

**資料 2 市街化調整区域内における開発行為等の制限**

●開発行為に対する制限

1. 次のいずれかに該当する場合は開発許可不要。				
都 計 法	2号	農林漁業用建築物のうち政令（20条）で定めるものまたは農林漁業を営む者の居住用建築物の建築の目的で行う開発行為 ※（ここでいう政令とは、都計法施行令を指す）		
	3号	一定の公益上必要な建築物の建築の目的で行う開発行為（政令21条）		
	4号	国、都道府県、指定都市等が行う開発行為		
	5号	都市計画事業の施行として行う開発行為		
	6号 7号 8号	土地区画整理事業 市街地再開発事業 住宅街区整備事業 } の施行として行う開発行為		
	9号		公有水面埋立法2条1項の免許を受けた埋立地のうち同法22条2項の告示がないものにおいて行う開発行為	
	10号		非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為	
	29 管理 行 令 22 条	同 法 施 行 令 22 条	1号	仮設建築物の建築のための開発行為 土木事業等に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設のための開発行為
			2号	車庫、物置等の付属建築物の建築の目的で行う開発行為
			3号	増築に係る床面積の合計が10㎡以内の増築、増設の目的で行う開発行為（建築物、特定工作物）
4号			同法29条2号、3号以外の建築物の改築で用途変更のないものまたは特定工作物の改築の目的で行う開発行為	
5号			改築に係る床面積の合計が10㎡以内の改築の目的で行う開発行為	
6号			延べ面積50㎡以内の日用品店舗等のうち一定のものの新築の目的で当該調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むため行う開発行為で、規模が100㎡以内のもの	
2. 次のいずれかに該当する場合は例外的に許可され得る。（都計法33条の基準を満たすことが前提です。）				
都 計 法 34 条	本文	第2種特定工作物		
	1号	日用品店舗及び日常生活に必要なサービス施設の建築の目的で行う開発行為		
	2号	調整区域内で鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物、第1種特定工作物の建築等の目的で行う開発行為		
	3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令（ナシ）で定める事業のための建築物、第1種特定工作物→ナシ		
	4号	農林漁業用建築物のうち同法29条2号以外のものの建築目的の開発行為 調整区域内の農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為		
		4号の2	特定農山村法に基づく所有権移転等促進計画に従って行われるもの	
	5号	都道府県が国または中小企業事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化、工場、店舗等の集団化に寄与する事業用の建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為		
	6号	調整区域内の工場の効率化を図るため必要な密接関連事業のための建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為		
	7号	政令で定める危険物の貯蔵、処理のための建築物、第1種特定工作物で市街化区域に立地することが不適当なものとして政令で定めるものの建築等を目的とする開発行為		
	8号	市街化区域に立地することが困難または不適当なものとして政令で定める建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為		
	8号の2	集落地区整備計画が定められている区域において、集落地区計画の内容に適合する建築物または第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為		
		8号の3	市街化区域に隣接または近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているおおむね50以上の建築物が連担している地域で行う開発行為で、予定建築物の用途が開発区域およびその周辺の環境の保全上支障があると認められるもの（都道府県の条例で定める）に該当しないこと	
	8号の4	開発区域の周辺の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または著しく不適当と認められる開発行為として都道府県の条例で定められたもの		
	9号	自己用の建築物、第1種特定工作物のための既存の権利の届出をなしたものが、当該目的に従って行う開発行為（5年以内の開発が必要）		
10号イ	原則として20ha以上の大規模計画開発（開発審査会の議）			
10号ロ	周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難または著しく不適当な開発（開発審査会の議）			

## ●開発許可を受けていない土地における建築行為等の制限（都計法43条1項・2項）

1. 市街化調整区域内のうち開発許可を受けた区域以外の区域において、建物の新築、改築、用途変更を行う場合は、都道府県知事の許可が必要。 ただし次のいずれかに該当する場合は許可不要。		
都 計 法 43 条 1 項	本文	農林漁業用建築物のうち政令（20条）で定めるものまたは農林漁業を営む者の居住用建築物の建築等 一定の公益上必要な建築物の建築等（政令は21条）
	1号	国、都道府県、指定都市等が行う建築等（地方開発事業団はない）
	2号	都市計画事業の施行として行う建築等
	3号	非常災害のため必要な応急措置として行う建築等
	4号	仮設建築物の新築
	5号	同法施行令34条1号 同法29条1項4号～9号の開発行為の行われた土地における建築等 2号 旧住宅地造成事業に関する法律4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う 開発行為が行われた土地における建築等
6号 管理 ・ 軽易 行為	同法 施行 令 35 条	1号 既存建築物敷地内での車庫、物置等の付属建築物の建築 2号 改築または用途変更に係る床面積の合計が10㎡以内の改築または用途変更 3号 延べ面積50㎡以内の日用品店舗等のうち一定のものの新築で当該調整区域に居住している者が自 ら当該業務を営むため行うもの 4号 土木事業等に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設
2. 1の都計法43条1項のいずれの号にも該当せず許可を要する場合、次のいずれかに該当することが必要とされる。		
都 計 法 43 条 2 項	同法 施行 令 36 条 1 項 3 号	イ 同法34条1号～8号の2に該当する建築物、第1種特定工作物の建築等
		ロ 同法34条8号の3の条例で指定する土地の区域内で行う建築物等の建築等で、当該建築物等の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
		ハ 建築物等の周辺の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または著しく不相当と認められる建築物等の建築等として、都道府県の条例により区域、目的または用途を限り定められたもの。
		ニ 自己用の建築物、第1種特定工作物のための既存の権利の届出をなした者が、当該目的で行う建築等（5年以内の建築が必要）
		ホ 周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難または著しく不適当な建築物、第1種特定工作物の建築等（開発審査会の議）
注）既存宅地における建築等		

開発許可を受けた土地 における建築行為	同法42条1項 工事完了公告後は、予定建築物等以外のものの新築、改築、用途変更は禁止 ただし、都道府県知事等が許可したとき、用途地域等が定められているときは この限りでない。
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

（注）旧都市計画法による「既存宅地の確認」制度の経過措置

法附則6条（既存宅地の経過措置）

平成12年の都計法改正で、旧法43条1項6号に規定されていたいわゆる「既存宅地の確認」制度が廃止されました。従って今後このような既存宅地において建築物の建築等を行う場合には、法43条1項による許可が必要となります。ただし、経過措置として、改正法の施行日（平成13年5月18日）前に既存宅地の確認を受けた土地については、施行日から起算して5年以内、また改正法の施行前に既存宅地の申請がなされて、施行日以降に確認を受けた土地については、その確認の日から5年以内は、自己の居住用または自己の業務用に供する建築物の建築に限り、従来どおり許可不要となります（法附則6条）。