

第 11 章 建築物の建蔽率等の指定（法第 41 条）

建築物の建蔽率等の指定（法第 41 条）

【法】

（建築物の建蔽率等の指定）

第四十一条 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。

〔取扱規則〕

（建築物特例許可申請書）

第 13 条 法第 41 条第 2 項ただし書（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の規定による許可の申請は、建築物特例許可申請書（第 16 号様式）によらなければならない。

〔取扱規則〕

（添付書類）

第 15 条 第 13 条の申請書及び前条の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- （1）建築物（等）概要書（第 18 号様式）
- （2）付近見取図（方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。）
- （3）敷地現況図（敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。）
- （4）建築物平面図
- （5）建築物立面図（許可の申請が建築物の高さに係る場合に限る。）
- （6）その他市長が必要と認める書類

・ 申請様式一覧

建築物特例許可申請書：第 16 号様式（取扱規則第 13 条関係）

建築物（等）概要書：第 18 号様式（取扱規則第 15 条関係）

・市街化調整区域内の法第 29 条等に基づく許可に係る建築物の形態制限

市街化調整区域内において、法第 29 条、第 42 条及び第 43 条に基づく許可を行う場合の建築物の形態制限は、原則として次のとおりとする。

- 1 建築物の高さ : 地盤面から 10 メートル以内とする。
- 2 建築物の真北方向における各部分の高さ : 第 1 種低層住居専用地域に規定する建築物の真北方向の各部分の高さ以内とする。
(建築基準法第 56 条第 1 項第 3 号に規定する第 1 種低層住居専用地域における北側斜線制限の規定を準用する。)
- 3 建築物の外壁面の後退 : 敷地境界線から 1 メートル以上とする。ただし、附属建築物の自動車車庫については、この限りでない。
- 4 斜面地建築物の階数の限度 : 建築物が接する地表面の高低差が 3 メートルを超える斜面地建築物が地面と接する最下位から上部の階（階の一部が地表面下にあるものを含む）は 4 を限度とする。

市街化調整区域における建築物の形態の運用基準

平成 10 年 5 月 20 日施行
平成 11 年 12 月 13 日一部改正
平成 16 年 5 月 28 日一部改正
平成 19 年 6 月 22 日一部改正
平成 19 年 11 月 30 日一部改正
平成 26 年 9 月 17 日一部改正

市街化調整区域において法による開発許可等を行う際に付す建築物に関わる制限、条件又は開発許可等を得ることなく建築物を建築する際の建築物に関わる形態の指導は、本基準により行うものとする。

(解説)

(1) 建築物の形態を制限等する理由

市街化調整区域は法第 7 条第 3 項で、「市街化を抑制すべき区域」と定義付けている。

都市計画区域内にある当該区域の土地利用を、理念に基づきコントロールし、無秩序な市街化を防止する観点から建築物の形態を制限等するものである。

ちなみに、当該区域の形態制限は、平成 12 年建築基準法の改正に伴い、建蔽率容積率が指定（平成 16 年 4 月 1 日施行）されている。

(2) 市街化調整区域の開発許可制度における建築物の形態の取り扱いは、次のとおりである。

ア 法第 29 条の開発許可

開発許可を行う際、法第 41 条第 1 項の規定により建築物の形態等について制限することができ、予定建築物は、同条第 2 項の規定により、この制限に適合させねばならない。違反した場合は、法第 81 条による監督処分の対象となる。

イ 法第 42 条、第 43 条の建築許可

建築許可を行う際、法第 79 条の規定により建築物の形態等について条件を課すことができ、予定建築物は、この条件に適合させねばならない。違反した場合は、法第 81 条による監督処分の対象となる。

ウ 法第 41 条第 2 項ただし書きの特例許可

同条第 1 項の規定による制限が課せられている土地内で、特例を受けて建築物を建築した場合は、当該調整区域周辺の環境の保全上支障がないと認められるものは、本許可をもって当初の制限によらず建築することができる。(形態は特例許可の制限内容に適合させることとなる。)

エ 法第 29 条及び第 42 条、第 43 条の許可を要しない建築物の建築（省令第 60 条による証明）

省令第 60 条の規定による証明書交付では、開発許可等が不要であることを明記しているが、建築物の形態等については、法制度上、制限、条件を付すことができないため、指導で対応することとなる。

指導に従わなくとも、監督処分を受けることはない。

1 建築物の最高高さ

- ①. 建築物の最高高さは、地盤面から 10m以内とする。ただし、次の表の左欄に掲げるものにあつては、同表右欄に掲げる数値以内とする。

ア	法第 29 条第 3 号に規定する公益上必要な建築物（政令第 21 条第 26 号のイからホの施設を含む）及び法第 34 条の 2 に規定する国又は地方公共団体等が行う建築物の建築	20m
イ	昭和 49 年 4 月 21 日以前から存している建築物及び同日以前に建築基準法第 6 条第 4 項の規定による確認を受けた建築物若しくは同日以前に法第 29 条及び第 43 条の許可を受けた土地内に存している建築物の増築、改築、建替え	
ウ	市街化区域へ編入されることが確実である土地で行う建築物の建築	予定用途地域に定める数値

