

## 第9章 開発許可における建築制限等（法第37条・41条・42条）

### 第1節 完了公告までの建築制限等（法第37条）

#### (建築制限等)

- 法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。
- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
  - 二 第33条第1項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

#### 1 目的

開発行為が許可内容どおりに行われることを担保し、スプロールの弊害を防止しようとするもの。

#### 2 適用対象

開発許可を受けた土地における法第36条第3項の規定による工事完了公告までの間の次のもの（法第37条第一号、二号に該当するものを除く。）が制限を受ける。

- ・ 建築物の建築
- ・ 特定工作物の建設

この節において、上記の制限を「建築制限等」という。

なお、開発許可を受けた者に限らず、何人も建築制限等を受ける。

#### 3 建築制限等の除外（法第37条第一号・二号）

建築制限等を受けないものは、次のいずれかである。

- (1) 当該開発行為を行うための工事用仮設建築物等の建築又は建設

#### 【例】

- ・ 工事用仮設現場事務所の建築
- ・ 工事用仮設コンクリートプラントの建設

- (2) 知事が支障がないと認めたとき（建築制限等の解除の承認（参照：4））

- (3) 開発区域内の土地等に権利を有している者でその開発行為に同意していない者（法第33条第1項第十四号の同意をしていない者）が、自己の権利を有する土地に行う建築物の建築又は特定工作物の建設（別途法第29条第1項又は第2項の許可が必要な場合がある。）

#### 4 建築制限等の解除の承認（法第37条第一号）

##### 都市計画法第37条に基づく建築制限解除の承認基準

建築制限の解除は、開発行為に伴う関連として改修又は整備すべき公共公益施設等の工事が、特に事情のある場合を除き、概ね完了している場合で、かつ、当該開発行為及び建築行為に伴う災害を発生させることのないよう防災措置が講じられている場合で、下記のいずれかに該当する場合でなければ承認しないものとする。

なお、この場合において、当該開発区域又は工区の開発行為に関する検査済証を交付するまでは、原則として当該建築物の使用を制限するものとする。

##### 記

- 1 当該建築物が、官公署、地区センターその他公益的施設で、開発行為の完了公告以前に先行的に建築することが適当と認められるもの
- 2 当該建築物が、国又は府が助成する建築物で、先行的に建築することが公益的見地から特に必要と認められるもの
- 3 自己の居住又は業務の目的に供する建築物を、開発工事に関連し、開発区域内に先行的に建築する必要があるもの
- 4 収用対象事業の施行により既存建築物を除去し移転する場合で、当該事業の工事工程上、先行して建築することが必要となったもの
- 5 当該建築物の基礎が擁壁を兼ねる場合、又は当該建築物が擁壁等に近接している場合等、造成工事と建築工事を切り離して行うことが、工事工程上、技術的に困難又は著しく不適当と認められるもの

##### (1) 知事が支障がないと認めたとき

次のア及びイのいずれにも該当する場合に、建築制限等の解除を承認する。

- ア 開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合
- イ 「都市計画法第37条に基づく建築制限解除の承認基準」に該当する場合
  - 次の(ア)から(ウ)までのいずれにも該当する場合に、承認基準に該当する。
    - (ア) 開発行為に関連して改修又は整備すべき公共施設等の工事が、特に事情がある場合を除き、概ね完了している場合
    - (イ) 当該開発行為及び建築に伴う災害を発生させることのないよう防災措置が講じられている場合
    - (ウ) 承認基準の記1から5までのいずれかに該当する場合

