

第19章 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)

(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 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29条第1項第2号若しくは第3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2号若しくは第3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29条第1項第9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33条及び第34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つて、同項の許可があつたものとみなす。

(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)

政令第34条 法第43条第1項第4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29条第1項第4号から第9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39年法律第160号）第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

(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)

政令第35条 法第43条第1項第5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1

0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50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50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）

政令第36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43条第1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

ロ 法第34条第11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29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13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30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26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

(建築行為等許可申請)

県手続規則第9条の2 省令第34条第1項の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、同条第2項に規定するもののほか、次に掲げる図面等を添付しなければならない。

- 一 建築物又は第一種特定工作物の配置図（縮尺100分の1以上のもの）
- 二 その他知事が必要と認めるもの

〈解説及び審査基準〉

1 本条の目的

本条は、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で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について制限を行うものです。

開発許可制度は、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する土地の区画形質の変更を規制することにより、秩序ある市街地の形成を実現しようとするものです。しかし、市街化調整区域の場合、区域区分制度を維持するためには、開発行為の規制だけでは不十分です。市街化調整区域は、市街化区域のように用途地域による建築物の用途規制がないため、区域区分前に造成された宅地や法第29条の適用除外となる開発行為が行われた宅地において、区画形質の変更を伴わないで建築物を建築する場合も規制対象とする必要があります。

そこで、市街化調整区域においては、土地の区画形質の変更を伴わない建築行為等、つまり、開発許可を必要としない建築行為等についても本条により規制することとしたものです。

2 本条の制限の対象となる建築行為等

(1) 「増築」「移転」

※P.17「増築」、P.18

「移転」参照

本条は、「増築」「移転」については制限していません。

ただし、既存の建築物とは異なる建築物となると判断される場合は、「新築」として規制を受けます。

(2) 「改築」

※P.18 「改築」参照

本条により新築が規制されるのは、「新築」という行為が、市街化調整区域の規制対象とすべき建築物の新規立地に他ならないものだからです。

これに対し、「改築」は、既存の建築物と規模、構造、用途が著しく異ならない建築物を建築することなので、改築の結果つくりだされる建築物は、あくまでも既存の建築物を基にしたものですから、建築物の新規立地と捉える必要はありません。

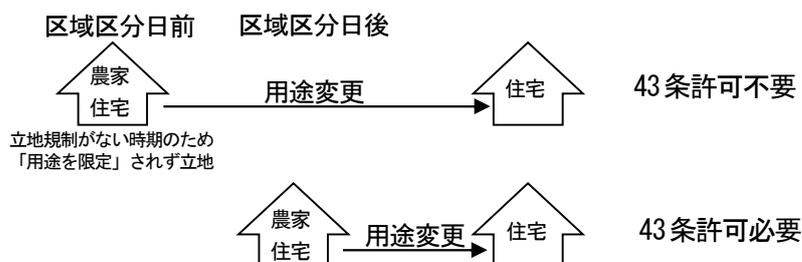
しかし、例えば既存の農業用倉庫を除却して、農業用以外の倉庫を建築する場合、「建築」行為の分類においては、「新築」ではなく「改築」に該当する場合があります。その場合、「改築」を制限しないと「改築」の名の下に、農業用以外の倉庫の実質的な新規立地が規制を受けずに行われてしまい、その立地を規制している本条の趣旨が著しく損なわれてしまいます。これは、開発許可制度が市街化調整区域における建築物の立地に関して、いろいろある倉庫の中でも、農業用のものに特別な意義を認めて取り扱っているのに対し、建築基準法では建築物の安全性を確保するという法の趣旨から農業用倉庫のみを特別扱いする意義がないため、単なる倉庫として取り扱うことによります。このような不都合を回避し、開発許可制度における実質的な建築物の新規立地を規制するため、「改築」であっても規制の対象とする必要があります。

本条が、「建築物を改築し、…同項（法第29条第1項）第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない」と規定して、「改築」という方法によって、既存の建築物を農業用建築物や公益上必要な建築物等以外の建築物とする行為を規制しているのは、このような趣旨に基づくものです。

したがって、「改築」でありながら本条の規制を受ける場合は、既存の建築物が、農業用倉庫等の規制適用除外施設や法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物である等、法により特別にその用途を限定して立地を認められている建築物が、その限定された用途と異なる建築物となる場合

に限られます。すなわち、用途の変更を伴う改築（詳細は前章を参照）のみが本条の規制の対象となります。

区域区分前から存する建築物等、その用途が法により特に限定されていない建築物を改築する場合は、本条の規制を受ける改築には該当しません。例えば、区域区分前から存する農家住宅を一般住宅に改築する場合、本条の規制を受ける改築には該当しないため、本条の許可は不要になります。



