

VI 市街化調整区域内の建築許可等

第1節 規制の目的及び内容（法第43条第1項本文）

市街化調整区域内においては、スプロール防止の趣旨を徹底するため開発行為を伴わない建築物等の新築、改築、用途変更についても制限を課することとされています。

このため、開発許可を受けた開発区域以外の区域においては、知事の許可を受けなければ、農林漁業用施設である建築物又は公益上必要な建築物以外の建築物等として、新築、改築又は用途変更はできません。

第2節 許可不要の建築行為等（法第43条第1項ただし書）

1. 法第29条第1項ただし書に準じる建築行為

本条における規制は、本質的には法第29条第1項の規制と同様であり、法第29条第1項ただし書により開発行為の許可が不要とされている開発行為に準じる建築行為等については本条においても許可不要とされていますので、詳細については「II 開発行為の許可 第2節 許可を要しない開発行為」及び下表を参照してください。

許可不要案件対応表（建築許可と開発許可）

法第43条第1項該当号	政 令	内 容	対応する法第29条第1項	
				対応する政令
本文		農林漁業用施設、公益上必要な建築物	2, 3	
1		都市計画事業の施行として行うもの	4	
2		非常災害時の応急措置として行うもの	10	
3		仮設建築物	11	22 I
4	34 I	都市計画事業の施行として行うもの	4	
		土地区画整理事業の施行として行うもの	5	
		市街地再開発事業の施行として行うもの	6	
		住宅街区整備事業の施行として行うもの	7	
		防災街区整備事業の施行として行うもの	8	
	34 II	公有水面埋立法の埋立地にて行うもの	9	
5	35 I	附属建築物	11	22 II
	35 II	10 m ² 以内の改築・用途変更		22 III、IV
	35 III	調整区域内日用品店		22 VI
	35 IV	一時使用の第1種特定工作物		22 I

第3節 建築許可基準（法第43条第2項、政令第36条）

1. 技術基準（政令第36条第1項第1号及び第2号）

建築許可の技術基準は、既に宅地になっている土地における行為であることから、次の2つの基準に適合することを要件としています（用途変更にあつては、②は適用しません）。①及び②については、政令第26条（排水）、同第28条（防災・安全）、同第29条（道路、公園等、排水、防災・安全）の規定が準用されます。

- ① 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溢水等の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。
- ア．当該地域における降水量
- イ．当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- ウ．敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- エ．当該建築物又は第1種特定工作物の用途
- ② 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じられていること。
- ③ 都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画又は集落地域整備法第5条第3項に規定する集落地区整備計画の定められている区域内においては、建築物等の用途が当該計画に適合していること。

2. 立地基準（政令第36条第1項第3号）

建築許可の立地基準も、市街化調整区域における開発行為の許可基準である法第34条とほぼ同様の基準であるので詳細については「Ⅲ開発許可の基準 第3節 市街化調整区域の許可基準」及び下表を参照してください。

立地基準対応表（建築許可と開発許可）

政令第36条第1項第3号該当号	内 容	対応する法第34条該当号
イ	周辺居住者が利用する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業を営む店舗等	1
	鉱物資源、観光資源等の利用上必要な建築物等	2
	特別な気候条件等を必要とする建築物等	3
	農林漁業用施設、農林水産物の処理施設等のための建築物等	4
	特定農山村法による所有権移転等促進計画の利用目的に該当する開発行為	5
	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	6
	既存工場との密接な関連を有する建築物等	7
	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	8
	開発不適区域からの建築物等の移転	8の2
	特別の立地条件を必要とする建築物等	9
	地区計画区域内等の建築等	10
ロ	市街化区域に隣接近接する地域のうち条例で指定する区域の開発行為	11
ハ	条例で指定した市街化を促進するおそれのないと認められる開発行為	12
ニ	既存の権利の行使のための建築行為等	13
ホ	その他やむを得ない建築行為等	14

第4節 居住調整地域における建築許可の適用（都市再生特別措置法第90条）

市町村が立地適正化計画を作成し、市街化区域内又は非線引き都市計画区域内に居住調整地域を設定した場合における当該地域での特定建築行為については、これを市街化調整区域とみなして都市計画法第43条の規定を適用することとなります。当該制度の趣旨や内容の詳細については、「Ⅲ開発許可の基準

第5節 居住調整地域における開発許可の適用」を参照してください。

第5節 建築許可の特例（法第43条第3項）

平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により、これまで建築許可が不要であった国、県等（以下「県等」という。）が行う建築行為については、法第43条第1項ただし書きで許可不要とされているもの以外は建築許可を要することとされました。しかし、その場合、県等と建築許可権者の関係について、建築許可権者が申請者（県等）に対して一方的に決定を下すという考え方は適当でないと考えられるため、双方が協議し、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する特例制度が設けられました。

なお、協議成立の基準については、法第33条及び第34条とほぼ同様の基準です（詳細は、「都市計画法第34条の2第1項及び同法第43条第3項の協議成立基準について」参照）。

【県等とみなされる者】

- ① 国
- ② 都道府県
- ③ 指定都市
- ④ 中核市
- ⑤ 特例市
- ⑥ 都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村
- ⑦ 都道府県、指定都市、中核市、特例市又は上記⑥の市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港湾局
- ⑧ 国、都道府県、指定都市、中核市、特例市又は上記⑥の市町村とみなされる者
 - ア. 都道府県、指定都市、中核市、特例市又は上記⑥の市町村が設置する住宅供給公社
 - イ. 都道府県、指定都市、中核市、特例市又は上記⑥の市町村が設置する土地開発公社
 - ウ. 独立行政法人都市再生機構
 - エ. 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
 - オ. 日本下水道事業団
 - カ. 独立行政法人空港周辺整備機構