##### (2) 開発行為完了前における使用の制限

「都市計画法第37条に基づく建築制限解除の承認基準」5に該当する場合は、次の承認条件により当該建築物の使用を制限する。

「開発行為に関する工事の検査済証の交付を受けるまでは、建築物を使用しないこと」

##### 【参考】

建築制限等の解除の承認を受けた者以外の者は、建築物の建築又は特定工作物の建設の制限を受ける。

## 第2節 建築物の建蔽率等の指定（法第41条）

### (建築物の建蔽率等の指定)

法第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

### 1 開発許可における建築物に関する制限の指定（法第41条第1項）

開発許可において建築物に関する制限が指定された事例には次のものがあり、その開発登録簿は建築指導課にて閲覧できる。

- ・ 旧法第34条第十号イ（開発審査会の議を経た大規模開発行為）
- ・ 旧法第34条第十号ロ：旧開発審査会付議基準第13項（既存宅地における住宅地開発）

### 2 開発許可において建築物に関する制限が指定された土地における制限（法第41条第2項）

当該土地の区域内に建築物を建築しようとする全ての者が制限を受ける。

### 3 建築面積の割合等の特例許可申請（法第41条第2項ただし書）

#### (建築面積の割合等の特例許可申請)

細則第4条 法第41条第2項ただし書の許可を受けようとする者は、建築面積の割合等の特例許可申請書（別記第10号様式）を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 配置図
- (3) 各階平面図
- (4) 立面図（2面以上）
- (5) その他知事が必要と認める図書

許可を受けようとする者は、建築面積の割合等の特例許可申請書（細則に定められた様式。細則に定められた図書を添付のこと。）を土木事務所建築住宅課に提出すること。

### 4 開発登録簿への記載

建築面積の割合等の特例許可がされた際には、その内容が開発登録簿に記載される。

## 5 建築基準法に基づく建蔽率及び容積率の指定

用途地域の指定のない区域（京都市の区域を除く。）において建築基準法に基づき指定された建蔽率及び容積率の数値は次の表のとおり。

都市計画区域名	区域	建蔽率	容積率
京都都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・向日市（市街化調整区域。次項の区域を除く。）</li> <li>・長岡京市（市街化調整区域）</li> <li>・大山崎町（市街化調整区域）</li> </ul>	60%	200%
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・向日市（市街化調整区域。次の区域に限る。森本東部地区地区計画の区域、阪急洛西口駅東地区地区計画の区域）</li> </ul>	70%	400%
宇治都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宇治市（市街化調整区域）</li> <li>・城陽市（市街化調整区域）</li> <li>・久御山町（市街化調整区域）</li> <li>・井手町（市街化調整区域）</li> </ul>		
宇治田原都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宇治田原町（非線引き都市計画区域。用途地域の指定された区域を除く。）</li> </ul>		
綴喜都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・八幡市（市街化調整区域）</li> <li>・京田辺市（市街化調整区域）</li> </ul>		
相楽都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木津川市（市街化調整区域）</li> <li>・精華町（市街化調整区域）</li> </ul>	60%	200%
丹波都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京丹波町（非線引き都市計画区域）</li> </ul>		
福知山都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福知山市（市街化調整区域）</li> </ul>		
大江都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福知山市（非線引き都市計画区域）</li> </ul>		
綾部都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・綾部市（非線引き都市計画区域。用途地域の指定された区域を除く。）</li> </ul>		
舞鶴都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・舞鶴市（市街化調整区域）</li> </ul>		
京丹後都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京丹後市（非線引き都市計画区域）</li> </ul>		
南丹都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南丹市（市街化調整区域）</li> <li>・亀岡市（市街化調整区域。次項の区域を除く。）</li> </ul>	60%	200%
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・亀岡市（市街化調整区域。法第34条第二号の対象区域「湯の花温泉地区」に限る。）</li> </ul>	70%	400%
宮津都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宮津市（非線引き都市計画区域。用途地域の指定された区域及び次項の区域を除く。）</li> <li>・宮津市（非線引き都市計画区域。次の区域に限る。字田原、字大島、字岩ヶ鼻、字長江、字里波見、字杉末、字須津、字田井、字矢原、字獅子、字島陰、字銀丘、字小田宿野、字中津、字上司、字小寺、字中村、字脇、字由良、字石浦）</li> <li>・与謝野町（非線引き都市計画区域。次の区域に限る。字男山、字岩滝、字弓木）</li> </ul>	60%	200%
		70%	200%

### 第3節 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

#### 1 予定建築物等以外の建築等の制限

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第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項の公告があつた後は、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。