なお、「改築」の範囲を超える新たな建築物の建築は、「新築」となりますので、(1) のとおり、当然に本条の規制を受けることとなります。

(3) 用途変更

建築後においても建築物を一定の状態に保つためには、「新築」、「改築」のみを規制の対象としたのでは、その実質的な内容を担保することができません。

本条は、「その用途を変更して同項（法第29条第1項）第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない」と規定し、建築行為を伴わない「用途変更」による、市街化調整区域において規制対象とすべき建築物の新規立地を規制するものです。

(4) 法第43条の規制を受けないもの

ア 法第29条第1項第2号・第3号に規定する建築物の新築や、既存の建築物の改築、用途変更により法第29条第1項第2号・第3号に規定する建築物にすること（法第43条第1項本文）

イ 法第43条第1項ただし書に該当するもの

3 許可の基準

(1) 技術基準

ア 政令第36条第1項第1号は、法第33条第1項第3号及び第7号に対応するもので、排水施設の基準と軟弱地盤

※P.18「建築物の用途」参照

※P.124「排水施設」、P.145「切土・盛土等」参照

の対策等の基準を定めています(用途変更の場合は、排水施設の基準のみ適用されます。)。それぞれ、法第33条の基準を準用します。

イ 政令第36条第1項第2号は、法第33条第1項第5号に対応するもので、地区計画等に適合することを求めています。

※P.142「地区計画への適合」参照

(2) 立地基準

政令第36条第1項第3号は、法第34条に規定されている市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応するもので、目的又は用途等を限って許可し得る建築物等を定めています。

ア 法に基づく定型的な基準

(ア) 政令第36条第1項第3号イは、開発行為における法第34条第1号から第10号に対応するものです。

(イ) 政令第36条第1項第3号ニは、同じく法第34条第13号に対応するものです。

本規定に基づく許可を受けた建築等は、市街化調整区域が設定又は拡張した日から起算して5年以内に完了する必要があります。

イ 条例に基づく定型的な基準

(ア) 政令第36条第1項第3号ロは、法第34条第11号の規定に基づく条例で指定する土地の区域内において行われ、同条例で定める用途制限に該当しない建築行為が規定されています。

(イ) 政令第36条第1項第3号ハは、法第34条第12号に対応するものですが、政令第36条第1項第3号ロと異なり、同号ハの条例を法第34条第12号の条例とは別に定める必要があります。

これは、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又は著しく不相当と認められる開発行為と建築行為は、必ずしも区域及び用途が一致するものではないとの考えによるものです。

ウ 非定型的な基準

政令第36条第1項第3号ホは、法第34条第14号に対応するものです。

政令第36条第1項第3号イからニまでの規定に該当しない建築物等であっても、周辺の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建築等することが困難又は不相当と認められるものについては、都道府県知事（又は指定都市等の長）が開発審査会の議を経て許可し得ることを定めたものです。

4 許可の申請

本条に基づく許可申請は、省令第34条の申請書を提出して行います。このうち記載されるべき建築物の用途に関しては、法第30条における「予定建築物等の用途」と同じく、審査に必要な内容が記載されている必要があります。

なお、本条の許可は、開発許可とは異なり変更許可の手続きはありません。

5 国、都道府県等が行う建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設について

従来、国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村が、市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地で建築物の建築や用途変更を行う場合、本条の規制の適用除外として取り扱われていました。平成18年の法改正により、事業者である国、県等が行う一部の建築行為等については、国、県等と許可権者が協議を行い、協議が成立した場合は建築等許可があったものとみなすこととなりました。

ただし、国、県等が行う全ての建築行為等に協議が必要なわけではありません。協議が必要なのは、国、県等が建築や用途変更を行い、国、県等以外の者がその建築物を使用する場合と国、県等が直接事務や事業を行うための建築物のうち、学校、専修学校、各種学校、社会福祉施設、更生保護施設、病院、診療所、助産所、総合庁舎、宿舎等を目的とした建築や用途変更の場合です。

上記以外の国、県等が直接事務又は事業を行うための建築物の建築や用途変更については、許可不要です。

※P.332「国又は都道府県等が行う建築行為等」参照

第1節 建築等許可の立地基準（政令第36条第1項第3号）

（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）

政令第36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、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一～二 （略）

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

ロ 法第34条第11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29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13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30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

