

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）

（建築制限等）

第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

1. 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
2. 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき

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また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また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また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または建設する場合。
- 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り、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が完了していなければならない。
 - (1) 自己の居住または業務の用に供する建築物にあつては、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また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
 - (ウ) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
 - (エ) 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つては、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または建設を急ぐ場合は「工区」を設定し、「工区」ごと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。）

II 建築物の形態制限（法第41条）

（建築物の建蔽率等の指定）

第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

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。）に沿って建築物の敷地、構造および設備に関する制限を定めるべきである。

3 制限の効力

- (1) 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おり、特に別途公布する必要はない。
- (2) 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、そのとき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、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。

- (3) 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項のただし書き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53条、第55条、第56条等に規定する制限の例外の運用に準じた取り扱いのもとに、環境の保全にも留意することとする。

（令和2年12月28日 開発許可制度運用指針参照）

Ⅲ 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）

（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項の公告があつた後は、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 国又は都道府県等が行なう行為については、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、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 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、その建築物また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与えられる。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、改築また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または増設と判断されるものについては制限がない。

従って、本条のただし書きの規定による許可を受けたのち、増築また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」および「用途変更」を制限しており、ただし書き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、建築物および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

市街化調整区域内について、本条のただし書きの許可の取扱いは次による。

（令和2年12月28日 開発許可制度運用指針参照）

(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（農林漁業用施設および従事者住宅）または第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号から第3号まで、または第5号に該当する場合

ウ 許可申請に係る建築物また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または特定工作物で、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）および第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、または建築基準法第48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

(2) 許可申請に係る建築物または特定工作物が法第34条第14号に規定する建築物または特定工作物で、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）および第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

(3) 旧法第34条第10号イに該当するものとして許可を受けた土地は、既に市街地を形成しているか、また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)または(2)の場合かつ次の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

4 その他

(1) 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等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項または第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3条第5項、都市計画法施行規則第60条第1項参照）

IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）

（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。

1. 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1種特定工作物の新設
 2. 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1種特定工作物の新設
 3. 仮設建築物の新築
 4. 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
 5. 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。
- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設（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。

政令（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

1. 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
2. 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

政令（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を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

1. 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
2. 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
3. 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
4. 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

政令（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の基準）

第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも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。

1. 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1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。

2. 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。

3. 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10号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29条の9各号に掲げる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1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。

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、用途の変更および第一種特定工作物の新設について法第29条および第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 建築物の建築、用途の変更参照）

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) 線引き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) 1ha未満の運動・レジャー施設および墓園に附属建築物または建築物を建築するとき。

(エ) 線引き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項ただし書き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って、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	○	○	
	(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
法第43条第1項第5号 (通常の管理行為)	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
	改築または用途の変更で10㎡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㎡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 その他制限を受けない行為

(ア) 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]

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、改築また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または建設の許可に際しては、既に宅地となっている土地（線引き前からの宅地、または建築基準法等により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]

既に宅地になっけていても登記事項証明書が農地の場合「形質変更のある土地と考える」ので、法第29条の開発許可で取り扱うものとする。ただし、線引き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、農転後に申請のこと。）

(2) 許可の要件

市街化調整区域における建築または建設の許可は、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に限定される。

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また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また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または不相当と認められる建築物の新築、改築もしくは用途変更または第一種特定工作物の新設として、市の条例で区域、目的また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、自己の居住または業務の用に供する目的で土地を所有し、または土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から6か月以内にその旨を届け出、その目的に従って5年以内にその土地に建築または建設するもの（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または建設することが困難また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）