

第 10 章 市街化調整区域内の建築等の制限（法第 43 条）

第 1 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（法第 43 条）

（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）

法第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項第二号若しくは第三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二号若しくは第三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。

- 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一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一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第九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
- 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

1 市街化調整区域での建築等の制限

(1) 目的

市街化を抑制するという趣旨から特に徹底して規制を行うことが望ましい市街化調整区域においては、開発行為を伴わない、つまり、開発許可を要することなく行われる建築等についても、開発行為と同様に線引き制度を担保する必要があるため、制限を行うものである。

なお、市街化調整区域における開発許可を受けた土地における建築等の制限は、第9章第3節（法第42条）による。

(2) 適用対象

制限を受けるのは、市街化調整区域において開発許可を受けていない土地における次のいずれかのもの（法第29条第1項第二号又は第三号に規定する建築物となるものを除く。）である。

- ・ 建築物の新築
- ・ 建築物の改築
- ・ 建築物の用途の変更
- ・ 第一種特定工作物の新設

なお、建築物の「新築」とは、建築物のなかった土地での建築物の建築に限らず、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建て替えの場合であっても、建て替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、「新築」に該当するものと解される。

【制限を受けないもの（法第43条第1項本文）】

- ・ 法第29条第1項第二号又は第三号に規定する建築物の新築
- ・ 建築物の改築又は用途変更により法第29条第1項第二号又は第三号に規定する建築物とするもの
- ・ 第二種特定工作物の新設（附属建築物の建築又は用途変更を含む。）

(3) 既存の敷地が線引き時から市街化区域と市街化調整区域にまたがっている場合

市街化区域内にのみ建築等を行う（市街化調整区域内には建築等を行わない。）場合には、法第43条の規定の適用がなく、許可が不要である。

2 許可が必要な建築等に該当しないもの（法第43条第1項本文）

（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）

法第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項第二号若しくは第三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二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。（以下略。）

法第43条第1項本文に規定する新築、改築又は用途の変更（以下「建築等」という。）に該当しないため建築等許可を受けずに行うことができる増改築又は用途変更について、「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」に定めている。

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

1 趣旨

開発許可を受けていない、又は都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第43条に基づく建築許可を受けた敷地において、建築物の改築及び増築を行う場合の同条による建築許可が不要となる用途及び規模を定める。

2 定義

- (1) 「改築」とは、既存建築物の敷地内において、既存建築物を建て替える場合で、用途、規模及び構造が著しく異なる場合とする。
- (2) 「増築」とは、既存建築物の敷地内において、既存建築物と用途上不可分の関係にある建築物の増築であり、規模及び構造が著しく異なる場合とする。

3 用途

用途が著しく異なる場合とは、建て替え後と既存建築物の用途が、建築物の用途分類(ロ)欄による同一区分内である場合とする。

なお、用途変更の内容が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）に該当する場合は、用途が著しく異なる場合に該当せず、建築許可が必要となる。

4 規模

規模が著しく異なる場合とは、当該改築又は増築を行う建築物が所在する地域に定められた建ぺい率及び容積率の範囲内とする。

5 その他

- (1) 敷地の拡大を伴う増改築は、新築として取り扱い、法第43条の許可が必要となる。
この場合の敷地とは、線引き（法第7条第1項の規定に基づき都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることをいう。以下同じ。）前からの既存の土地に限定され、線引き後、開発許可を受けずに取得した土地に建築する場合は、既存建築物と同棟、別棟を問わず新築として取り扱う。
- (2) 許可を受けた日から5年以内の増改築は新築とみなす。

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) 兼用住宅	共同住宅、寄宿舍、寮、長屋、住宅(B)から住宅(A)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33㎡未満）
	公共公益施設	教育支援施設
	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	マーじゃん、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、ビアホール
	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50㎡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50㎡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。		