〈解説及び審査基準〉

本号は、法第43条第1項の許可ができる建築物又は第一種特定工作物を規定したものです。

本号イ及びニは、開発許可の立地基準である法第34条第1号から第10号及び第13号に対応するものですから、その審査基準は法第34条の審査基準を準用します。

本号ロは、法第34条第11号に基づく県条例により、区域、環境の保全上支障がある建築物の用途が明確になっていますので審査基準を設けません。

本号ハは、県条例で定める基準ですので、審査基準は県条例の

審査基準によります。県条例の審査基準は、次の第2節のとおりです。

本号ホは、個別に開発審査会の議を経るものですから、審査基準はありません。

審査基準（政令第36条第1項第3号イ）

政令第36条第1項第3号イに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、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に係るそれぞれの審査基準を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

審査基準（政令第36条第1項第3号ニ）

政令第36条第1項第3号ニに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第34条第13号に規定する建築物又は第一種特定工作物に係る審査基準を準用する。この場合において、「開発行為」とあるのは「建築又は建設」と、「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

第2節 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める建築行為等 (政令第36条第1項第3号ハ)

政令第36条第1項第3号

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29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

〈解説〉

本号ハは、法第34条第12号に対応するものですが、本号ロ（法第34条第11号に対応するもの）とは異なり、法第34条第12号の条例とは別に本号ハの条例を定めることとされています。これは、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又は著しく不相当と認められる開発行為と建築行為は、必ずしも区域及び用途が一致するものではないことや開発審査会の従来の基準が開発行為と建築行為の許可基準とで異なる場合も想定されることから、必ずしも法第34条第12号の条例と同じ条例を定める必要はないとの考えによるものです。

第2節 第1款 条例第6条第1項第1号の規定に該当する建築物 (県条例第7条第1号)

(令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等)

県条例第7条 令第36条第1項第3号ハの規定により、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定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、令第29条の9各号に掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第4号まで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は、この限りでない。

一 前条第1項第1号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更

〈解説及び審査基準〉

市街化調整区域の立地規制を目的としている法第43条第1項の建築許可においては、政令第36条第1項第3号イの規定により市街化調整区域における開発行為の立地基準(法第34条第1号から第10号)に掲げる建築物の建築が許容されています。このため、法第34条第12号の規定に基づく条例の規定に該当する建築物の建築についても、政令第36条第1項第3号ハの規定に適合するものと考えられます。

審査基準

1 建築物の用途

新築する建築物が条例第6条第1項1号に規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第6条第1項第1号に規定するものであること。

2 審査基準の準用

当該建築物の審査基準については、条例第6条第1項第1号の規定に係る審査基準を準用する。この場合において、当該審査基準中「開発行為」とあるのは「建築行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築行為」と読み替えるものとする。

第2節 第2款 条例第6条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物 又は第一種特定工作物（県条例第7条第2号）

県条例第7条

- 二 前条第1項第2号から第7号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

〈解説及び審査基準〉

市街化調整区域における立地の規制を目的としている法第43条第1項の建築許可においては、政令第36条第1項第3号イの規定により市街化調整区域における開発行為の立地基準（法第34条第1号から第10号）に掲げる建築物の建築が許容されています。このため、法第34条第12号の規定に基づく条例の規定に該当する建築物の建築についても、政令第36条第1項3号ハの規定に適合するものと考えられます。

審査基準

1 建築物等の用途

新築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物が条例第6条第1項第2号から第7号までに規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第6条第1項第2号から第7号までに規定するものであること。

2 審査基準の準用

当該建築物等の審査基準については、条例第6条第1項第2号から第7号までの規定に係るそれぞれの審査基準（土地の面積に係る部分を除く。）を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発行為」とあるのは「建築行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と読み替えるものとする。

第2節 第3款 1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物（県条例第7条第3号）

県条例第7条

- 三 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築

〈解説及び審査基準〉

1ヘクタール以上の墓園や運動・レジャー施設に併設される管理施設は、第二種特定工作物に包含されるものとして取り扱うことができますが、1ヘクタール未満の場合、第二種特定工作物には該当しないため、建築物である管理施設の建築には許可が必要です。

このような1ヘクタール未満の墓園や運動・レジャー施設の管理に必要な建築物の建築は、既存の土地利用を適正に行うために望ましいことや市街化を促進するおそれがないと認められるため、政令第36条第1項第3号ハの規定に適合すると考えられます。

審査基準

- 1 建築を行う者
建築を行う者は、次のいずれかの者であること。
 - (1) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地に限る。）又は1ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物（以下「墓地等」という。）を設置し、管理運営している者
 - (2) 墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、当該墓地等を管理運営する予定の者
- 2 建築物の用途
建築物の用途は、事務室、休憩室、物置又は便所（以下これらの施設を「管理施設」という。）であること。
- 3 建築敷地
管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。
- 4 建築物の規模
管理施設の延べ床面積は、100平方メートル以内であって、墓地等を管理するために必要最小限の規模とする。

