

資料 2 市街化調整区域内における開発行為等の制限

●開発行為に対する制限

1. 次のいずれかに該当する場合は開発許可不要。		
都 市 計 画 法 第 29 条	第 2 号 第 3 号 第 4 号 第 5 号 第 6 号 第 7 号 第 8 号 第 9 号 第 10 号	第2号 農林漁業用建築物のうち政令（第20条）で定めるもの又は農林漁業を営む者の居住用建築物の建築の目的で行う開発行為 ※（ここでいう政令とは、都市計画法施行令を指す）
		第3号 公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして建築物の建築を目的で行う開発行為
		第4号 都市計画事業の施行として行う開発行為
		第5号 土地区画整理事業
		第6号 市街地再開発事業
		第7号 住宅街区整備事業
		第8号 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
		第9号 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地のうち同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
		第10号 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
		同法施行令第11条第22条
	第2号 車庫、物置等の付属建築物の建築の目的で行う開発行為	
	第3号 増築に係る床面積の合計が10㎡以内の増築、増設の目的で行う開発行為（建築物、特定工作物）	
	第4号 同法第29条第2号、第3号以外の建築物の改築で用途変更のないもの又は特定工作物の改築の目的で行う開発行為	
	第5号 改築に係る床面積の合計が10㎡以内の改築の目的で行う開発行為	
	第6号 延べ面積50㎡以内の日用品店舗等のうち一定のものの新築の目的で当該調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むため行う開発行為で、規模が100㎡以内のもの	
2. 次のいずれかに該当する場合は例外的に許可され得る。（都市計画法第33条の基準を満たすことが前提）		
都 市 計 画 法 第 34 条	本 文 第 1 号 第 2 号 第 3 号 第 4 号 第 5 号 第 6 号 第 7 号 第 8 号 第 9 号 第 10 号 第 11 号 第 12 号 第 13 号 第 14 号	本文 第2種特定工作物
		第1号 政令で定める公益上必要な建築物又は日用品店舗及び日常生活に必要なサービス施設の建築の目的で行う開発行為
		第2号 調整区域で鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物、第1種特定工作物の建築等の目的で行う開発行為
		第3号 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業のための建築物、第1種特定工作物
		第4号 農林漁業用建築物のうち同法第29条第2号以外のものの建築目的の開発行為 調整区域内の農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
		第5号 特定農山村法に基づく所有権移転等促進計画に従って行われるもの
		第6号 都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化、工場、店舗等の集団化に寄与する事業用の建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
		第7号 調整区域内の工場の効率化を図るため必要な密接関連事業のための建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
		第8号 政令で定める危険物の貯蔵、処理のための建築物、第1種特定工作物で市街化区域に立地することが不適当なものとして政令で定めるものの建築等を目的とする開発行為
		第9号 市街化区域に立地することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
		第10号 集落地区整備計画が定められている区域において、集落地区計画の内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
		第11号 市街化区域に隣接又は近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している概ね50以上の建築物が連担している地域で行う開発行為で、予定建築物の用途が開発区域及びその周辺の環境の保全上支障があると認められるもの（都道府県の条例で定める）に該当しないこと
		第12号 開発区域の周辺の市街化を促進する恐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適当と認められる開発行為として都道府県の条例で定められたもの
		第13号 自己用の建築物、第1種特定工作物のための既存の権利の届出をなしたものが、当該目的に従って行う開発行為（5年以内の開発が必要）
第14号 都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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適当と認める開発行為		

●開発許可を受けていない土地における建築行為等の制限（都市計画法第43条第1項・第2項）

<p>1. 市街化調整区域内のうち開発許可を受けた区域以外の区域において、建物の新築、改築、用途変更を行う場合は、都道府県知事の許可が必要である。 但し、次のいずれかに該当する場合は許可不要。</p>	
都市計画法第43条第1項	本文 農林漁業用建築物のうち政令（第20条）で定めるもの又は農林漁業を営む者の居住用建築物の建築等 一定の公益上必要な建築物の建築等（政令第21条）
	第1号 都市計画事業の施行として行う建築等
	第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等
	第3号 仮設建築物の新築
	第4号 同法施行令第34条第1号 同法第29条第1項第4号～第9号の開発行為の行われた土地における建築等 第2号 旧住宅地造成事業に関する法律第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が行われた土地における建築等
軽易行為 第5号管理・ 同法施行令第35条	第1号 既存建築物敷地内での車庫、物置等の付属建築物の建築 第2号 改築又は用途変更に係る床面積の合計が10㎡以内の改築又は用途変更 第3号 延べ面積50㎡以内の日用品店舗等のうち一定のもの新築で当該調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むため行うもの 第4号 土木事業等に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設
<p>2. 1の都市計画法第43条第1項のいずれの号にも該当せず許可を要する場合、次のいずれかに該当することが必要とされる。</p>	
都市計画法第43条第2項	イ 同法第34条第1号～第10号に該当する建築物、第1種特定工作物の建築等
	ロ 同法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内で行う建築物等の建築等で、当該建築物等の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
	ハ 建築物等の周辺の市街化を促進する恐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適當と認められる建築物等の建築等として、都道府県の条例により区域、目的又は用途を限り定められたもの。
	ニ 自己用の建築物、第1種特定工作物のための既存の権利の届出をなした者が、当該目的で行う建築等（5年以内の建築が必要）
	ホ 周辺の市街化を促進する恐れがなく、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當な建築物、第1種特定工作物の建築等（開発審査会の議）

開発許可を受けた土地における建築行為	同法第42条第1項 工事完了公告後は、予定建築物等以外のものの新築、改築、用途変更は禁止 但し、都道府県知事が許可したとき、用途地域等が定められているときはこの限りでない。
--------------------	--

（注）旧都市計画法による「既存宅地の確認」制度の経過措置

平成12年の都市計画法改正で、旧法第43条第1項第6号に規定されていたいわゆる「既存宅地の確認」制度が廃止されました。従って現在は経過措置もなくこのような既存宅地において建築物の建築等を行う場合には、法第43条第1項による許可が必要となります。なお、具体的な制限と手続きは、地方公共団体により必ずしも同じとは限りませんので、その都度都市計画法の担当窓口で調査する必要があります。