

第 12 章 市街化調整区域内の土地における建築等の制限

1 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

【法】

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三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、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二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つて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

〔取扱規則〕

（予定建築物等以外の建築物の許可申請書）

第 14 条 法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可の申請は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（第 17 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

・市街化調整区域内の法第 42 条に基づく許可に係る建築物の用途制限の運用基準

予定建築物等以外の建築行為等を行う場合、法第 34 条第 1 号から 14 号の立地基準に該当するものは、法第 42 条第 1 項ただし書許可によって取扱う。また、法第 34 条第 14 号に規定する予定建築物等の建築、新設、改築又は用途の変更に該当する行為（下記の各号）は、許可前に開発審査会の議を経るものとする。

- （1）当初の用途と異なった建築物の建築、新設及び用途の変更
- （2）同一の用途であっても、当初の開発許可の際に予定された規模を超える建築物の改築（従前の建築物と同一敷地での改築で、延べ面積が従前の 1.5 倍を超えず、3 階以下かつ最高高さ 10 メートル以下のものを除く。）
- （3）予定された建築物等以外の建築物等の新築（当初の開発許可の際に予定された数量とは異なった数量の建築物等の新築等を含む。）

・申請様式一覧

予定建築物等以外の建築等許可申請書：第 17 号様式（取扱規則第 14 条関係）
建築物（等）概要書：第 18 号様式（取扱規則第 15 条関係）

2 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（法第43条）

【法】

（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）

第四十三条 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、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一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二号若しくは第三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一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一 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一種特定工作物の新設

二 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一種特定工作物の新設

三 仮設建築物の新築

四 第二十九条第一項第九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一種特定工作物の新設

五 通常管理行為、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、第三十三条及び第三十四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一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)

第三十四条 法第四十三条第一項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第二十九条第一項第四号から第九号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和三十九年法律第百六十号)第四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
(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管理行為、軽易な行為その他の行為)

第三十五条 法第四十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 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十平方メートル以内であるもの
- 三 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、その延べ面積が五十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五十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
- 四 土木事業その他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

(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)

第三十六条 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、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一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) 当該建築物又は第一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。

二 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。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第三十四条第十一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

ハ 建築物又は第一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一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、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第三十四条第十三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一種特定工作物(第三十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 当該建築物又は第一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一種特定工作物で、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 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

【省令】（建築物の新築等の許可の申請）

第三十四条 法第四十三条第一項に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面(令第三十六条第一項第三号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類)を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(一) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (二) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

〔取扱規則〕

（建築物等の新築等の許可申請書の添付図書）

第16条 省令第34条第1項に規定する申請書には、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
- (2) 建築物平面図
- (3) 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。）
- (4) 当該敷地に係る土地の登記事項証明書
- (5) 当該敷地に係る土地の公図の写し
- (6) その他市長が認める書類

・申請様式一覧

建築物の新築、改築若しくは用途の変更

又は第一種特定工作物の新設許可申請書：別記様式第九

建築物（等）概要書：第18号様式（取扱規則第15条関係）

市街化調整区域内においては、次に掲げる建築行為等はあらかじめ市長の許可を要する。

- (1) 建築物を新築、改築する場合
- (2) 既存建築物を用途変更する場合又は、用途変更を伴う増改築をする場合
- (3) 第一種特定工作物を新設する場合

上記にかかわらず、下表に掲げる建築行為等については、許可を受けることを要しない。

項目	許 可 不 要 の 建 築 行 為
1	(1) 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅の建築 (法第 29 条第 1 項第 2 号該当) (2) 公益上必要な建築物で支障がないものとして政令で定める建築物 (法第 29 条第 1 項第 3 号該当)
2	都市計画事業の施行として行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
3	非常災害のため必要な応急措置として行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
4	仮設建築物の新築 (建築基準法第 85 条の許可を得たもの)
5	次の開発行為が行なわれた区域内での建築物の建築又は第一種特定工作物の建設 (1) 法第 29 条により開発許可を受け開発行為を行った土地 (2) 旧住宅地造成事業に関する認可を受け開発行為を行った土地 (3) 都市計画事業、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、公有水面埋立法により開発行為を行った土地
6	通常の管理行為、軽易な行為で次に掲げるもの (1) 既存建築物の敷地内において行う車庫、物置その他附属建築物の建築 (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 10m ² 以内のもの (3) 市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗、事業場等で延べ面積が 50m ² 以内のもの (業務用部分が過半であること) の新築、当該市街化調整区域内居住者が自ら営むもの (4) 土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物

※ 政令第 36 条第 1 項第 3 号ホの運用にあたっては、第 6 章の 4 横須賀市開発審査会提案基準における表の提案基準項目を参照してください。

市街化調整区域において開発許可等を必要とする既存建築物の建替え等

I 次に掲げる既存建築物の建替え等は、開発許可等が必要です。

- 1 従前建築物の全部若しくは一部を除却して改築するもので、次の要件に該当するもの。
 - (1) 改築後の建築物の延べ面積が、従前建築物の1.5倍を超えるもの。
 - (2) 改築後の建築物が、3階を超えるもの又は最高高さが10mを超えるもの。
 - (3) 上記(1)、(2)で開発行為を伴うものは開発許可が必要。
- 2 従前建築物を増築するもので、次の要件に該当するもの。
 - (1) 増築後の建築物の延べ面積が、従前建築物の1.5倍を超えるもの。
 - (2) 増築後の建築物が、3階を超えるもの又は最高高さが10mを超えるもの。
 - (3) 上記(1)、(2)及び10m²を超える増築で開発行為を伴うものは開発許可が必要。
- 3 従前建築物が災害で滅失した後に、引続きこれと用途の異なる建築物を建築するもの。
(開発行為を伴うものを含む)

II 許可の基準内容は次のとおりです。

- 1 建替え等の後の建築物の用途は、従前と同一であること。
- 2 建替え等を行うのに敷地増を伴う場合は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 従前建築物の用途は、自己の居住用の専用住宅又は兼用住宅(第2種低層住居専用地域に建築可能なもの。以下同じ)であること。
 - (2) 敷地増の後の建築敷地面積は、300m²以下であること。
 - (3) 敷地増に際し他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。
- 3 上記2以外の建替え等は、従前の建築敷地内で行うものであること。

III 建築物の形態は、原則として次に掲げるとおりですので、遵守するようお願いいたします。

- 1 建築物の最高高さ : 地盤面から10m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の高さ以内とする。
- 3 建築物の外壁の後退 : 敷地境界から1m以上とする。ただし、付属建築物の自動車車庫についてはこの限りではない。
- 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3m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。

IV 許可申請に必要な書類等は、次に掲げるものです。(正副2部)

- 1 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許可申請書
(建築許可の場合 省令第34条別記様式第9)
- 2 建築物(等)概要書 (建築許可の場合 取扱規則第18号様式)
- 3 委任状
- 4 土地使用承諾書
- 5 今回申請しようとする建築確認申請書(1面から5面まで)の写し
- 6 既存建築物の建築確認申請書の写し
- 7 既存建築物の家屋登記簿謄本及び配置図、建築物平面図
- 8 申請地の土地登記簿謄本及び転写日を記載した法務局発行の公図の写し
- 9 案内図、建築敷地求積図、配置図、排水計画図、各階平面図、立面図(2面以上)等
- 10 その他必要とするもの