

第 9 章

市街化調整区域内における 建築等の制限

- | | | |
|-------|--------------------|---------|
| 第 1 節 | 建築行為、建設行為の許可 | [法第43条] |
| 第 2 節 | 許可の基準 | [令第36条] |
| 第 3 節 | 既存宅地における建築物に係る暫定措置 | [法第43条] |

第9章 市街化調整区域内における建築等の制限

第1節 建築行為、建設行為の許可

法第43条
令第34条、第35条、第36条
規則第34条
細則第25条の3、第25条の4

(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。

- 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
- 五 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、同項の許可があつたものとみなす。

政令

(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。

- 一 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
- 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

(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。

- 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㎡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㎡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%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

(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。

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。

省令

(建築物の新築等の許可の申請)

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9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3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っては、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	(一) 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 (二) 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

細則

(建築物の新築等の許可申請書の添付書類)

第25条の3 省令第34条第1項の許可申請書には、同条第2項に規定する図面及び書類のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 新築、改築若しくは用途の変更をしようとする建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の敷地の登記事項証明書及び公図の写し
- (2) 前号の敷地の現況写真
- (3) 第1号の建築物又は第一種特定工作物が政令第36条第1項第3号イからホまでのいずれかに該当することを証する書面
- (4) 前3号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

(建築物の新築等に係る協議)

第25条の4 法第43条第3項の規定による協議は、協議書に、省令第34条第2項に規定する図面及び書類並びに前条各号に掲げる書類を添えてしなければならない。

1 規定の趣旨

法第43条は、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた区域以外の区域で行われる建築行為（新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の建設）について、法第29条の開発許可及び法第42条と同様の趣旨から制限を行おうとする規定である。

市街化調整区域については、スプロール防止の趣旨から開発行為について厳格な制限を課することになっているが、開発行為をともなわない建築行為、例えば、市街化調整区域が決定される前に宅地造成された宅地に住宅をそのまま建築するものにも同様の制限を課し、秩序ある市街地の形成を図る目的の実現のため、完全な規制の効果をあげようとするものである。

開発行為を伴わない制限対象の建築物は、建築許可を要することとなる。

したがって、制限対象外の建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設する場合を除けば、市街化調整区域内において建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設するときは、開発許可か建築許

可のいずれかの許可を受けることとなる。

なお、土地の区画、形質の変更を行う場合でも、主たる目的が建築物にかかるものでないとして「開発行為」に該当しないとされた区域内についても、建築物の建築に際しては本条の許可を要する。

2 国又は都道府県等が行う建築行為

(1) 第3項は、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都道府県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す規定である。

(2) 第3項に規定する国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりである。

- ア 独立行政法人空港周辺整備機構
- イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ウ 独立行政法人都市再生機構
- エ 地方住宅供給公社
- オ 日本下水道事業団

3 制限対象外の建築物

本条の制限を受けない建築物を列記すると次のとおりである。

法第43条の適用対象外行為

区 分	適用対象建築・建設	建築物		根拠条文
		建築物	第一種特定工作物	
予定建築物の用途によるもの	1 第29条第1項第2号の農林漁業用施設、従事者住宅	○	×	法43 - 1 本文
	2 法第29条第1項第3号の公益的施設	○	×	同上
	3 市街化調整区域居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延面積50㎡以内のもの(50%以上業務用)	○	×	令35 - 3
	4 非常災害時の応急措置として行うもの	○	○	法43-1-2
	5 仮設建築物	○	×	法43-1-3
	6 土木事業等のため一時的に使用される第一種特定工作物	×	○	令35 - 4
行為の主体によるもの	7 国、県等の行うものの一部	○	○	令21 - 26
	8 都市計画事業として行うもの	○	○	法43-1-1

区 分	適用対象建築・建設	建築物	第一種 特 定 工作物	根 拠 条 文	
行為をする 土地の区域に よるもの	9	都市計画事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	令34 - 1
	10	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もの	○	○	同 上
	11	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もの	○	○	同 上
	12	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もの	○	○	同 上
	13	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もの	○	○	同 上
	14	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もの	○	○	同 上
	15	(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もの	○	×	令34 - 2
通常の管理行為	16	既存建築物の敷地内における附属建築物	○	×	令35 - 1
	17	改築又は用途の変更で10㎡以内	○	×	令35 - 2

(注) 9から15までに掲げる土地の区域内における新築又は用途の変更については、行為の主体が誰であるかを問わず制限対象外とする。

第2節 許可の基準

1 技術基準

本条の市街化調整区域内における建築許可に際しては、既に宅地となっている土地（地目でなく事実上）における行為であるので、次の二つの基準（用途変更の場合にあつては(1)を除く。）に適合していることを要件とする。

- (1) 排水施設が、降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況などを勘案して、敷地内の排水を有効に排出するものであること。また、その排出によって周辺の土地に溢水等の被害を及ぼさないこと。
- (2) 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 許可の要件

技術基準のほか、次の要件に該当することが必要である。この要件は、法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同じである。

- (1) 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。（第5章第3節1～10参照）
- (2) 法第34条第11号の条例に定められた指定区域内における自己居住用の一戸建て住宅。（第5章第3節11参照）
- (3) 法第34条第12号の条例に定められたもの。（条例は未制定）
- (4) 市街化調整区域に指定された際、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地を所有し、又は土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から6箇月以内にその旨届出、その目的に従って、5年以内にその土地に建築又は建設するもの。（法第34条第13号、第5章第3節13参照）
- (5) 市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で建築又は建設することが困難又は不相当と認められるもの。（法第34条第14号）