##### (1) 目的

開発許可においては、予定建築物等（法第30条第1項第二号により、「開発区域内において予定される建築物又は特定工作物」をいう。）の用途等その他種々の条件が勘案されて道路、公園、排水施設の規模等が決定される。また、市街化調整区域においては、法第34条の規定により、一定の用途以外の予定建築物等の建築、用途の変更又は建設を目的とする開発行為は許可されない。これら制度による規制の効果を担保することを目的としている。

##### (2) 適用対象

ア 開発許可を受けた土地において法第36条第3項の規定による完了公告以後は、次のいずれか（法第42条第1項ただし書に該当するものを除く。）が制限される。

- ・ 予定建築物等以外の建築物の新築
- ・ 予定建築物等以外の特定工作物の新設
- ・ 建築物を改築して予定建築物等以外の建築物とすること
- ・ 建築物の用途を変更して予定建築物等以外の建築物とすること

この節において、上記を「予定建築物等以外の建築等」という。

イ 用途地域等（法第33条第1項第一号イより、「用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区」をいう。）が定められた土地以外の土地が対象となる。

ウ 本条による制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において予定建築物等以外の建築等を行おうとする全ての者に適用される。

## 2 予定建築物等以外の建築等に該当しないもの（法第42条第1項本文）

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第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項の公告があつた後は、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。（以下、略。）

### (1) 建築等許可を要さずに行うことができる新築

仮設建築物の新築は、予定建築物以外の新築に該当しないものとし、法第29条第1項第十一号（第2章第3節11(1)参照）の取扱いと同様とする。

なお、一定の要件を満たす選挙事務所を仮設建築物として一時的に建築する場合が含まれる。

### (2) 建築等許可を要さずに行うことができる改築、増築又は用途の変更

予定建築物等以外の建築等に該当しないため、建築等許可を要さずに行うことができる改築、増築又は用途の変更について、「都市計画法第42条の建築等の制限における予定建築物の取扱いについて」に定めている。

#### 都市計画法第42条の建築等の制限における予定建築物の取扱いについて

##### 1 趣旨

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は第2項に基づく開発許可を受けた敷地において、建築物の改築、増築及び用途変更を行う場合の法第42条による建築許可が不要となる取扱いを定める。

##### 2 定義

法第42条第1項ただし書の許可が不要となる予定建築物の変更とは、次のいずれにも該当しない場合とする。

###### (1) 予定建築物に変更がある場合

- (イ) 用途変更の内容が用途分類(ロ)欄による同一区分内でないとき
- (ロ) 用途変更の内容が用途分類(ロ)欄による同一区分内であって、開発審査会付議基準第14項第3号（相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による適格性の解除として行う用途の変更）に該当するとき
- (ハ) 「都市計画法第43条第1項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」（以下「法第43条取扱い」という。）において、新築とみなされる規模の変更を伴う改築又は増築（改築及び増築の定義は、法第43条取扱いに同じ。以下同じ。）を行うとき
- (ニ) 許可を受けた開発行為が完了した日から5年以内に改築又は増築を行うとき
- (ツ) 大規模な改築又は増築に伴って、道路等公共施設の変更が行われる場合

#### 建築物の用途分類

区分		例示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A)	一戸建専用住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）
	住宅(B)	共同住宅、寄宿舎、寮、長屋、住宅(B)から住宅(A)
	兼用住宅	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を除く兼用住宅、兼用住宅から住宅(A)
	住宅(C)	農林漁業従事者住宅、農家民宿（客室面積33m <sup>2</sup> 未満）