(1) 既存建築物

既存建築物は、適法に建築された現存の建築物とする。

【適法確認 (例)】

- ・ 線引き前の立地は、建築確認申請又は建物登記事項証明書等により確認
- ・ 線引き後は、開発又は建築許可書等で確認

(2) 規模

当該地域に定められた建蔽率及び容積率は、第9章第2節5を参照のこと。

(3) 建築物の用途

ア 建築物の用途分類

「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」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(ハ)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)
- ・ 寄宿舍 → 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))
- ・ 農林漁業従事者住宅 → 一戸建専用住宅 (住宅(C)から住宅(A))
- ・ 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(ロ)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

(4) 用途の変更

ア 既存の建築物について用途の変更を行う場合は、本条の建築等許可を受けなければならないが、本条の立地基準に適合する場合について建築等許可を行うこととなる。

【建築等許可が必要な用途変更(例)】

- ・ 日用品店舗(法第 34 条第一号) → 沿道サービス施設(法第 34 条第九号)
- ・ 農産物出荷施設(許可対象外) → 農産物処理施設(法第 34 条第四号)

イ 建築物の使用の主体又は用途に係る適格性を要件として本条の許可を受け又は本条の許可が不要として建築された建築物について、当該適格性の解除として行う用途変更は、付議基準第 14 項第 3 号により建築等許可が必要な用途変更として取り扱い、「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」を適用しない。ただし、用途変更に併せて増改築を行う場合の当該増改築については、同取扱いを適用する。

【建築等許可が必要な用途変更(例)】

- ・ 農業従事者用住宅(許可対象外) → 農業従事者以外が居住する住宅
- ・ 世帯分離住宅(開発審査会付議基準適合) → 許可を受けた者以外が居住する住宅
- ・ 収用移転住宅(開発審査会付議基準適合) → 許可を受けた者以外が居住する住宅
- ・ 日用品店舗等(法第 34 条第一号該当) → 専用住宅
- ・ コンビニエンスストア(法第 34 条第九号該当) → 日用品店舗(同号に該当しないもの)

なお、適格性の解除としての用途の変更は、線引き前に建築された建築物又は市街

化区域内で用途地域に従い建築された後に区域区分の見直しにより市街化調整区域内に存することとなった建築物については、開発許可制度により付与された適格性がないため、適用対象外である。

(5) 敷地の変更等

敷地の分割の可否は、建築基準法施行令第1条第一号の規定によるため、建築主事に判断を求めること。

ア 敷地の拡大（増改築又は用途変更を伴わない敷地変更のみのものを含む。）は、新築（許可要）として取り扱う。

イ 既存敷地を縮小する場合（増改築又は用途変更を伴わない敷地変更のみのものを含む。）は、縮小後の敷地を既存敷地（許可不要）として取り扱う。

ウ 既存敷地を分割し2以上の建築物を計画する場合は、1の建築物は増改築（許可不要：増改築又は用途変更を伴わないものを含む。）として取り扱い、その他の建築物（増改築又は用途変更を伴わないものを含む。）は新築（許可要）として取り扱う。

【例】

- ・ 長屋(2戸)→(敷地分割) → ①専用住宅(増改築：許可不要)
→ ②専用住宅(新築：許可要)
- ・ 長屋(2戸)→(敷地同一) → 専用住宅(増改築：許可不要)

エ 一敷地内に適法な複数棟が存在する既存敷地（例：併用住宅の住宅部分と住宅以外の部分が別棟で立地）で、当該既存敷地の範囲内で建築基準法上必要と判断される敷地分割（例：棟別に敷地分割）は、増改築（分割後の敷地のいずれも許可不要：増改築又は用途変更を伴わないものを含む。）として取り扱う。

(6) 注意事項

- ・ 上記取扱い(4)は、「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」と同一である。
- ・ 許可不要で建築された農業従事者用住宅（法第29条第1項第二号）における農業従事者でない相続人への相続は、使用の主体の用途変更に該当する。
- ・ 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。