なお、この場合には開発審査会の議を経なければならない。（第5章第3節14「開発審査会の議決を必要とする開発行為」を参照）

第3節 既存宅地における建築物に係る暫定措置

1 基本方針

平成12年5月19日法律第73号による都市計画法の改正までは「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたもの」（以下「既存宅地」という。）における建築行為については許可不要とされていた。これは市街化区域に隣接・近接等する地域についてまで一律に市街化調整区域としての建築等の制限を行うことが実情に合わないとの考えによるものであった。（旧法第43条第1項第6号ロ）

しかしながら、同様の区域における開発行為とのバランスを欠くばかりでなく、周辺の土地利用と不調和な建築物が拡大していること、建築物の敷地の排水、安全性等に関する基準など本来必要な基準が適用されていないこと、線引以来時間の経過により既存宅地の確認が困難になっていることなどの問題が顕在化していたため、これまで特例として許可が不要とされてきたものと同様の要件を満たす区域をあらかじめ条例で定め（政令第36条第1項第3号ロ及びハ）、当該区域においては、建築物の用途が環境保全上支障がある場合を除き許可できることとし（許可制への移行）、規制の合理化を図ることとした。（平成13年5月18日廃止）

2 本県における暫定措置

本県では、上記条例を制定していなかったため、平成13年6月6日から条例制定まで、宮崎県開発審査基準の第11号「既存宅地における建築物に係る暫定措置」及び11号の2「既存宅地の分割に係る暫定措置」を基準化し、開発審査会の議を経て許可することとしていた。

その後、暫定措置の期限としていた条例の施行（平成23年 9月29日施行）に伴い、予定建築物等の用途を自己居住用の一戸建て住宅に制限することとしたため、暫定措置を廃止した場合、それまでの既存宅地における規定との不整合があることから、平成23年10月20日からは宮崎県開発審査基準の第11号「既存宅地における建築物」及び11号の2「既存宅地の分割」として、条例制定後も継続して開発審査会の議を経て許可することとしている。

（第5章第3節14「開発審査会の議決を必要とする開発行為」を参照）

3 既存宅地の要件

既存宅地であるためには、位置的な要件と土地本来の要件の2要件を備えていなければならない。

(1) 位置としての要件

当該土地が位置のうえから次の各号の要件を備えていなければならない。

- ア 当該土地が、市街化区域に隣接又は近接していること。
- イ 当該土地が、自然的社会的諸条件から、隣接又は近接している市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存すること。

ここで「おおむね50以上」とは「45以上」と考えてよい。又「連たん」とは、建築物（納屋、倉庫等はもちろん含まれるが、仮設建築物や附属建築物たる車庫等は含まない。）の敷地と認めれる土地が社会通念上連なっている（各戸の敷地の距離がおおむね50mとする。）状態にある場合をいうが、道路水路等人工的工作物をはさむ場合であっても一団の集落として機能を一にする場合には、連たんに含むものとする。

(2) 土地本来の要件（既存宅地の対象となる土地）

既存宅地の対象となる土地は、市街化調整区域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その区域が拡張された際すでに宅地であったものに限る。

- ア 既存宅地であったかどうかの判断は、市街化調整区域に関する線引のときを基準とする。

- イ 既存宅地として確認できる土地は、基準時においてすでに宅地であったものに限る。
- ウ 既存宅地とは、そのままの状態建築物が建築できる状態にあるもの（現況宅地）をいうのであって、道路等を新設したりする等して土地の区画形質の変更が伴うことによって開発行為に該当するものは、ここにいう「既存宅地」とは見なされない。
- エ 現況が宅地であるかどうかの判断の資料は、次のものを申請書に添付させることによって行う。
- (ア) 都市計画法施行規則第34条第2項に規定する図面
 - (イ) 土地の登記事項証明書または全部事項証明書
 - (ウ) 固定資産評価証明書
 - (エ) 現況写真
 - (オ) 周囲の状況を写す遠景写真
 - (カ) 2500分の1ないし3000分の1の図面（現況を示すもの）
- オ 現況が宅地かどうかの判断は、上記の資料を総合的にみて判断するが、次の点に留意すること。
- (ア) 登記事項証明書または全部事項証明書（以下「登記事項証明書等」という。）の地目が農地であって、農地転用の許可を必要とするものは、宅地とは見なさない。
 - (イ) 登記事項証明書等の地目が、宅地となっていなくても（雑種地等）固定資産の評価が宅地となっているものについては、現況宅地と見なす。
 - (ウ) 登記事項証明書等の地目が宅地であっても、固定資産の評価が、宅地以外のものとされている場合には、当該土地は、「宅地でない」と推定する。
ただし、現地を調査して周囲の状況からみて「宅地であった」と判断できるものについてはこの限りでない。
 - (エ) 登記事項証明書等の地目が農地以外のもの（宅地であるものを除く。）であって、固定資産の評価が農地以外のもの（宅地であるものを除く。）である場合には、当該土地は宅地とは見なさない。
 - (オ) 土地の登記事項証明書等の地目更正の原因日付が市街化調整区域決定以前に遡及して登記されたものについては、土地登記簿以外の裏付資料で確認するとともに、農地法上の手続が完了していることを確認したうえで許可を行う。

なお、平成31年2月13日から、指定既存集落等に属していない既存宅地である未利用地のうち、インフラ整備を要しない等の一定の要件を満たしたものにおいて、自己用住宅に限り建築を可能とする、11号の3「既存宅地における自己用住宅」を基準化し、開発審査会の議を経て許可することとしている。