公共公益施設	教育支援施設	図書館、博物館、公民館、職業訓練施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）
	学校施設(A)	幼稚園、保育所、認定こども園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校
	学校施設(B)	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校
	医療施設	病院、診療所（有床）
	社会福祉施設(A)	通所系施設
	社会福祉施設(B)	入所系施設
	宗教施設	神社、寺院、教会
	交通施設	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）
	公益事業施設	電気事業、通信事業、ガス事業、水道事業施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）
商業施設等※	日用品店舗 (販売・修理・加工・サービス)	第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）に掲げる用途の店舗、日用品店舗から住宅(A)
	生活関連施設	公衆浴場（特殊浴場除く）、診療所（無床、歯科等）、郵便局、地域集会所
	物品販売店舗	百貨店、総合スーパー、展示場
	一般飲食店	食堂、レストラン、そば・うどん、すし、喫茶店
	事務所	事務所
	遊戯施設	マージャン、パチンコ、ゲームセンター、カラオケボックス
	娯楽施設	劇場、映画館、観覧場、集会場
	遊興飲食店	料亭、バー、キャバレー、ナイトクラブ、酒場、ピアホール
	遊興施設	特殊浴場（個室付浴場、サウナ等）
	宿泊施設	ホテル、旅館、簡易宿泊、リゾートクラブ
	倉庫	倉庫、作業場（原動機を使用する作業場床面積が50m <sup>2</sup> 以下）
	運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場、体育館
	観光施設	展望台、休憩所、遊園地
	研究所	学術・開発研究を行う施設
	駐車場、車庫	
農林漁業施設	農林漁業施設(A)	都市計画法施行令第20条に定める建築物
	農林漁業施設(B)	農林漁業施設(A)以外の施設
工業施設	工場(A)※	準工業地域内で建築できる工場、自動車修理工場

		、作業場（原動機を使用する作業場床面積が50m <sup>2</sup> 超える）
	工場(B)	工場(A)以外の工場、工場(B)から工場(A)
	危険物貯蔵処理施設(A)	準工業地域内で建築できる施設、危険物貯蔵処理施設(A)から工場(A)
	危険物貯蔵処理施設(B)	危険物貯蔵処理施設(A)以外の施設、危険物貯蔵処理施設(B)から危険物貯蔵処理施設(A)、工場(A)及び工場(B)
特殊都市施設	卸売市場	都市計画法施行令第21条に定める建築物
	と畜場	〃
	汚物処理場	〃
	ごみ焼却場	〃
	火葬場	
	産業廃棄物処理施設	
※ 商業施設等、工場(A)については、自己用住宅が付属するもの（住宅部分の床面積が1/2未満であること。）を含む。		

## ア 開発許可を受けた敷地

開発許可を受けた開発区域内の敷地毎に、予定建築物等以外の建築等が行われるか否かを判断する。

## イ 用途の変更

### (ア) 建築物の用途分類

「都市計画法第42条の建築等の制限における予定建築物の取扱いについて」において、用途の変更に該当するか否かは、建築物の用途分類の(ア)欄に例示する用途同士の変更か否かで判断する。

#### ○ (用途の変更に該当しないものの例)

- ・ 共同住宅 → 長屋 (住宅(B)同士)
- ・ 寄宿舎 → 一戸建専用住宅 (住宅(B)の例示：住宅(B)から住宅(A))
- ・ 保育所 → 高等学校 (学校施設(A)同士)
- ・ 食堂 → 喫茶店 (一般飲食店同士)

#### × (用途の変更に該当するものの例)

- ・ 一戸建専用住宅 → 共同住宅 (住宅(A)から住宅(B))
- ・ 高等学校 → 大学 (学校施設(A)から学校施設(B))
- ・ 総合スーパー → レストラン (物品販売店舗から一般飲食店)

### (イ) 用途の判断

建築基準法の用途規制等を参考とする。

業種・業態によっては、日本標準産業分類も併せて参考とする。

### (ウ) 複数の用途の取扱い

建築物に複数の用途があるときは、用途変更を行う部分の用途について、用途分類表の区分(ウ)に従う。

○ (用途の変更に該当しないものの例)

- ・ 日用品販売店舗 → 日用品修理店舗兼用住宅

× (用途の変更に該当するものの例)

- ・ 店舗兼用住宅 → 作業場兼用住宅
- ・ 店舗付き共同住宅 → 事務所付き簡易宿泊所

## ウ 開発審査会付議基準第14項第3号に定める用途変更を行う場合

「都市計画法第42条の建築等の制限における予定建築物の取扱いについて」の2の(1)の(ロ)における、開発審査会付議基準第14項第3号の用途の変更に該当し、許可が必要となる場合は、次のとおり。

