

# 第5章 建築等の許可

## 第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限

### 法律

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

【第42条】 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第1種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

#### 1. 法第42条の趣旨

開発行為は予定建築物の用途、規模等が勘案されて許可されますが、当該許可後に、本来であれば許可にならなかった内容の建築物が建築されたり、改築又は用途変更がなされ予定外の建築物となることは制度趣旨に反するため、これを制限するものです。

なお、用途地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域については、別途建築物に関する制限が定まっていますので、本条の適用はありません。

また、特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、本条においても用途変更の規制はありません。

#### 2. 制限の効果

本条の規制は、当該土地の区域内に建築物を建築、又は改築あるいは用途変更しようとするすべての者に及びます。開発区域内にいかなる用途の建築物等が予定されているかは、開発登録簿を閲覧することによりだれでも確認できます。

市街化調整区域内の自己居住用建築物については床面積が280㎡以内、車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断し、その他の附属建築物については床面積が一の用途につき30㎡以内であれば予定建築物の範囲内であるとして許可を要しません。

なお、開発区域内の土地に用途地域等が定められた場合には、本条の制限は自動的に消滅します。

#### 3. 例外許可基準（福島県における運用基準）

建築等しようとする建築物が以下のいずれかに該当する場合には、例外的に許可がなされます。

(1) 法第29条第2号又は第3号に規定する建築物である場合

- (2) 法第43条第1項第1号から第4号まで、又は第6号に該当する場合
- (3) 法第34条第1号から第8号の4までに該当する建築物又は市街化調整区域以外の用途地域等の指定のない区域における建築物で、その用途と法第33条第1項第2号から第4号に規定する、道路、公園、広場等に関する基準、排水施設に関する基準、給水施設に関する基準を勘案して支障がなく、かつ当該土地に法第41条第1項の制限を定める際に想定した用途地域又は地区計画等があれば、これに適合するものである場合。
- (4) 法第34条第10号イに該当して許可を受けた土地における、当該区域に想定される用途地域に適合する建築物で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準とを勘案して整合性のとれるものである場合。
- (5) 既存集落、指定大規模既存集落又は市街化区域に隣接し、若しくは近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって概ね50以上の建築物が連たんしている地域の区域内若しくはそれらの周縁部における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合。ただし生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (6) (5)に掲げる地域以外の市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後やむを得ない理由により行う場合。ただし生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (7) 市街化調整区域における工場等業務用施設の、上記(1)～(4)に該当しない建築物等への用途変更で、相当期間継続して適法に使用された後、やむを得ない理由により、営業活動が従前と同程度（施設規模、従業員数、業務内容等により総合的に判断する。）、かつ、周辺的环境に悪影響を及ぼさない業務の用に供する施設へ変更する場合。ただし、資格者の喪失、倒産、営業不振等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (8) 法第34条第10号に該当する建築物等で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準に合致するものである場合。

#### 4. 本条第2項に規定する協議

国等が行う建築等については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。

国とみなされる者は、それぞれの設置法において規定上国とみなす旨の規定のある団体が該当します。

## 第2節 開発許可を受けた土地以外における建築等の制限

### 法律

(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1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1種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 国又は第29条第1項第4号に規定する地方公共団体若しくは港務局が行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
  - 二 都市計画事業の施行として行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
  - 三 非常災害のため必要な応急措置として行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
  - 四 仮設建築物の新築
  - 五 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1種特定工作物の新設
  - 六 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。

### 政令

(法第43条第1項第5号の政令で定める開発行為)

【第34条】 法第43条第1項第5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

(法第43条第1項第6号の政令で定める開発行為)

【第35条】 法第43条第1項第6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1種特定工作物の新設

【第36条】 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、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1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っては、口を除く。）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、その排出によっ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1種特定工作物の用途

ロ 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

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1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1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8号の2までに規定する建築物又は第1種特定工作物

ロ 法第34条第8号の3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1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1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1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8条第1項第2号ロから二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9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1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1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。

#### **都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）**

（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に関する経過措置）

【附則第6条】 施行日前に旧都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受け

た土地において行うものにあつては、当該確認の日) から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なお、その効力を有する。

- 2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお、従前の例により確認を行うものとする。

#### 旧都市計画法

##### 【第43条】 (略)

六 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物の新築、改築又は用途の変更

イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 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つた土地であつて、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

#### 1. 法第43条の趣旨

本条は、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物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設について、市街化を抑制しスプロール対策を講ずるため、法第29条第1項におけるのと同様にこれを制限するものです。

なお、第1種特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであつて、法第42条と同様、本条においても用途変更の規制はありません。

また、第2種特定工作物については、本条の適用はありません。

#### 2. 許可不要の建築行為

本条の許可が不要となる建築等の範囲は、法第29条第1項第2号から第11号に規定する行為に準じていますので、これらについてはそちらを参照してください。

また、次の範囲内で従前の建築物等の全部若しくは一部を除去し、又は災害等により消滅した際に、同一の敷地の位置に用途、構造がほぼ同一である建築物を建築等する場合は、本条の規制を受けません。

