

第4章 建築行為等の制限

I 開発許可を受けた開発区域内の土地における工事の完了公告前の建築行為等の制限（法第37条）

1 制限の趣旨

法第37条は、開発許可を受けた開発区域内の土地において、工事完了の公告があるまでは、原則として建築物の建築又は特定工作物の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、スプロールの弊害を防止しようとする趣旨の規定である。

なお、ここで特定工作物を建設するとは、その全体を完成することに限られず、例えば、ゴルフ場でクラブハウスを建築する等の特定工作物はその目的に沿った使用ができるようにすることをいう。

2 法第37条の制限を受けない建築行為等

法第37条ただし書きにより、次のいずれかに該当する場合は、制限を受けないこととなっている。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他知事等が支障がないと認めたとき（法第37条第1号）
「その他知事等が支障がないと認めたとき」とは、次のような場合である。
 - ① 污水处理施設、公園、官公署、地区センター等の公共施設又は公益的施設を先行的に建設する場合
 - ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
 - ③ 自己の居住用又は自己の業務用の開発行為で、予定建築物の建築工事と宅地の造成工事を切り離して施工することが不適当と認められる場合
 - ④ 第二種特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為と第二種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

なお、ただし書きの承認を申請する時には、やむを得ない旨の理由書を添付する必要がある。

また、法第37条ただし書きにより、工事完了前に建築物が建築されると、開発行為の本来の目的が達成されることとなることから、開発行為の完了手続きがなされないケースが考えられる。これを防止するため、開発行為に関する工事の完了検査の検査済証が発行された後、建築基準法の完了検査の検査済証を発行するよう、特定行政庁と連携するなどの措置を講じることとしている。

- (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が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき（法第37条第2号）

開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者で、開発行為に関する同意をしていない者は、当然に建築物を建築する権利があるが、そのための宅地造成工事を伴う場合で開発許可が必要な場合は、この敷地を当該開発区域からはずし、改めてこの敷地についての開発許可が必要となる。

II 開発許可における建築物の形態制限（法第41条）

1 制限の趣旨

法第41条は、用途地域の定められていない土地の区域で開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物について、都市計画の適正な実現が図られるよう、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる旨の規定である。

2 制限の内容（法第41条第1項）

法第41条の制限は、当該開発区域の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、適用される用途地域を想定した上で、次の項目について制限を定めることができる。

また、これらの制限については、開発登録簿に登録することによって一般に周知している。

- (1) 建築物の建ぺい率
- (2) 建築物の高さ
- (3) 壁面の位置
- (4) その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（容積率等）

3 制限の効力及び例外許可（法第41条第2項）

これらの制限に違反して建築物を建築してはならない。

ただし、知事等が当該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、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、これらの制限を受けずに建築することができる。

この許可の運用については、建築基準法に規定するこれらの制限の例外許可等の運用に準ずる取扱いを基準とする。

建築基準法第52条、第53条、第55条に規定する制限の例外許可等に係る建築物

1 建築基準法第52条第14項による容積率の制限の例外許可に係る建築物

- (1) 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物
- (2) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物

2 建築基準法第53条第3項第2号による建ぺい率の制限の緩和に係る建築物

街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの（徳島県建築基準法施行細則第10条で指定している。）の内にいる建築物

3 建築基準法第53条第5項第3号による建ぺい率の制限の例外許可に係る建築物

公園、広場、道路、川その他これらに類するものの中にいる建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの

4 建築基準法第55条第3項による第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における建築物の高さの限度の例外許可に係る建築物

- (1) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの
- (2) 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの

Ⅲ 開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）

1 制限の趣旨

開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築し又は建設されることとなれば、本制度による規制の効果は著しく失われることになるため、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限が行われている。

2 例外許可（法第42条第1項ただし書き）

例外許可の対象となるのは、次のいずれかに該当する場合である。

- (1) 法第34条第1号から第14号に該当するものとして個別に許可を受けた土地にあっては、次に該当する建築物である場合
 - ① 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物
 - ② 法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する建築物
 - ③ 法第34条第1号から第12号までに規定する建築物等で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号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、当該区域に法第41条第1項に基づく制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、その用途がこれに適合するか、又は、建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められる建築物
- (2) 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、申請に係る建築物が次のすべてに該当する場合
 - ① 当該区域に想定された用途地域の制限に適合するか、又は、建築基準法の規定により例外許可を受けられると認められた建築物であること。
 - ② 申請にかかる建築物等が、法第33条第1項第2号、第3号及び第4号の規定に適合すること。
- (3) 既存宅地として開発許可を受けた土地における予定建築物の用途変更で、既存宅地制度の廃止後の用途変更の制限（115ページ）による場合
- (4) 条例宅地又は大規模既存集落で分譲宅地の開発許可を受けた土地における用途変更の場合

第一種低層住居専用地域に建築することができ、かつ、法第29条第1項第3号に規定する建築物又は法第34条第1号運用基準に該当する社会福祉施設及び医療施設であること。ただし、関係市町長等の同意を得られたものに限る。