第2節 第4款 既存の建築物の用途の変更等（県条例第7条第4号）

県条例第7条

四 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更

イ 現に存する建築物と用途が同一の建築物

ロ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物

ハ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（既存の集落に存するものに限る。）

（条例第7条第4号の規則で定める場合）

県条例施行規則第5条 条例第7条第4号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

一 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合

二 事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

（条例第7条第4号ロの規則で定める建築物）

県条例施行規則第6条 条例第7条第4号ロの規則で定める建築物は、次の表の上欄に掲げる建築物に対応する同表の下欄に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）
法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条にいう建築物の用途の異なる建築物
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

〈解説及び審査基準〉

1 趣旨

建築許可を受けた建築物や許可が不要とされて建築された建築物は、その用途が限定されています。しかし、建築後の諸条件の変化により、その限定された用途そのままで使用を継続することができない事情が発生している場合に、周辺に与える影響が少ない他の用途に変更することは「建築物の周辺における市街化を促進するおそれ」がなく、市街化調整区域の立地規制の趣旨に鑑みても容認されるべきものと考えられます。本号は、この用途の変更に建築行為を伴う場合を含め、政令第36

条第1項第3号ハの規定に適合するものとして条例に規定したものです。

2 建築物の用途の変更

本号は、現に存する建築物を現在の用途から他の用途に変更することを許可する規定です。その場合、現に存する建築物の用途をどう捉えるかが問題になります。建築許可を受けた建築物や許可が不要とされて建築された建築物は、それに関する手続を行っていることがほとんどなので、用途の特定が比較的容易です。しかし、区域区分日前に建築した建物や既存宅地確認を受けた土地の建築物は、現在の建築物の用途を特定することが困難な場合が少なくありません。その場合、開発許可権者が、当該建物に関する建築確認、建築物の利用形態、法制度の変遷、都市計画法以外の手続の状況、不動産登記簿等を総合的に勘案し、現在の建築基準法の用途地域規制における区分等に基づいて、現在の建築物の用途を判定します。

3 許可を受けるに足る事情が存する場合

本号は、その許可を認めるべき事情が存する場合として、次の二つのいずれかに該当する場合に用途変更を認めることにしています。

まず、現に存する建築物が建築後20年経過している場合です。建築物が建築されてから長期間が経過している場合は、建築当時と現在の社会経済情勢が大きく異なっており、特に個別の事情を勘案することなく、その用途変更を認めるに十分な事情があるものと考えられるからです。

次に、現に存する建築物が建築後5年を経過していることを条件に、「やむを得ない事情」として条例施行規則第4条で規定している事由に該当する場合です。前述の経過期間は20年には満たなくても、生活困窮等のために住居移転を余儀なくされた場合や経営の悪化により事業継続が困難になった場合は、用途変更を認めるに十分な事情があると考えられるからです。

4 新たに立地が認められる建築物の用途

「建築物の周辺における市街化を促進するおそれ」がなく、周辺に与える影響も少ない他の用途の建築物は、本号イからハで規定しているものです。これらは、現在の建築物と比較して環境負荷が同等かそれ以下となる場合と市街化調整区域の風景と調和がとれる場合のいずれかであり、周辺地域に与える影響は少ないと考えられるからです。

イは、現在と同じ用途の建築物を新築する場合です。これは、建築物の用途は同一ながら建築物の構造の変更等により「新築」となる場合が該当します。これは、現在存している建築物と比較しても環境負荷が増大しないと考えられます。

ロは、現在の建築物と類似の建築物に新築又は改築して用途の変更を行う場合です。どのようなものが類似の建築物になるかは、県条例施行規則第6条で定められています。これは、開発許可制度上は異なる用途の建築物として扱われるものの建築基準法上は同一の用途となる建築物への変更は実質的に周辺地域に与える環境負荷は変更がなく、また、現在存している建築物に類似し、環境負荷が低い建築物への変更は周辺地域に及ぼす影響が少ないことによります。例えば、農家住宅を一般住宅とする場合等が典型です。

ハは、県条例第6条第1項第2号で規定されている既存の集落内で、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物に新築又は改築して用途を変更する場合です。これは、本県では、ある程度建築物が集積している「既存の集落」内においては、第二種低層住居専用地域で建築可能な住宅や小規模店舗は市街化調整区域の集落地域と調和が図られること、また、県条例第5条や法第34条第1号の運用との整合が図られることによります。