- (1) 法第43条第1項の許可を受けて建築された自己居住用建築物の場合

床面積が280㎡以内又は従前の許可面積以内

- (2) (1)以外の自己居住用建築物の場合

床面積が1.5倍又は280㎡以内

- (3) 自己居住用建築物以外の建築物の場合

床面積が1.5倍以内

#### 3. 既存宅地確認地における建築等

旧法43条第1項第6号ロの規定により知事(建設事務所長)の確認を受けた、同項第6号イの地域内に存する土地において行う、開発行為を伴わない自己用建築物の新築、改築、用途の変更については、施行日(平成13年5月18日、施行の際現にされていた確認の申請で、施行後確認を受けた土地については当該確認日)から起算して5年を経過する日までの間は、許可を要しません。

- (1) 旧法第43条第1項第6号イの地域(福島県における運用基準)

- ① 市街化区域からの距離（徒歩による往路又は帰路）が1キロメートル以内
  - ② 市街化区域と同一の市町村役場の支所・出張所等の行政区域及び保育所・小学校の学区等の区域
  - ③ 日常生活の必需品等の購入先が市街化区域内に存する店舗等（法第34条第1号に該当する店舗等）に大部分依存している地域
  - ④ 当該土地を含む面積が5ヘクタール以内又は当該土地を含む半径150メートル以内の圏内におおむね50以上の建築物（附属建築物を除く。）が存する地域
- (2) 経過措置期間と建築工事との関係

本条の適用を受け自己用建築物を建築するためには、経過措置期間内に建築確認を受けているだけでは足りず、建築工事に着工している必要があります。

既存宅地確認を受けた土地における建築等であっても、当該土地が市街化調整区域にあることから、周辺地域の土地利用の現況や、将来市街化区域編入に際して予想される用途地域等と整合が図られる内容であることが望ましいこととなります。

#### 4. 許可基準

##### (1) 技術基準

建築等許可の技術基準は、既に宅地化された土地についてのものですので法第33条第1項第3号の排水施設に関する基準、第7号の軟弱地盤の対策等に関する基準及び第5号の地区計画への適合等に関する基準に限定されます。

##### (2) 立地基準

建築等許可の立地基準については、法第34条第10号イ以外の法第34条及び前条の例外許可基準(5)～(7)とはほぼ同様ですので、詳しくはそちらを参照してください。

なお、線引き以前より存する自己の居住の用に供する建築物については、使用主体による区分をしませんから、その変更については許可を要しません。

前述したもの以外で立地基準に該当するものとしては、以下のようなものがあります。

#### ○ 市街化区域に近隣接する地域内における自己用住宅

##### ア 一般的事項

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）が施行される前の旧都市計画法第43条第1項第6号各号の規定に該当する土地において、自己用住宅を建築する場合には許可し得るとしたものです。

##### イ 福島県における運用基準（該当要件）

###### a 土地に関する要件

- (ア) 市街化調整区域になった時点において、その現況が宅地である土地であること。
- (イ) 開発行為を伴わない土地であること。
- (ウ) 市街化区域からの距離（徒歩による往路又は帰路）が1km以内に存する土地であること。
- (エ) 市街化区域と同一の市町村役場の支所・出張所等の区域内又は保育所・小学校の学区等の区域内に存する土地である等市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内の土地であること。
- (オ) 当該土地を含む面積が5ha以内又は当該土地を含む半径150m以内の圏内におおむね50以上の建築物（附属建築物を除く。）が存する地域内に存する土地であること。

(カ) 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。

b 建築物に関する要件

(ア) 建築物の用途は、専用住宅の用に供するものであること。

(イ) 建築物の規模は、280㎡以内とし、車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

ウ 添付書類

a 市街化調整区域になった時点において、宅地であったことを証する書類（土地登記簿謄本、固定資産評価等の証明書等）

b 市街化区域からの距離及びおおむね50以上の建築物が存する地域内にあることを証する書類

c 当該地域が市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していることを証する書類

(3) 市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内における建築について

本条第1項で「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」と規定しているため、敷地が市街化区域と市街化調整区域にまたがっている場合であっても、市街化区域だけに建築等する場合は、本条の規制は受けません。

(4) 敷地拡張と増築の範囲について

法第43条で規制対象外とされる増築の例として令第35条第1項に規定する附属建築物の建築が挙げられていますが、これも「既存の建築物の敷地内で」との限定が付きますので、建築基準法上は増築として取り扱える建築物を建築する場合にも、都市計画法上は、既存の建築物と同様、別棟を問わず、増築ではなく新築として取り扱います。

### 第3節 地位の承継

#### 法律

(許可に基づく地位の継承)