### (ア) 適格性の解除として行う用途変更

当該建築物が当初に建築された際に認められた適格要件(許可・許可不要の要件)を解除して適格性のない建築物とすること。適格性を構成する建築物の属性は、「使用の主体」と「使用の用途」の2つに分けられる。

#### a 使用の主体

「使用の主体」とは、許可・許可不要の判断において当該建築物の使用を特に認められた主体をいう。

建築後も使用の主体の適格性が存続しているものは、次のとおり。

- ・ 農林漁業に従事している者(法第29条第1項第二号、令第20条。許可不要)
- ・ 世帯分離住宅の建築が認められた者(付議基準第1項、第2項)
- ・ 収用移転による建築が認められた者(付議基準第3項)
- ・ 助成を受けて高度化融資適用事業を行う中小企業事業者(法第34条第六号)
- ・ 物流総合効率化法により特定流通業務施設の認定を受けた者(付議基準第18項)

#### b 使用の用途

「使用の用途」とは、許可・許可不要の判断において特定された建築物の当該用途をいい、建築基準法の用途地域等の「用途」や、法第42条及び法第43条の建築等の制限の取扱いにおける建築物の用途分類表の区分(ロ)よりも狭義である。

建築後も使用の用途の適格性が存続しているものは、次のとおり。

- ・ 生活関連施設(法第34条第一号)
- ・ 農林水産物の処理、貯蔵、加工施設(法第34条第四号)
- ・ 特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設(法第34条第五号)
- ・ 沿道サービス施設(法第34条第九号)
- ・ 研究施設(付議基準第5項)
- ・ 事業所に従事する者の住宅、寄宿舎等(付議基準第6項)
- ・ 農産物直売所(付議基準第19項)
- ・ 地元農産物等を原材料とする製造施設(付議基準第20項)
- ・ その他やむを得ないもの(付議基準第22項)で、使用の用途が特定されているもの

## エ 注意事項

- ・ 法第34条第十三号の届出により開発許可を受けて適正に利用された建築物は、自己用として利用される場合は、用途変更が生じていないものとする(居住者が代わること、新しい居住者が増改築することは可能)。
- ・ 世帯分離住宅(付議基準第1項、第2項)及び収用移転による住宅(付議基準第3項)において、許可を受けた者の相続人への相続は、許可を受けた者の権利が相続人へ引き継がれるため、使用の主体の用途変更には該当しない。
- ・ 既存建築物を次の(ア)及び(イ)の要件を満たす選挙事務所として選挙期間中(一般

的な準備及び後片付け期間を含む。) のみ一時的に使用する場合は、用途変更に該当しないものとする。

- (ア) 当該選挙事務所を使用して選挙活動を行う立候補者及び活動対象とする選挙が特定できること。
- (イ) 選挙の終了後は速やかに当該選挙事務所を撤収すること。

#### オ 許可を受けた建築物の増改築

開発許可を受けた建築物は、規模に制限を受けているので、開発許可に係る検査済証の交付の日から 5 年以内の増改築は許可が必要な「新築」とする。

また、法第 42 条第 1 項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築等の許可を受けた建築物も、規模に制限を受けているので、許可を受けてから 5 年以内の増改築は許可が必要な「新築」とする。

### 3 予定建築物等以外の建築等の許可（法第42条第1項ただし書）

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第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項の公告があつた後は、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。

予定建築物等以外の建築等に該当する場合であっても、知事の許可を受けることにより予定建築物等以外の建築等が認められる。

#### (1) 予定建築物等以外の建築等許可の申請

(予定建築物等以外の建築等許可申請)

細則第5条 法第42条第1項ただし書の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（別記第11号様式）を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 用途別現況図
- (3) その他知事が必要と認める図書

許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（細則に定められた様式。細則に定められた図書を添付のこと。）を土木事務所建築住宅課に提出すること。

