

第5章 建築等の制限

I 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

本条は、開発区域内の土地で、工事完了公告までの間において行われる建築又は建設の制限に関して定めた規定である。すなわち、工事完了公告があるまでの間に原則として建築又は建設を禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロール化の弊害の防止を図ろうとする趣旨の規定である。

ただし、次に該当するものは、この限りでない。

- 1 当該開発行為の施行のための工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物の建設
- 2 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地または建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が自己の権利を有する土地に権限の行使として建築又は建設する場合。
- 3 市長が支障がないものとして認めるケースは、次のものが考えられるが、開発行為の進捗状況等により災害の発生の恐れがなく、公共施設に支障をきたさないことが前提条件である。
 - (1) 自己の居住又は業務の用に供する建築物にあっては、下記のいずれかに該当する場合
 - ア 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により移転又は除却した建築物を建築する場合
 - イ 既存建築物が下記のいずれかの法律に基づいて指定されている区域内にあり、災害防止上従前の建築物を除却または立退きにより緊急に建築する必要がある場合
 - (ア)建築基準法第39条第1項の災害危険区域
 - (イ)同法第40条の規定に基づく滋賀県建築基準条例で建築の制限をしている区域
 - (ロ)地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
 - (ハ)急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域等
 - ウ 自己の専用住宅にあっては、開発面積が500㎡以下であり、建築物を緊急に建築する事由がある場合
 - (2) 特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為と特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合
 - (3) 官公署、集会所その他の公益的施設を先行的に建設する場合
 - (4) 地方公共団体等が行う建築物で緊急を要する事由がある場合
この運用にあたっては、具体的かつ慎重に検討されるべきであり、また開発区域内の公共施設等の主要な施設整備および防災工事は完了していることが当然に要求される。また相当以上の規模を有する開発行為で建築物等の建築又は建設を急ぐ場合は「工区」を設定し、「工区」毎に完了届を提出することが望ましい。
 - (5) 建築物の建築工事と宅地造成工事を切離して行うことが工事の施工上著しく不相当と認められる場合（ただし、原則として宅地地盤より上部については、建築物の基礎（地下室を含む。）までとする。）

[注意事項]

本条の適用を受ける場合、開発区域内の公共施設等の主要な施設整備および防災工事は完了していなければならない。

II 建築物の形態制限（法第 41 条）

1 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間、市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。従って、用途地域の定められていない区域での建築基準法の規制では、将来の計画的な市街化を図るうえに支障をきたすことが予測されるので、本条の制限を課すことによって、市街化調整区域の将来を見通した建築物の形態に関する計画を担保しようとするものである。

2 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、次のようなものである。

- (1) 建ぺい率 建築基準法第 53 条
- (2) 高さ 建築基準法第 55 条、第 56 条
- (3) 壁面の位置 建築基準法第 46 条、第 47 条、第 54 条
- (4) 容積率 建築基準法第 52 条
- (5) その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限

建築基準法第 61 条、第 62 条の防火地域、準防火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準等。

本条の制限を定める場合とは、その地域に用途地域等を定める必要のある場合であり、想定される用途地域（ならびに用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）に関する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるべきである。

3 制限の効力

- (ア) 本条の制限は、開発登録簿に登録することによって、一般に公知できることとなっている。
- (イ) 本条の制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定された用途地域等に応じて形態に関する地域、地区等が総合的に定められるため、本条の制限の必要性がなくなることがあり、その場合は登録を抹消する。

[注意事項]

登録が抹消されなければ、指定された地域地区による制限と合わせて働くことになる。

- (ウ) この制限は、その土地に付されたものであるから、開発許可を受けたものだけでなく、その土地における開発許可を受ける必要のない建築行為に対してすべて適用される。（建築確認部局と綿密な連絡を要する。）

4 例外許可

本条第 2 項のただし書の許可の運用については、前述のとおり、本条の制限が用途地域等を指定したのと同様の効果をもたらすことを期待している趣旨に鑑み、建築基準法第 55 条、第 57 条、第 58 条等に規定する制限の例外の運用に準じた取扱いのもとに、環境の保全にも留意すべきである。