※住宅と兼用住宅の相互間の変更について

条例宅地、大規模既存集落で開発許可又は建築許可を受けた土地に限り、住宅（大規模既存集落で許可を受けた土地の場合は長屋を除く。）と第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅の相互間の変更は、都市計画法上用途変更には該当しないものとして適合証明で取り扱っている。

- (5) 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又は条例宅地若しくは大規模既存集落で分譲宅地の開発許可を受けた土地における国道又は県道に面する土地で、次の①から⑤に該当する場合
- ① 対象となる開発許可を受けた住宅団地は次のいずれかであること。
 - ア 旧法第34条第10号イによる大規模住宅団地
 - イ 条例宅地の開発による住宅団地
 - ウ 大規模既存集落の開発による住宅団地
 - ② 対象となる宅地は、予定建築物の用途が住宅の宅地で幅員9メートル以上の国道又は県道に接するものであること。
 - ③ 変更後の用途は、法第34条第1号の許可対象となる日用品販売店又は飲食店（併用住宅も可。）であること。
 - ④ 法第34条第1号の運用基準のうち、(1)対象用途及び(2)立地基準以外の基準に適合すること。
 - ⑤ 土地利用上支障がないことについて、関係市町長等の同意が得られていること。
- (6) 予定建築物の用途を住宅（分譲宅地）とした遊休未利用地の開発許可を受けた土地で、次の①又は②に該当する場合
- ① 変更後の用途が、共同住宅であること。
 - ・ 原則として2以上の居住室並びに炊事室、便所及び浴室を有し独立した生活を営むことができるものであること。
 - ・ 階数は、3階以下であること。
 - ・ 周辺の土地利用現況等から環境を害するおそれがないと認められるものであること。
 - ② 変更後の用途が、第一種低層住居専用地域に建築できる兼用住宅であること。
（手続きについては、「2例外許可（4）※住宅と兼用住宅の相互間の変更について」を準用する。）

3 国が行う行為の制限（法第42条第2項）

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、当該許可があったものとみなされる。協議については、原則として例外許可の基準が適用される。

なお、都道府県等が行う行為については、法第42条第2項の協議は適用されない。

【国とみなされる団体】

国立大学法人、(独)空港周辺整備機構、(独)国立高等専門学校機構、(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構、(独)都市再生機構、国立研究開発法人森林総合研究所

IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）

1 制限の趣旨

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法第29条と同様の趣旨から制限を行うものであり、開発行為を要することなく行われる建築行為等を許可の対象行為として規制しようとするものである。

2 制限を受けない建築行為等

- (1) 法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用施設及び農林漁業者住宅の新築、改築若しくは用途変更
- (2) 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物の新築、改築若しくは用途変更
- (3) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設
- (4) 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、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設
- (5) 仮設建築物の新築
令第22条第1号と同様に、一時的に使用するための工事中仮設建築物や住宅展示場は適用除外とされている。
- (6) 次の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、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設
 - ① 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
 - ② 旧住宅地造成事業に関する法律第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
- (7) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で次のもの
 - ① 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置等の附属建築物の建築
 - 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㎡以内であるもの
 - ③ 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、事業場等の建築物で、その延べ面積が50㎡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%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
 - ④ 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

3 許可の基準（令第36条）

(1) 敷地に関する基準

- ① 排水施設が降水量、敷地の規模・形状、地盤の性質、敷地の周辺の状況、放流先の状況、当該建築物又は第一種特定工作物の用途を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及び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。
- ② 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。
(用途変更の場合は適用されない。)

(2) 地区計画等の区域内における建築物等の用途の基準

地区整備計画又は集落地区整備計画が定められた地区計画又は集落地区計画の区域内においては、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。

(3) 建築物等の基準

- ① 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
- ② 法第34条第11号の条例宅地の基準に該当する建築物又は第一種特定工作物
- ③ 法第34条第12号の基準に該当する建築物（条例第6条第1号に掲げる土地の区域内における、都市計画法施行条例第9条に規定する建築物で、各号の基準に該当するもの。)

条例	項目	基準
第9条第1号	条例第8条に規定する目的に係る建築物	開発許可に関する各項の基準に同じ。
第9条第2号	相当期間適法に利用された後、やむを得ない事情により規則で定める用途の変更を行う建築物	<ul style="list-style-type: none"> 1. その敷地が、特定活断層調査区域内の土地又は津波災害特別警戒区域内の土地を含まないこと。 2. 適法に建築され、かつ、適法に利用されたこと。 3. 建築後五年以上経過していること。ただし、次号イに該当する場合は、この限りでない。 4. 従前の所有者が次に掲げる場合のいずれかに該当するため、その所有者を変更するものであること。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 経営状況の悪化等による支払不能又は債務超過に至った場合 ロ. 加齢により事業を継続することが不可能となつた場合 5. その用途の変更が、従前の建築物を有効に利用するものであること。ただし、利用形態上やむを得ず改築等を行う場合にあつては、当該改築等の後における延べ面積が従前の建築物の一・五倍以内であり、かつ、敷地の拡大を伴わないものであること。 6. 変更後の用途が工場、作業所、遊技場、冠婚葬祭場その他の敷地の周辺に相当の影響を及ぼすおそれのあるもの（建築基準法の規定により第二種中高層住居専用地域内において建築することが可能であるものを除く。）である場合にあつては、当該用途の変更を行うことについて市町長等の同意を得ていること。