(7) 許可を受けた建築物の増改築

許可を受けた建築物は、規模・構造に制限を受けているので、許可を受けた日から5年以内の増改築は許可が必要な「新築」とする。

3 建築等許可が不要となる建築等（法第 43 条第 1 項ただし書）

（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）

法第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項第二号若しくは第三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二号若しくは第三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。

- 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一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一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第九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
- 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

建築等許可が不要となる建築等は、法第 43 条第 1 項ただし書の規定により同項各号に定められており、法第 29 条第 1 項ただし書の開発行為に準じたものとなっている。

(1) 都市計画事業（法第 43 条第 1 項第一号）

- ・ 法第 59 条の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業のこと（法第 4 条第十五号）。
- ・ 都市計画事業で開発行為が行われなかった土地での都市計画施設の建築が対象
- ・ 都市計画事業の施行として行われた開発区域内の建築は、法第 43 条第 1 項第四号により許可が不要

(2) 非常災害のために必要な応急建築物（法第 43 条第 1 項第二号）

応急措置として建築を早急に行う必要があり、やむを得ないと認められるために適用除外とされているため、建築基準法第 85 条第 1 項の区域内での災害応急措置を対象とする。

(3) 仮設建築物（法第 43 条第 1 項第三号）

- ・ 仮設建築物については、法第 29 条第 1 項第十号（第 2 章第 3 節 11(1)）を参照のこと。
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。
- ・ 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については、第五号に含まれる。
- ・ 既存建築物の用途変更は、該当しない。

(4) 法令で定める開発行為等の区域内の建築物（法第 43 条第 1 項第四号、令第 34 条）

（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）

令第34条 法第43条第1項第四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項第四号から第九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

ア 法第 29 条第 1 項第四号から第九号までに掲げる開発行為

法第29条第1項各号	開発行為の内容
第四号	都市計画事業の施行として行う開発行為
第五号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為
第六号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為
第七号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
第八号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為
第九号	公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

イ 旧住宅地造成事業に関する法律第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

(5) 通常の管理行為等（法第 43 条第 1 項第五号、令第 35 条）

（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）

令第35条 法第43条第1項第五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一種特定工作物の新設

- ・ 令第 35 条第三号の「延べ面積」は、令第 22 条第六号で規定されているとおり「同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計」となる。
- ・ 第一種特定工作物の用途の変更（改築を伴うものも含む。）は認められない。

第2節 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（法第43条）

（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）

法第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項第二号若しくは第三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二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。（以下略）

第1節により許可不要となるもの以外は、建築等の許可を受けなければならない。

1 市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地における建築等許可の申請（法第43条第1項、規則第34条）

（建築物の新築等の許可の申請）

規則第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第九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許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第三号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

許可を受けようとする者は、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許可申請書（規則に定められた様式）を土木事務所建築住宅課に提出すること。

【注意事項】

- ・ 令第36条第1項第三号ニ（法第34条第十三号に対応する立地基準）に該当する場合は、権利を有していたことを証する書面を添付しなければならない。
- ・ 用途の変更の場合は、敷地現況図における明示すべき事項が異なる。

2 建築等許可の基準 (法第43条第2項、令第36条)

法第43条 (略)

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。

(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)

令第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。

一 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、その排出によつ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。

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。

三 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条第一号から第十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条第十一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29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第十三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、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

(1) 技術基準

法第 33 条第 1 項に対応するが、適用される基準が限定されている。

ア 令第 36 条第 1 項第一号イ・ロ (排水施設・災害防止措置)