（昭和 44 年 12 月 4 日付、建設省計宅開発第 117 号・建設省都計発第 156 号 局長通達参照）

Ⅲ 予定建築物以外の建築等の制限（法第 42 条）

1 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築または建設する予定の建築物または特定工作物を申請させ、その建築物又は特定工作物がそれぞれの許可基準に適合することによって許可があたえられる。従って、予定建築物等以外の建築物等が無制限に建築または建設されることになること、開発許可制度の規制の効果が失われるので、原則としてこれを認めないこととしている。

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより、用途が制限されているので本条は適用除外となっている。

2 制限の効力

- (1) 本条の制限は、法第 41 条制限と同様、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめる。
- (2) 本条の制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、新設、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

ただし、特定工作物については、その態様から用途の変更はなく、本条においても変更の規制はない。

なお、本条の制限は、その土地（建築物等の敷地）に付されたものであるが、従前の建築物等と用途を一にする増築又は増設と判断されるものについては制限がない。

従って、本条のただし書の規定による許可を受けたのち、増築又は増設が行われる場合には許可を要しない。（これは建築基準法第 48 条および第 49 条の用途地域制限が、建築物の「建築」及び「用途変更」を制限しており、ただし書の許可を受けた後も増築するたびに許可を要するのと異なっている。）

- (3) 本条の制限は、法第 41 条制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には、建築物又は第一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ついては適用されない。

なお、この場合には、開発登録簿を修正する必要がある。

3 例外許可

本条のただし書の許可の取扱いは次による。

- (1) 法第 34 条各号に該当するものとして個別に許可を受けた土地においては、次に該当する場合に許可するものとする。

ア 許可申請にかかる建築物が、法第 29 条第 1 項第 2 号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第 3 号（公益施設）に規定する建築物である場合

イ 当該申請が法第 43 条第 1 項第 1 号、第 2 号、第 3 号又は第 5 号に該当する場合

ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第 33 条第 1 項第 2 号（道路等空地）、第 3 号（排水施設）及び第 4 号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第 1 項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第 49 条又は第 50 条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

エ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第 34 条第 14 号に規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第 33 条第 1 項第 2 号（道路等空地）、第 3 号（排水施設）及び第 4 号（給水

施設)に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

(2) 旧法第34条第10号イに該当するものとして個別に許可を受けた土地においては、既に市街地を形成しているか、又は近い将来に市街地となろうとするいわば市街化区域と同様であると考えられるので、前述(1)の場合かつ次のいずれにも該当する場合にのみ許可することができる。

ア 当該区域に想定された用途地域の制限に適合する場合

イ 許可申請に係る建築物は、その周辺の地域における環境の保全上、支障がないと認められるものであって、地元住民の理解が得られる場合

ウ 許可申請に係る建築物の用途と法第33条第1項第2号(道路等空地)、第3号(排水施設)及び第4号(給水施設)に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

4 その他

(1) 国が行う行為については、当該国の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものと見なされる。

(2) 建築基準法第6条(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。(建築基準法施行規則第1条の3第11項から第13項まで、第3条第5項、都市計画法施行規則第60条参照)

IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第 43 条）

1 建築行為、建設行為の許可

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土地で行われる建築物の新築、改築、用途の変更及び第一種特定工作物の新設について法第 29 条及び第 42 条と同様にスプロール化の防止の趣旨から制限を行うものである。