- ②. アイウ以外のその他法第 41 条第 2 項ただし書きの特例許可を受ける建築物の最高高さは、地盤面から 20m以内とする

(解説)

本市建築基準条例第 51 条の 6 では市街化調整区域にも日影規制が適用されているため特例を認めても当該地域の環境を悪化させるおそれはない。

建築物の最高高さ 20mの根拠は、学校施設、体育館、各種社会福祉施設、公共施設及び工場等への配慮である。この高さならば、これら施設を機能させるに支障がないと思われる。通常の建築物ならば 6 階程度の建築物が可能である。

(1) イの項目について

昭和 49 年 4 月 21 日以前の建築物は、建蔽率は敷地面積から 30 m²を減じて 60%、高さは 20mと指導等していたので、実情からやむを得ないものは、特例を認めることとした。

2 建築物の外壁面の後退

①. 敷地境界線から1m以上とする。ただし、次の表の左欄に掲げるものにあつては、同表右欄に掲げる数値以上とする。

ア	<p>狭小な建築敷地（有効な敷地面積が100m²未満）で建築するもので、建築物の真北方向における各部分の高さが確保できない等の理由があるもの。</p> <p>なお、有効な敷地とは専用通路部やブロック積み擁壁等で実際に建築不可能な部分を除いた面積とする。</p>	<p>道路境界線から1m</p>
イ	<p>元々、敷地の形状が歪んでいる状況等、その他周辺の状況を考慮したうえで支障がないもの。</p>	<p>隣地境界線から0.5m</p>
ウ	<p>イの理由に該当するもので、幅員が6メートル以上の道路に接道し、且つ、敷地周辺における空間及び良好な環境等が確保されているもの。</p>	<p>幅員6.0m以上の道路境界線に接する部分については対象外。</p> <p>それ以外は隣地、道路境界線から0.5m</p>

②. アイウ以外のその他法第41条第2項ただし書きの特例許可が必要な建築物の外壁面の後退距離は、道路境界線から1m、隣地境界線から0.5mとする。

(解説)

本市の市街化調整区域は比較的、狭あい道路（2項道路）に面した建築計画が多いことから、道路境界線から壁面を後退することによって、空間の確保が可能になり、道路沿いの緑も豊かになる等、良好な環境の確保が期待できる。

敷地境界線から1mとは、道路境界及び隣地境界から1mという意味であり、隣地境界線のみ、0.5m以上でやむを得ないとしたものである。

隣地境界後退0.5mの根拠は、既に都市計画において地区計画決定された地区整備計画において壁面の位置の制限は、隣地境界線までの距離は0.5m以上が最小数値として採用されているためである。

また、ウの項目については、敷地形状等の理由で外壁面を後退することによって土地利用が図れないケースも想定されることから、上表に示す理由及び敷地周辺の状況等について総合的に判断し、外壁面を後退させなくても特に環境・空間等を悪化させる恐れのないものについては表の右欄の数値を採用するものとする。

さらに、6メートル以上の道路に接することとした根拠については、法第34条各号の運用基準の中で接道要件として最も厳しい値を採用したためである。

また、下記に掲げものは外壁後退の対象としない。

1. 地表面下の建築物の外壁。
2. バルコニーで腰壁の開放率が50パーセント以上のもの及び壁が格子状等で50パーセント以上の透過性のあるもの。

3. 出窓、戸袋、シャッターボックス等、これらに類するもので外壁からの突出した水平距離が 30 センチメートル以下のもの。(出窓について床面積に参入しないものに限る)
4. 敷地境界に面する外壁等の中心線の長さの合計が 3 メートル以下で、かつ当該外壁等の敷地境界線からの後退距離が 0.5 メートル以上であるもの。

なお、附属建築物の自動車車庫及び物置その他これらに類する用途に供する附属建築物は壁面後退の対象としない。

3 適用除外

次の各項に該当する場合は、本基準を適用しない。

- (1) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物及び仮設建築物を建築するもの
- (2) 都市計画に適合して建築するもの
- (3) 平成 16 年 4 月 1 日以前から存している建築物及び同日以前に建築基準法第 6 条第 4 項の規定による確認を受けた建築物若しくは同日以前に法第 29 条及び第 43 条の許可を受けた土地内に存している建築物の増築に関わる許可等で形態制限に適合していないもの

(解説)

法第 29 条第 1 項第 10 号、第 43 条第 1 項第 2 号、同条同項第 3 号に規定する非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築及び仮設建築物の建築については、開発許可並びに建築許可は不要である。応急措置や一時的なものは、目的を達成すればこれらは除去等される。このようなものにまで建築物の形態を指導することは不合理であるので適用除外とした。

4 その他の事項

法第 29 条の開発許可又は第 43 条の建築許可をする場合において必要があると認めるときは、建築物の最高高さ、建築物の外壁面の後退等、現在制定済みの形態制限以外に建築物の敷地、構造及び設備に関する制限又は条件を付することができるものとする。

(解説)

市街化調整区域の整備、保全の方針等に合致させるべく、必要がある場合には、法第 41 条第 1 項及び第 79 条の規定で制限を付することができることとした。