別表

従前の用途	変更後の用途
一戸建ての住宅（所有者に係る属人的な要素のあるものに限る。）	一戸建ての住宅（所有者に係る属人的な要素のないものに限る。）
共同住宅又は寄宿舍	長屋
遊技場又は冠婚葬祭場	一戸建ての住宅、共同住宅、寄宿舍及び長屋以外の建築物（接待飲食等営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和三十二年法律第百二十二号）第二条第四項に規定する接待飲食等営業をいう。以下同じ。）又は性風俗関連特殊営業（同条第五項に規定する性風俗関連特殊営業をいう。以下同じ。）の用に供する建築物、火薬類製造工場等（建築基準法別表第二㉞項第一号に規定する工場をいう。以下同じ。）及び危険物貯蔵施設等（同項第二号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物をいう。以下同じ。）を除く。）
その他の建築物	一戸建ての住宅、共同住宅、寄宿舍、長屋、遊技場及び冠婚葬祭場以外の建築物（接待飲食等営業又は性風俗関連特殊営業の用に供する建築物、火薬類製造工場等及び危険物貯蔵施設等を除く。）

- ④ 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当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年内に建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物
- ⑤ 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若しく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、知事等があらかじめ開発審査会の議を経たもの

番号	項目	運用事項	留意点	備考
1 ～ 26	開発許可1～26に該当する建物の建築	開発許可に関する各項の運用基準に同じ。 なお、開発区域を建築物の敷地と読み替えるものとする。		
27	適法に建築された住宅の敷地内における世帯構成員の建築行為	1. 自己の居住の用に供する住宅であること。 2. 建築されている住宅の敷地の拡大を伴わないものであること。 3. 建築物の敷地が、都市計画法施行条例第6条第1号に掲げる土地の区域内であること。	3. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。	

<p>28</p>	<p>療養病床を有する既存の医療施設から養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、ケアハウス等の社会福祉施設、介護老人保健施設又は有料老人ホームへの用途変更</p>	<p>1. 変更後の用途が養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、ケアハウス等の社会福祉施設の場合は、番号12における運用事項1. から3. までに該当するものであること。 2. 変更後の用途が介護老人保健施設の場合は、番号13における運用事項1. から3. までに該当するものであること。 3. 変更後の用途が有料老人ホームの場合は、番号14-1または14-2における運用事項1. から5. まで及び7. に該当するものであること。 4. 建築物の敷地が、都市計画法施行条例第6条第1号に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>4. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</p>	<p>・ 所管課に確認がとれたものであること。</p>
-----------	---	---	--	-----------------------------

4 国又は都道府県等の建築行為の特例（法第43条第3項）

国又は都道府県等（法第34条の2の「都道府県等」と同じ。）が行う建築等については、開発行為の場合と同様に、当該国の機関又は都道府県等と知事等（許可権者）との協議が成立することをもって、法第43条第1項の建築許可があったものとみなされる。

【国又は都道府県等とみなされる団体】
 (独)空港周辺整備機構、(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構、(独)都市再生機構、徳島県住宅供給公社、日本下水道事業団

5 既存宅地の確認等を受けた土地の制限

平成12年の都市計画法の改正により既存宅地制度が廃止されたが、制度の廃止前に既存宅地の確認を受けて建築した建築物の増改築等や制度の廃止前に既存宅地の開発許可を受けた土地の開発完了後の用途変更についての制限は、次表による。

内 容		手続	排水 同意	市町 長等 同意	備 考	
既 存 宅 建 地 築 の し 確 た 認 建 を 築 受 物	同一用途の増改築	手続不要			制限なし	
	建築物の所有者の変更	手続不要			制限なし	
	用途変更	不可			他の許可項目で許可を受ける場合は可	
既 土 存 地 宅 の 地 開 の 発 開 完 了 許 後 可 の 用 受 途 け 変 更	住宅団地	→C	42条許可	必要	全体変更の場合は開発審査会に付議 (法第34条第1号から第12号までに該当し、別途許可を受けるものはこの限りでない)	
		→D	不可			
	その他の団地	→A	42条許可	必要	必要	開発審査会に付議 (法第34条第1号から第12号までに該当し、別途許可を受けるものはこの限りでない)
		→B	42条許可	必要		
	共同住宅の部分的な用途変更	→C	42条許可	必要		共同住宅の管理者の同意を要する。 建築基準法別表第2(に)項第7号の規定は適用しない。
		→D	不可			

※ 内容欄の記号A：第一種住居地域において建築できる用途の建築物

B：第一種住居地域において建築できる用途以外の建築物

C：第二種中高層住居専用地域において建築できる用途の建築物

D：第二種中高層住居専用地域において建築できる用途以外の建築物