(1) 制限を受ける行為（第 2 章 V 建築物の建築および表 2 - 1 参照）

ア 建築物の新築

イ 建築物の改築で規模、構造が著しく異なるもの

ウ 建築物の用途変更

エ 第一種特定工作物の新設

オ その他、次のような行為は制限を受ける

(ア) 既存特定工作物の区域内で附属建築物以外のものを建築するとき。

(イ) 線引前にできた特定工作物の区域内で附属建築物を建築するとき。

(ウ) 1 h a 未満の運動・レジャー施設及び墓園に附属建築物又は建築物を建築するとき。

(エ) 線引前よりある露天駐車場、資材置場等に建築物を建築するとき。

(2) 制限を受けない行為

ア 法第 43 条第 1 項ただし書による制限を受けない行為については、下表のとおりとする。

根拠条文	適用対象外建築・建設	建築物	第一種特定工作物	備考
法第 43 条第 1 項本文	法第 29 条第 1 項第 2 号の農林漁業用施設・従事者住宅	○	×	法第 29 条第 1 項第 2 号
	法第 29 条第 1 項第 3 号の公益施設	○	×	法第 29 条第 1 項第 3 号
法第 43 条第 1 項第 1 号	都市計画事業として行うもの	○	○	
法第 43 条第 1 項第 2 号	非常災害時の応急措置として行うもの	○	○	
法第 43 条第 1 項第 3 号	仮設建築物	○	×	
法第 43 条第 1 項第 4 号	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	○	○	政令第 34 条第 1 項第 1 号 (法第 29 条第 1 項第 4 号～第 9 号参照)
	土地区画整理事業 〃	○	○	
	市街地再開発事業 〃	○	×	
	住宅街区整備事業 〃	○	×	
	防災街区整備事業 〃	○	×	
	公有水面埋立事業であつて、まだ竣功認可の告示がないものにおいて行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	
法第 43 条第 1 項第 5 号	(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	○	×	政令第 34 条第 1 項第 2 号
	既存建築物の敷地内における附属建築物	○	—	政令第 35 条第 1 項第 1 号
	改築又は用途の変更で 10 m ² 以内のもの	○	×	政令第 35 条第 1 項第 2 号
	市街化調整区域内の居住者が自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積が 50 m ² 以内のもの (50%以上業務用)	○	×	政令第 35 条第 1 項第 3 号
	土木工事のため、一時的に使用される第一種特定工作物	—	○	政令第 35 条第 1 項第 4 号

○・・・制限を受けない。 ×・・・制限を受ける。

イ その他制限をうけない行為

(ア) (イ) 以外の建築物の改築、増築で、規模、構造が従前とほぼ同一のもの（床面積が従前の2倍以下、階数が従前の2倍以下）

(イ) 自己用一戸建専用住宅の改築、増築

[注意事項]

① 法第 43 条第 1 項第 4 号に掲げる土地の区域内における新築、改築又は用途の変更については、行為の主体が誰であっても制限対象外となる。

2 許可の基準

(1) 技術基準

市街化調整区域における建築又は建設の許可に際しては、既に宅地となっている土地（適法に宅地化されたことが明確なものであること。）における行為であるので、次の2つの基準に適合することを要件としている。

ア 排水施設が降雨量、敷地の規模、用途、放流先の状況などからみて、敷地内下水を有効に排水するように配置されていること。なお、その排水によって周辺の土地に出水等の被害を及ぼさないこと。

イ 地盤改良、擁壁または排水施設の設置等安全上必要な措置がとられていること。

[注意事項]

既に宅地になっても登記事項証明書上が農地の場合「形質変更のある土地と考える」ので、法第 29 条の開発許可で取扱うものとする。ただし、線引前から宅地化されていたことが明らかである場合は、それを証明するものをもって、建築許可として取扱って差し支えない。ただし、原則として農転後に申請すること。）

(2) 許可の要件

市街化調整区域における建築又は建設の許可は、開発行為の許可と同じく、真にやむを得ないもののみ認めるものとされ、次の要件に該当するもののみ許可できる。

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。

ア 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（立地、用途、規模、構造等の基準は、法第 34 条の許可基準参照。）

イ 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、改築する建築物も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

ウ 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不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設として、市の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの（法第 34 条第 12 号）

エ 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か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）

オ 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）

この場合には開発審査会の議を経なければならない。（政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）