

第5章 市街化調整区域内における建築等の制限

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、開発行為を伴わない建築行為等について規制を行わなければ、開発行為のみを規制しても市街化を抑制するという目的を達成することは困難なため、法第43条により開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等について規制されています。規制の内容は、開発行為についての市街化調整区域内での規制とほぼ同様のものとなっています。

第1節 許可を要しない建築行為 [法第43条第1項ただし書]

次に各号に掲げる建築行為等の場合は、許可が不要です。

- 1 法第29条第1項第2号、第3号に規定する建築行為（本文）
- 2 都市計画事業の施行として行う建築行為等（第1号）
- 3 非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為等（第2号）
- 4 仮設建築物の新築（第3号）
- 5 法第29条第1項第9号に掲げる開発行為が行われた区域内等での建築行為等（第4号）
- 6 通常の管理行為、軽易な行為等（第5号）
 - (1) 既存の建築物の敷地内で行う車庫、物置等の附属建築物の建築
 - (2) 建築物の改築又は用途の変更でそれに係る床面積が10㎡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する者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（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%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する者が自ら当該業務を営むために行うもの
 - (4) 土木事業等の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

第2節 国等が行う建築行為の特例 [法第43条第3項]

国、都道府県等が行う市街化調整区域での建築物、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、当該国の機関又は都道府県等と許可権者との協議が成立することをもって、建築許可があったものとみなされます。

- (1) 国、都道府県等と見なされるもの（運用指針）
 - ① 独立行政法人空港周辺整備機構
 - ② 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
 - ③ 独立行政法人都市再生機構
 - ④ 地方住宅供給公社
 - ⑤ 日本下水道事業団
- (2) 建築協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条の基準により行います。
- (3) 建築協議の具体的な手続きや必要書類等は法第43条第1項に基づく許可に準じて取り扱います。

【許可不要で行われた開発行為について】(H22.3.31 国交省都市計画課篠原係長へ電話聞き取り)

平成18年の法改正に伴い、従来、許可不要であった国等が行う開発行為については、許可権者との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなすこととされたところであるが、当該開発区域内における建築行為の取扱については、法に定めがない。

法に明記はされていないが、国等が行う開発行為については一定の技術的水準が担保されるという前提のもとで許可不要とされていたものであり、許可があったものとみなして差し支えない。従って、法第43条第1項の規定に基づく許可を受ける必要はないが、法第42条第1項の規定に基づく開発許可を受けた土地における建築等の制限がかかることとなる。

第3節 建築許可等の基準 [法第43条第2項]

1 技術基準

法第43条の建築等の許可対象となるものは、自己の居住又は業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、排水施設の基準と軟弱地盤の対策等の基準が定められています。

- (1) 排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模・形状及び地盤の性質、敷地の周辺の状況及び放流先の状況、建築物等の用途を勘案して、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。
- (2) 地盤沈下、がけ崩れ、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 立地基準

- (1) 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一種特定工作物の用途が当該地区整備計画又は集落地区整備計画に定められた内容に適合していること。
- (2) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が市街化調整区域の立地基準（第4章第2節を参照）のいずれかに該当するものであること。