【第44条】 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

【第45条】 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

#### 1. 法第44条及び第45条の趣旨

法第44条及び第45条は、開発許可を受けた者の一般承継人、又は承認に基づく特定承継人の地位の承継を定めたものです。

法第44条にいう一般承継人とは、相続人のほか許可受人が法人の場合の合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいいます。

一般承継人は、開発許可等を受けた地位を当然に承継することとなります。

特定承継人とは、一般承継人以外で、許可受人から開発区域内の土地の所有権を譲り受ける等して、実際に工事を施行する権原を取得した者をいいます。

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、適法に開発行為等を継続して行う権能、工事完了の届出義務など、許可権者との関係における地位となります。なお、土地所有権者等から工事につき同意を得ているという地位もこれに含まれますが、民事上の関係についてまで規定するものではありません。

#### 2. 特定承継

特定承継は、開発許可が特定の者に対して行われるものであることから、土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行するための権原を取得した者であっても開発行為を行うためには、改めて承認を受ける必要があります。

承認権者は、主として次に掲げる要件について承継の存否を判断することとなります。

- (1) 適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか。
- (2) 開発許可どおりの行為を完了させる能力を有しているかどうか。



## いわき市開発許可申請等に係る事務処理要領

### (目的)

第1条 この要領は、開発許可申請等に関する事務処理の迅速化及び合理化を図り、もって申請者への利便性と公平性を確保することを目的とする。

### (許可、承認等)

第2条 市長が申請書を受付したときは、速やかに内容の審査を行い、適当と認められた時は許可指令書(様式1～2)により通知するものとし、不適当であると認められた時は、理由を明示して不許可指令書(様式3)又は、不承認書(様式4～5)により通知するものとする。

### (他法令との調整)

第3条 当該申請に関する処分等にあたっては、農地法、森林法等関係のある他法令の審査状況、許可の可能性と十分に整合を図って行うものとする。

### (標準処理日数)

第4条 許可申請等の受理から許可までの期間は、別表に定めるところによるものとする。

### (勧告、助言等)

第5条 市長は、必要に応じて許可を受けた者から報告、若しくは資料の提出を求めて開発行為の進行管理に努め、許可を受けたものに必要な勧告、助言を行うものとする。

### (事前相談)

第6条 開発行為を計画しようとする者は、あらかじめ開発等事前照会申請書(様式6)を提出し、都市計画法に基づく諸問題について、事前に回答を得なければならない。ただし、開発行為に基づく立地基準、技術基準に明らかに合致しているものと認められるものについてはこの限りではない。

### (事前相談の事務処理の迅速化)

第7条 市長は、申請者から前条の申請を受理したときは、14日以内に回答しなければならない。ただし、相談内容等により、この期間内に処理できない場合には、申請者にその旨を通知するものとする。

### (回答の有効期限)

第8条 申請者が得た回答は、原則としてその有効期間を回答日から6ヶ月とする。ただし、この期間内に申請の内容を変更したり、地域の状況等が変化すると認められる場合には、申請者は、変更理由書を添えて開発等事前照会申請書を提出し、新たに市長の回答を得なければならない。

## 附則

この要領は、平成11年4月1日から施行する。

(別表)

いわき市開発許可に関する標準処理日数

許認可等事務	根拠法令条項	標準処理日数	備考	整理番号
都市計画区域内の開発行為の許可	都市計画法第 29 条	5 0	開発審査会の審査に要する日数を除く	1
上記の変更許可	同法第 35 条の 2 第 1 項	4 0		2
開発行為の工事完了検査及び検査済証の交付並びに工事完了公告	同法第 36 条第 2 項及び第 3 項	2 5	書類の補正、現場の手直し工事とその確認に要する日数は含まない。	3
開発行為完了前の建築物の建築等の承認	同法第 37 条第 1 項	2 5		4
建築物の敷地面積に対する建築面積等の許可	同法第 41 条第 2 項	4 0		5
予定建築物等以外の建築物等の許可	同法第 42 条第 1 項	2 5		6
開発許可を受けた土地以外の区域内の建築等の許可	同法第 43 条第 1 項	4 0	開発審査会の審査に要する日数を除く	7
開発許可の地位の承継承認	同法第 45 条	8		8
開発行為又は建築に関する証明書の交付	同法施行細則第 60 条	1 5		9

## 標準処理期間の設定に係る期間の算定

期間：申請が到達した日から起算して、当該申請に係る処分を行うまでの日数

ただし、次の日数は含まないものとする。

- 1 申請の文書の不備、その他の理由により申請の文書の補正、追加等に要する日数
- 2 申請の途中で申請する者が自ら申請内容を変更するために要した日数
- 3 申請する者が他の手続を必要とする場合のその手続に要した日数
- 4 日曜日及び土曜日
- 5 国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日並びに 1 月 2 日、同月 3 日及び 12 月 29 日から同月 31 日までの日数
- 6 基間の最終日が休日の場合は、翌日とする。