令第 36 条第 2 項の規定により次の規定が準用され、法第 33 条第 1 項第三号及び第七号に対応する。

- (ア) 令第 26 条：排水施設 (法第 33 条第 1 項第三号からの委任)
- (イ) 令第 28 条：災害防止措置 (法第 33 条第 1 項第七号からの委任)
- (ウ) 令第 29 条：規則への委任
 - ・ 規則第 22 条：排水施設の管渠の勾配及び断面積
 - ・ 規則第 23 条：がけ面の保護
 - ・ 規則第 26 条：排水施設に関する技術的細目
 - ・ 規則第 27 条：擁壁に関する技術的細目

なお、令第 36 条第 1 項第一号ロの災害防止措置の基準は、用途の変更の場合には適用されない。

イ 令第 36 条第 1 項第二号 (地区計画等との整合)

法第 33 条第 1 項第五号に対応する。

技術基準をまとめると次表のとおり。

条項			基準概要	準用条項	対応条項		参照
令第36条 第1項	第一号	イ	排水施設	令第26条 令第29条 規則第22条 規則第26条	法第33条 第1項	第三号	第5章 第2節 3
		ロ※	災害防止 措置	令第28条 令第29条 規則第23条 規則第27条		第七号	第5章 第2節 7
	第二号	地区計画 等との整 合	—	第五号		第5章 第2節 5	

※ 用途の変更の場合には適用されない。

(2) 立地基準 (市街化調整区域における許可基準)

法第 34 条に対応するもの。

ア 令第 36 条第 1 項第三号イ

法第 34 条第一号から第十号までに対応する。

イ 令第 36 条第 1 項第三号ロ (市街化区域に近隣接した地域において条例で区域及び用途を指定したもの)

法第 34 条第十一号に対応する。

ウ 令第 36 条第 1 項第三号ハ (条例で区域、目的、用途を限定したもの)

法第 34 条第十二号に対応する。

なお、京都府では条例を定めていない。

エ 令第36条第1項第三号ニ（線引き時の既存の権利者による自己の居住又は業務の用に供するもの）

法第34条第十三号に対応する。

- ・ 土地が市街化調整区域に指定された日から起算して6箇月以内に、規則第28条に定める事項を知事に届け出ること。
- ・ 上記の届出に基づき、土地が市街化調整区域に指定された日から起算して5年以内に、法第43条第1項の規定による許可を受けること。

オ 令第36条第1項第三号ホ（開発審査会の議を経たもの）

法第34条第十四号に対応する。

立地基準をまとめると次表のとおり。

条項		基準概要	対応条項		参照
令第36条 第1項 第三号	イ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活関連施設 ・ 鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な施設 ・ 特別の気象条件を必要とする事業用施設 ・ 農林水産物の処理等に必要施設 ・ 特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設 ・ 中小企業振興のための施設 ・ 既存工場と密接に関連する工場 ・ 危険物の貯蔵又は処理施設 ・ 沿道サービス施設、火薬類製造施設 ・ 地区計画、集落地区計画に適合する建築物 	法第34条	第一号	第6章第2節1
		第二号		第6章第2節2	
		第三号		第6章第2節3	
		第四号		第6章第2節4	
		第五号		第6章第2節5	
		第六号	第6章第2節6		
		第七号	第6章第2節7		
		第八号	第6章第2節8		
		第九号	第6章第2節9		
		第十号	第6章第2節10		
	ロ	市街化区域に近隣接した地域において条例で区域及び用途を指定したもの		第十一号	第6章第2節11
	ハ	条例で区域、目的、用途を限定したもの		第十二号	第6章第2節12
	ニ	線引き時の既存の権利者による自己の居住又は業務の用に供するもの		第十三号	第6章第2節13
	ホ	開発審査会の議を経たもの		第十四号	第6章第2節14 第7章

3 国又は都道府県等が行う建築等の特例（法第 43 条第 3 項）

（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）
 法第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項第二号若しくは第三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二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。（以下略）
 2 （略）
 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つて、同項の許可があつたものとみなす。

国又は都道府県等が行う建築等（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とみなされる者

（例）

- ・ 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）
- ・ 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

2 の建築等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。