#### 【注意事項】

- ・ 知事権限により開発許可された開発区域内であっても許可対象面積によっては、土木事務所長権限で許可する場合がある。
- ・ 許可対象面積は、予定建築物等以外の建築等を行う当該敷地単位とする。
- ・ 開発許可を受けて造成された団地で、1つの敷地の予定建築物を住宅から店舗に変更する場合は、店舗用地に変更する当該敷地のみを許可対象面積とする（非線引き都市計画区域で当該敷地の面積が1ha未満であれば、許可は土木事務所長が行う。）。
- ・ 予定建築物等の変更を行わない敷地は許可対象面積としない。
- ・ 既存敷地を分割し2以上の建築物を計画する場合は、1の敷地に予定建築物の変更がない場合は当該敷地は敷地の縮小と取扱うため許可が不要であり、他の敷地は新たな予定建築物が生じると取扱うため許可が必要である。

#### (2) 許可の基準

##### ア 市街化調整区域の場合

次のいずれかに該当すること。

- ・ 法第29条第1項第二号又は第三号に規定する建築物である場合
- ・ 法第43条第1項第一号から第三号まで又は第五号に該当する場合
- ・ 法第34条第一号から第十二号までに規定する建築物で、その用途と法第33条第1項第二号、第三号及び第四号に規定する基準を勘案して支障がないと認められる場合（当該区域に法第41条第1項の制限が定められている場合は、その制限への適合を含む。）
- ・ 令第36条第1項第三号ホに該当し、かつ、京都府開発審査会付議基準に適合し、その建築物の用途と法第33条第1項第二号、第三号及び第四号に規定する

基準を勘案して支障がないと認められる場合（当該区域に法第41条第1項の制限が定められている場合は、その制限への適合を含む。）

**イ 非線引き都市計画区域（用途地域が定められている区域を除く。）の場合**  
次のいずれかに該当すること。

- ・ 法第29条第1項第二号又は第三号に規定する建築物である場合
- ・ 建築物の用途と法第33条第1項第二号、第三号及び第四号に規定する基準を勘案して支障がないと認められる場合（当該区域に法第41条第1項の制限が定められている場合は、その制限への適合を含む。）

**ウ 都市計画区域外の場合**

次のいずれかに該当すること。

- ・ 法第29条第2項第一号又は第二号に規定する建築物である場合
- ・ 建築物の用途と法第33条第1項第二号、第三号及び第四号に規定する基準を勘案して支障がないと認められる場合（当該区域に法第41条第1項の制限が定められている場合は、その制限への適合を含む。）

**(3) 開発登録簿への記載**

予定建築物等以外の建築物等の建築等が許可された際には、その内容が開発登録簿に記載される。

#### 4 国又は都道府県等が行う建築等の特例（法第42条第2項）

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第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項の公告があつた後は、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。

国又は都道府県等が行う予定建築物等以外の建築等（許可を要しないものを除く。）については、知事（許可権者）との協議が成立することで、許可があつたものとみなされる。

##### (1) 国又は都道府県等

###### ア 都道府県等（法第34条の2）

- ・ 都道府県
- ・ 指定都市、中核市
- ・ 事務処理市町村
- ・ 都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局

###### イ 個別法の規定により国又は都道府県等とみなされる者

(例)

- ・ 国立大学法人及び大学共同利用機関法人（国立大学法人法施行令第25条第1項第二十三号）
- ・ 独立行政法人空港周辺整備機構（公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律施行令第15条第1項第二号）
- ・ 独立行政法人国立高等専門学校機構（独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条第1項第十一号）
- ・ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条第1項第十一号）
- ・ 独立行政法人都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第九号）
- ・ 国立研究開発法人森林研究・整備機構（国立研究開発法人森林研究・整備機構が行う特例業務に関する政令第15条第1項第四号）
- ・ 地方住宅供給公社（地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第七号）
- ・ 日本下水道事業団（日本下水道事業団法施行令第7条第1項第七号）

##### (2) 協議成立の要件

3(1)の許可の基準に適合すること。

##### (3) 協議書の提出

協議をしようとする者は、協議書（許可申請書に準じたもの。）を土木事務所建築住宅課に提出すること。