5 用途が同一の建築物、建築基準法にいう建築物の用途が異なる建築物

※P.253「同一の用途」参照

現に存する建築物と用途が同一の建築物や建築基準法にいう建築物の用途が異なる建築物は、過去の建築許可等の手続や建築基準法の用途地域規制における区分を参考に、同一であることや建築基準法でいう建築物の用途が異なることを判断します。例えば、農産物を加工する事業に供する建築物から建築基準法別表第2に掲げられた事業を営む工場へ用途変更しようとする場合、区分が別であることから、建築物の用途が異なる建築物であるとは言えないと考えられます。

平成18年の法改正では、建築物の用途だけではなく店舗等の規模によってもスプロールを招くという考え方が盛り込まれました。そのことは、建築基準法の用途規制（建築基準法第48条、同法別表第2）において具現化され、大規模集客施設が規制されることになりました。

以上のことから、開発許可制度の運用においては、**建築基準法による建築物の用途とは、建築物の規模まで含んだ使われ方のことをいう**と考えます。

なお、建築基準法は、市街化調整区域については、都市計画法による立地制限を受けるため、用途規制の対象とはしていませんので、市街化調整区域における建築物の用途の認定は、建築基準法の用途規制の区分等を考慮しながら、必要に応じて建築担当部局に確認をして、開発許可権者が判断することになります。

審査基準

1 対象となる建築行為

対象となる建築行為は、次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「用途の変更等」という。）を行うものであること。

(1) 建築後20年を経過しているもの

(2) 建築後5年を経過し、現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの

ア 破産手続開始の決定がされたこと。

イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。

ウ 事業経営の状況が悪化したことにより当該事業を継続することが困難となったこと。

2 用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物

(2) 次の表の「現に存する建築物の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）
法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異ならない建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの。）
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

(3) 建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物（現に存する建築物が既存の集落内に存する場合に限る。）

第3節 国又は都道府県等が行う建築行為等（法第43条第3項）

（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 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29条第1項第2号若しくは第3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2号若しくは第3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。

一～五（略）

2（略）

3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設（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、同項の許可があつたものとみなす。

〈解説及び審査基準〉

1 趣旨

本項は、平成18年改正により追加されました。国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村等が市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地で建築物の建築や用途変更等を行う場合、許可権者と協議を行い、協議が成立すれば建築等許可があつたものとみなすこととした規定です。

国、県等が行う建築行為等については、平成18年法改正以前は開発許可と同様に、許可不要とされていました。しかし、モータリゼーションの進展等により、広域的都市機能を有する大規模な病院や市役所等が市街化調整区域等の郊外に移転する事例が多数出現し、広域的都市機能が拡散しているとの指摘から、国、県等が行う公的開発行為が開発許可制度の規制対象となったのと同様、公的建築行為等についても、制度の規制対象となりました。

※P.273「開発許可の特例」
参照

2 国、県等が行う建築行為等

(1) 主体

本項は、建築行為等を行う主体が、従来、許可不要とされていた者である場合の規定です。また、国や都道府県等以外に次の団体は、それぞれの個別法により本条の国又は都道府県等とみなされます。

独立行政法人都市再生機構

独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

日本下水道事業団

土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る）

独立行政法人空港周辺整備機構

地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る）

なお、許可権限を有しない（事務処理市町村ではない）市町村については、本項の適用を受けないため、通常の建築等許可申請手続きを行う必要があります。

（２）対象となる行為

本条は、国、県等が許可が不要な建築行為等を行う場合の規定です。

協議が必要なのは、国、県等が建築や用途変更等を行い、国、県等以外の者がその建築物を使用する場合と、国、県等が直接事務や事業を行う建築物のうち、学校、専修学校、各種学校、社会福祉施設、更生事業施設、病院、診療所、助産所、総合庁舎、宿舍等を目的とした建築や用途変更等の場合です。

上記以外の国、県等が直接事務又は事業を行うための建築物の建築や用途変更等については、許可不要です。

3 協議の成立

本条は、事業者である国、県等と許可権者が協議を行い、協議が成立すれば建築等許可があったものとみなすこととした規定ですが、どのような場合に協議を成立させるかが問題となります。本項では、協議成立基準が必ずしも明文化されてはいませんが、本条の制定趣旨を鑑みると他の事業者が建築や用途変更等を行う場合と同じく、**政令第36条の基準に適合した場合に協議を成立させることが求められています。**ただし、制度趣旨に鑑みると、個々の建築行為について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情が斟酌されることも考えられます。

審査基準

1 協議成立のための基準

原則として政令第36条に適合していること。