

第 4 章 建築行為の制限

1 市街化調整区域における建築行為等の許可（都市計画法第 43 条）

(1) 市街化調整区域においては、次に掲げる建築行為等はあらかじめ知事の許可を要する。

- ア 建築物を新築又は改築する場合
- イ 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
- ウ 第一種特定工作物を新設する場合

(2) 上記にかかわらず、次に掲げる建築行為等(表 4-1)については許可を受けることを要しない。

(表 4-1)

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の建築(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建築又は第一種特定工作物の建設
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建築又は第一種特定工作物の建設
4	仮設建築物の新築(建築基準法第 85 条の許可を受けられるもの)
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	通常管理行為、軽易な行為で次のようなもの (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 10 m 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 50 m ² 以内のもの(業務用部分が過半であること)の新築で、当該市街化調整区域内居住者が自ら営むもの(注 1) (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

(注 1) 「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、修理等を行う店舗等」については、「都市計画法第 34 条第 1 号」の運用基準の第 1 項及び第 2 項に準じて判断すること。なお、ここでいう店舗等は、業種が理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等であるものは含まないこととする。

(3) 建築許可の基準(令第 36 条第 1 項)

市街化調整区域内は市街化を抑制すべき区域であるので、建築を行う場合においては次のアに適合しているほかイのいずれかに該当するものでないと許可されない。

ア 改めて開発行為を要することなく、既に敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって周辺に溢水等の被害が生じないように排水施設が整備されていること。

また、地盤が軟弱又はがけ崩れ等のおそれがなく、安全な敷地であること。

イ 法第 34 条第 1 号から第 13 号に該当するもの、又は市街化を促進するおそれがなく、市街化区域において建築することが困難又は著しく不適当なもので開発審査会で承認されたもの。

(市街化調整区域内における基準(表 3-5)参照)

(4) 建築行為の特例（法第 43 条第 3 項）

国又は都道府県等が行う法第 43 条第 1 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規定である。

2 宅地確認制度について

(1) 宅地確認制度の廃止について

宅地確認制度（旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号）とは、市街化区域と同じような生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあることや市街化調整区域とされた時点で既に宅地であったことなどの条件を満足している土地においては、そのことを確認することによって建築行為を認める制度をいい、平成 12 年の法改正（平成 13 年 5 月 18 日施行）に伴い廃止された。

(2) 許可制への移行について

宅地確認制度は廃止されたが、宅地確認の要件を備えた土地については、都市計画法第 43 条の建築許可を受けることにより建築行為が可能となる許可制へと移行した。

なお、「宅地確認」を受けた土地においては、法律の施行日から 5 年以内に限り、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物（申請者と建築物の使用者が同一である場合をいい、共同住宅、分譲住宅、貸事務所などは該当しない）は、経過措置として建築することができたが、平成 18 年 5 月 17 日をもって経過措置は終了した。