

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）

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又は建設の制限に関して定めた規定である。これは、工事完了公告があるまでの間に原則として建築又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、次に該当する場合はこの限りでない。

- 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又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（開発区域内の土地又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又は建設する場合
- 3 市長が支障がないものとして認められ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おそれがなく、公共施設に支障をきたさないことが前提である。
 - ① 自己の居住又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又は除去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去又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、地区センター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
この運用に当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及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、相当以上の開発規模を有する開発行為で建築物等の建築又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と切り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（地下室含む）までとする。）

(注) 本条の適用を受ける場合、開発区域内の公共施設等の主要な施設及び防災工事を完了していなければならぬ。

II 建築物の形態制限（法第41条）

1 制限の趣旨

市街化調整区域は、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とされている。したがって、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のみでは、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の担保を図ろ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) 建蔽率 : 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など。本条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（用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）に関する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることとする。

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になっており、特に別途公布の必要はない。
- (2) 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、本条制限の必要性がなくなることがあり、その場合は登録簿のその記載を抹消する。
(注) 登録簿のその記載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ので注意すること。
- (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全て適用される。

4 例外許可

本条第2項のただし書の許可の運用については、前述のとおり、本条の制限の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（建蔽率）、第55条（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度）、第56条（建築物の各部分の高さ）等に規定する制限の例外の運用に準じた取扱いのもとに、環境の保全に留意すること。

（開発許可制度運用指針 平成13年5月2日付け国総民第9号 国土交通省総合政策局長通知参照）

用途地域を想定した法第41条の指定区域一覧表

開発区域の位置	開発者	用途	開発面積
建蔽率=60%、容積率=100%、高さ=10m、壁面後退=1m			13区域
小今町字西出360, 361	(株)三寅住建	分譲宅地(8区画)	1,758.56㎡
沖野三丁目字芝野193-1 ほか4筆	高杉開発(株)	分譲宅地(4区画)	1,437.94㎡
今堀町字睦明215 ほか65筆	カドノ不動産(株)	分譲宅地(198区画)	64,259.11㎡
五個荘七里町字仁ノ田248-1 ほか7筆	(株)バイソン	分譲宅地(11区画)	3,541.33㎡
五個荘山本町字貴船423-5 ほか23筆	千代田興産(株)	分譲宅地(24区画)	6,265.41㎡
五個荘山本町字貴船423の一部ほか11筆	千代田興産(株)	分譲宅地(21区画)	5,974.90㎡
五個荘和田町字下島田452-1 ほか5筆	(株)佐藤工務店	分譲宅地(12区画)	2,543.45㎡
長勝寺町字西谷197, 197-1	(有)昭和建設	分譲宅地(4区画)	1,054.47㎡
能登川町字長四郎298-2 ほか7筆	(株)大兼工務店	分譲宅地(5区画)	1,113.12㎡
能登川町字茄子立217 ほか2筆	晶和産業(株)	分譲宅地(8区画)	1,539.65㎡
伊庭町字大込他1513-1 ほか12筆	西川織布(株)	分譲宅地(12区画)	2,688.03㎡
猪子町字山之下209-2 ほか4筆	(株)アシスト	分譲宅地(9区画)	1,984.50㎡
建蔽率=60%、容積率=200%、高さ=13m			1区域
上羽田町字西山3275 ほか27筆	新日軽(株)	工場、管理厚生棟	100,671.83㎡

* 一覧表に掲載した区域内で、第42条による許可を受けた敷地については、第34条に基づく基準の範囲内でなければならない。

Ⅲ 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）

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又は建設する予定の建築物又は特定工作物を申請させ、その建築物又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。したがって、予定建築物等以外の建築物等が無制限に建築又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たものである。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の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条制限と同様に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、改築又は用途の変更を行おうとする全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制限はない。

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又は増設と判断されるものについては制限がない。

したがって、本条ただし書の規定による許可を受けたのち、増築又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条及び第49条の用途地域制限は、建築物の「建築」及び「用途変更」を制限しており、ただし書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条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には建築物及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あつてはこの限りではない。

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、本条ただし書許可の取扱いは次による。

- (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（参照：平成28年12月28日 開発許可制度運用指針）
 - ア 許可申請にかかる建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第3号（公益的施設）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、又は第5号に該当する場合
 - ウ 許可申請に係る建築物又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又は特定工作物で、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）及び第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、又は建築基準法第48条（用途地域）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又は特定工作物が法第34条第14号に規定する建築物又は特定工作物で、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）及び第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、政令第36条第1項第3号ホに基づく許可を受けた場合

(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、又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)又は(2)の場合かつ次のいずれにも該当する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(建蔽率、高さ、壁面の位置、容積率及びその他建築物の敷地、構造、設備に関する制限)に適合する場合

イ 許可申請にかかる建築物は、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) 国が行う行為については、当該国の機関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みなされる。

(2) 建築基準法第6条(同法第88条第1項又は第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1項の表2の(77)項～(82)項、第3条第5項、都市計画法施行規則第60条参照)

IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）

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、用途の変更及び第一種特定工作物の新設について法第29条及び第42条と同様スプロール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、V 建築物の建築、及び表2-1参照）

- 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・レジャー施設及び墓園に附属建築物又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。

表5-1

○：制限を受けない ×：制限を受ける

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号の公益的施設	○	×	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、まだ竣工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
	改築又は用途の変更で10㎡以内	○	×	政令第35条第1項第2号
	市街化調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積50㎡以内のもの(50%以上業務用)	○	×	政令第35条第1項第3号
	土木工事のための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

イ その他制限を受けない行為

(ア) 用途変更を伴わない建築物の改築、増築で規模、構造が従前とほぼ同一のもの（床面積の合計が従前の2倍以下、階数が従前の2倍以下）

(イ) 自己用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、改築又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又は建設の許可に際しては、既に宅地となっている土地（農地以外は地目でなく事実上）における行為であるので次の基準に適合することを要件としている。

ア 排水施設が降水量、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、擁壁又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。（用途変更の場合は除く。）

ウ 地区計画又は集落地区計画の区域内においては、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。

〔注意事項〕

既に宅地になっ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、それを証明する書類等をもって、建築許可として取り扱って差し支えない。

(2) 立地基準

市街化調整区域における建築又は建設の許可は、開発行為の許可と同じく真にやむを得ないもののみが許可を受けられることとされ、次の要件に該当するもののみ許可できることとなる。

許可要件は、政令第36条第1項第1号から第3号に規定するところであり、政令第36条第1項第3号は法第34条に掲げる市街化調整区域における開発行為の許可基準（立地基準）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又は第一種特定工作物

（政令第36条第1項第3号イ、立地・用途・規模・構造等の基準は法第34条の許可基準を参照）

イ 法第34条第11号に基づく条例（市条例）で指定する土地の区域内において、新築、改築する建築物であり市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条例で定める用途に該当しないもの（政令第36条第1項第3号ロ）

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又は不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設として、条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの（政令第36条第1項第3号ハ、法第34条第12号参照）

エ 市街化調整区域に指定された際、自己の居住若しくは業務の用に供する目的で土地を所有し、又は土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から6か月以内にその旨届け出、当該目的に従って5年以内に当該土地に建築又は建設し、完了するもの

（政令第36条第1項第3号ニ、法第34条第13号参照）

オ 市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で建築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もの（政令第36条第1項第3号ホ、法第34条第14号参照）

また、許可に当たってはあらかじめ滋賀県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）