

第5章 建築制限等

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）

（1）趣旨

開発許可制度は、主として建築物の建築等を目的として行う造成工事等（開発行為）を規制することにより、無秩序な市街化の拡張を防止するものであるが、特に厳しく規制する必要がある市街化調整区域においてその効果を完全にするためには、既に造成された土地における建築行為等（「開発行為」に該当しないもの）についても規制の対象とすることが必要となる。

このため、規制の対象外となる場合を除き、市街化調整区域内において開発行為を伴わずに建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設（以下「建築物等の新築等」という。）を行うときは、「**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**（第11号様式）」を提出し、許可権者（知事）の許可を受けなければならない。

（2）適用除外

建築等の制限を受けない建築物等の新築等は次のとおりである。

ア 法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用施設又は農林漁家住宅の新築等

イ 法第29条第1項第3号に規定する公益的施設の新築等

ウ 都市計画事業の施行として行う建築物等の新築等

エ 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物等の新築等

オ 仮設建築物の新築

カ 令第34条で定める都市計画事業等の施行区域内で行う建築物等の新築等

キ 令第35条で定める通常の管理行為等

（ア）既存建築物の敷地内における附属建築物の建築

（イ）建築物の改築又は用途変更で合計床面積が10㎡以内のもの

（ウ）市街化調整区域内住居者のための日常生活用品の販売店舗等で延べ床面積が50㎡以内のもの（50%以上業務用）

（エ）土木事業に一時的に使用される第一種特定工作物

（3）許可条件

建築物等の新築等が許可されるためには、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

ア 開発区域における排水路その他の排水施設が、適切な構造及び能力を有し、かつ、適当に配置されていること。

イ 地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域内においては、当該建築物等の用途が当該計画に定められた内容に適合していること。

ウ 当該建築物等が「第3章第3節 市街化調整区域における立地基準（法第34条）」各号に定める建築物等のいずれかに該当すること。

第2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）趣旨

開発許可は、当該開発区域に建築する予定の建築物等の用途が申請者において定められており、当該予定建築物等の用途その他の条件が許可基準に適合することによって許可されるものであることから、予定建築物等以外の建築物等の建築行為等は、原則としてこれを認めないこととしている。

なお、この規制は用途地域が定められた区域以外の区域について適用され、また、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとする全ての者に適用される。ただし、許可権者（知事）が当該開発区域における利便の増進若しくは周辺地域の環境保全上の支障がないと認める場合等は例外的に許可できるが、この場合は「**予定建築物以外の建築物等の新築等又は建築物の用途変更等許可申請書**（第10号様式）」を提出して許可を受けなければならない。

（2）例外許可の取扱い

ア 市街化調整区域において例外的に許可できる建築行為等は、第1節(2)ア～オ及びキ若しくは許可申請に係る建築物等が、法第34条による立地基準の用途と法第33条による技術基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、当該建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められる場合である。

イ 未線引き都市計画区域のうち用途地域等が定められていない区域又は都市計画区域外の区域において許可できる建築行為等は、第1節(2)ア及びイ若しくは許可申請に係る建築物等の用途と法第33条による技術基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、当該建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができると認められる場合である。