市街化調整区域内に建築される場合は法第43条に基づく許可が必要となります。

具体的には、既に宅地として利用されている土地において、土地区画形質の変更を行わずに建築物を新築する場合や、開発許可不要で適法に建築された建築物を用途変更する場合等は、法第43条に基づく許可が必要となります。

なお、既存建築物を、従前の床面積の1.5倍を超えて増築又は建替する場合は、許可が必要ですので、注意してください。(具体的な取扱いは、P115を参照)

2 制限の対象とならない建築物

以下の建築行為については、本条の制限を受けません。

- ① 法第29条第1項第2号の農林漁業用施設及び農林漁業を営む者の住宅の建築
- ② 法第29条第1項第3号の公益的施設の建築
- ③ 都市計画事業の施行として行う建築行為
- ④ 非常災害時の応急措置として行う建築行為
- ⑤ 仮設建築物の建築
- ⑥ 都市計画事業として行った開発行為の区域内における建築行為
- ⑦ 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における建築行為
- ⑧ 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における建築行為
- ⑨ 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における建築行為
- ⑩ 防災街区整備事業として行った開発行為の区域内における建築行為
- ⑪ 公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内における建築行為
- ⑫ 旧住宅地造成事業法の認可を受けた開発行為の区域内における建築行為
- ⑬ 既存建築物の敷地内における附属建築物の建築(合計50㎡以内)
- ⑭ 既存建築物の改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内のもの
- ⑮ 市街化調整区域内の居住者が自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積50㎡以内の建築物の建築(延べ面積の50%以上が業務用)
- ⑯ 土木事業に一時的に使用する第一種特定工作物の建設

3 許可の基準(令第36条)

(1) 技術基準

以下の二つの基準に適合していることが必要です。ただし、用途の変更のみである場合はイを除きます。

ア 排水施設が降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況等を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するものであること。また、排出によって周辺の土地に出水等の被害を及ぼさないこと。

イ 地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

(2) 立地基準

市街化調整区域における開発行為の場合と同様に制限されています。詳しくは、以下のいずれかに該当する必要があります。

ア 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

イ 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
- ウ 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する建築物等（既存権利）
 - エ 周辺における市街化を促進する恐れがなく、かつ市街化区域内において建築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もの（法第34条第14号と同じ取扱い）

4 許可申請の図書

県規則に定める申請書様式に、以下の書類を添付して申請する必要があります。

- ・ 付近見取り図（縮尺1/2,500～1/3,000）
- ・ 敷地現況図
- ・ 建築物概要書（別記第16号様式）
- ・ 建築物等各階平面図（縮尺1/200以上）
- ・ 建築物等立面図（縮尺1/200以上）
- ・ 土地の登記簿謄本及び公図の写し
- ・ 法第34条各号に適合することを証する書類
- ・ 排水施設、擁壁等の構造図
- ・ 求積図
- ・ その他知事が必要と認める書類（例えば、住民票、現場写真、委任状、土地利用計画図等）

5 国又は県等が行う建築行為の特例

国又は都道府県等が行う一定の建築行為については、国の機関又は都道府県等と知事との協議が成立することをもって、建築物の新築等の許可があったものとみなされます。

なお、この場合、国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

- ① 独立行政法人空港周辺整備機構
- ② 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ③ 独立行政法人都市再生機構
- ④ 地方住宅供給公社
- ⑤ 日本下水道事業団
- ⑥ 土地開発公社

国又は都道府県等は、上記3の許可の基準に適合していることを確認するために、予定建築物の敷地を管轄する広域本部に対して、協議書及び添付書類を提出することにより、知事と協議を行うこととなります。