

2 市街化調整区域における開発行為を伴わない建築行為の制限

令和8年4月1日現在

根 拠 法 令	都市計画法(第43条)	担当課 担当係	建築安全課 開発審査係 0742-27-7562
制度の概要	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、知事（奈良市の場合は奈良市長）、土木事務所長（事務委任を受けている範囲内に限る）の許可を受けなければ、建築物等の建築等をしてはならない。		
目 的	市街化調整区域における開発行為を伴わない建築行為を制限することにより、開発許可制度とあいまって、市街化を抑制することを目的とする。		
対 象 地 域	市街化調整区域		
規 制 内 容	1 建築許可制度 市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外で建築行為をする場合には、知事（奈良市の場合は奈良市長）の許可を受けなければならない。 2 適用除外（許可が不要な建築行為） (1) 農林漁業の用に供する特定の建築物の建築又は農林漁業従事者のための住宅 (2) 公益上必要な施設 (3) 都市計画事業の施行として行う行為 (4) 非常災害のため必要な行為 (5) 仮設建築物 (6) 法29条1項4号から9号までに掲げる開発行為が行われた土地の区域内における行為（「1 開発許可制度」の「規制内容」欄中3「適用除外」（4）～（5）参照） (7) 旧住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業として行われた開発区域内における行為 (8) 通常管理、軽易な行為でその他政令で定めるもの		
許 可 等 の 基 準	法33条、34条に規定する開発許可基準に準じ、政令で定める。 1 敷地基準（政令36条1項1号） 建築物が災害時に周辺に影響を及ぼさないこと等、排水施設の構造及び能力並びに地盤の防災安全措置が基準に適合していること。 （→「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」及び「宅地造成及び特定盛土等規制法に関する運用の手引き 技術基準編」） 2 用途基準（政令36条1項2号及び3号） (1) 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おいては、建築物等の用途がその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。		

	(2) 建築物が次に掲げるもののいずれかに該当すること。 ア 法34条1号から11号(「1 開発許可制度」の別表「市街化調整区域における開発行為の立地基準」中1～10参照) イ 既存権利者(当該都市計画の決定又は変更の日以前から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者)の届出をした自己用建築物等 ウ 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等することが困難又は著しく不適当と認められる建築物等で、知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの															
手続のフロー図	都市計画法の規定による市街化調整区域における開発行為を伴わない建築の許可申請 1 申請先等 <table><tr><th colspan="2">区 域</th><th>受 付</th><th>審査・許可権者</th></tr><tr><td colspan="2">奈 良 市 内</td><td>奈良市</td><td>奈 良 市 長</td></tr><tr><td rowspan="2">奈良市以外</td><td>郡山土木事務所、高田土木事務所及び中和土木事務所管内の都市計画区域(※)における市街化調整区域内で土地の面積が3,000㎡未満のもの</td><td>市町村</td><td>管 轄 土木事務所長</td></tr><tr><td>上 記 以 外</td><td>市町村</td><td>知事(建築安全推進課)</td></tr></table> ※郡山土木事務所、高田土木事務所及び中和土木事務所管内の都市計画区域内市町村 ・・・1 開発許可制度 「手続のフロー図」欄中「1 申請先等」参照 2 フロー図 1 開発許可制度の「手続のフロー図」欄中「2 フロー図」参照	区 域		受 付	審査・許可権者	奈 良 市 内		奈良市	奈 良 市 長	奈良市以外	郡山土木事務所、高田土木事務所及び中和土木事務所管内の都市計画区域(※)における市街化調整区域内で土地の面積が3,000㎡未満のもの	市町村	管 轄 土木事務所長	上 記 以 外	市町村	知事(建築安全推進課)
区 域		受 付	審査・許可権者													
奈 良 市 内		奈良市	奈 良 市 長													
奈良市以外	郡山土木事務所、高田土木事務所及び中和土木事務所管内の都市計画区域(※)における市街化調整区域内で土地の面積が3,000㎡未満のもの	市町村	管 轄 土木事務所長													
	上 記 以 外	市町村	知事(建築安全推進課)													