

## 第6章 市街化調整区域において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

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、同項の許可があったものとみなす。

### 令第36条

都道府県知事は、次の各号に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(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村)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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の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。

#### 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
附近見取図	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

別記様式第9 (法第34条関係)

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

都市計画法第43条第1項の規定により、 の許可を申請します。  年 月 日  殿  許可申請者住所 氏名		(建築物) 第1種特定工作物 の (新 改 用途の 新 築 変更 設)	※手数料欄
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積		
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途		
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途		
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由		
5	その他必要な事項		
※	受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※	許 可 に 付 し た 条 件		
※	許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考
- 1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
  - 2 許可申請者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
  - 3 ※印のある欄は記載しないこと。
  - 4 「その他必要な事項」の欄には、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をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

建築物又は第一種特定工作物の新築等許可の特例に係る協議申出書

都市計画法第43条第3項の規定による〔建築物〕の  
〔新築〕の協議をしたいので、申し出ます。  
〔改築〕  
〔用途の変更〕  
〔新設〕

年 月 日 殿

協議申出者 住所  
氏名

1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由	
5	その他必要な事項	
※	受付番号	年 月 日 第 号
※	協議に付した条件	
※	協議成立番号	年 月 日 第 号

- 備考
- 1 氏名は、法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
  - 2 ※印のある欄は記載しないこと。
  - 3 「その他必要な事項」の欄には、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をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

[審査基準 1]

開発許可制度運用指針

I - 1 4 法第 4 3 条関係

[審査基準 2]

本条は、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で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、法第 2 9 条第 1 項と同様の趣旨から制限を行うとする規定であり、その許可の基準は、令第 3 6 条に規定している。

また、国又は都道府県等が行う同様の行為についても法第 3 4 条の 2 と同様に都道府県知事との協議を行うこととしており、当該協議が成立することをもって許可があったものとみなすとしている。そして、その協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、令第 3 6 条の基準にかんがみて行うこととしている。

令第 3 6 条第 1 項第 1 号イの要件は、排水路その他の排水施設が、降水量、敷地、規模及び放流先の状況等を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等の被害が生じないように適当に配置されていることである。

次に、令第 3 6 条第 1 項第 1 号ロの要件は、用途の変更の場合以外のものにあつては、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である。

これらの規定については、令第 2 6 条、令第 2 8 条及び令第 2 9 条の規定を準用することとされている。

また、令第 3 6 条第 1 項第 3 号の要件は、市街化調整区域における開発許可のいわゆる立地基準のうち法第 3 4 条第 1 号から第 1 4 号に該当することである。

なお、法第 3 4 条に規定する市街化調整区域における開発許可の立地に関する審査基準は、本編第 2 章に記載している。

<留意事項>

開発審査会への附議が必要である場合を除き、原則として事前協議書の提出を必要とせず、直接、許可申請書を提出するものとする。

この場合、許可申請書に開発（建築）行為事前協議書の添付図書のうち、ア 理由書（説明書）、オ 現況写真、キ 敷地断面図（計画）、ス 別表に定める図書、セ その他必要と認める図書を添付し、令第 3 6 条第 1 項第 3 号に規定する立地に関する審査を受けること。

※事前協議書の提出を制限するものではなく、各審査基準に適合するか否か判断しがたいものについては、事前協議の対象である。

添付図書

- ア 附近見取図(S1/2500以上)
- イ 敷地現況図(平面及び断面)
- ウ 配置図
- エ 建物平面図建物立面図(S1/200以上)
- オ 地籍図
- カ 求積図
- キ 申請に係る土地の登記事項証明書
- ク 公共施設境界明示
- ケ 水利組合等との協議結果報告書
- コ 土地所有者との協議結果報告書
- サ その他必要と認める図書

\*法第43条第1項の許可及び第3項の協議の添付書類は同じ。

【解説 P107～P124 参照】