

<p>予定建築物等以外の建築等の制限</p>	<p>法 4 2 条</p>
------------------------	----------------

◎ 立地基準編第 5 章 (P127～P131)

法第 4 2 条で規定されている「予定建築物等以外の建築等の制限」については、次のとおりとする。

1 趣旨

開発許可処分は、将来その開発区域に建築又は建設される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場合に行うものである。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等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ため、原則としてこれを認めないこととしている。

2 制限の内容

法第 4 2 条の制限は、予定建築物等が法第 3 4 条各号に該当するものとして開発許可されたことを勘案し、予定建築物等の用途の制限に限らず、各許可ごとに逐次開発行為主体（建築主）、建築物の規模等の制限をも含むものとして取り扱うことを原則とする。

ただし、次のような明らかに属人性を有しないものとして開発許可されたものについては、開発行為主体（建築主）は問わないこととし、また、建築物の規模の制限についても、予定建築物の用途が住宅であって明らかに審査基準の範囲内であると認められるものについては、建築物の規模等の制限の対象としないこととする。

なお、開発許可されたものが「属人性を有する内容でもって許可されたもの」であるか否か明らかでないものについては、開発（建築）行為事前協議の手続において判断していくこととする。

- | | | |
|---|--|---|
| { | <p>◇明らかに属人性を有しないものの事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「旧住造法完了地における開発行為」 ・ 「土地区画整理事業施行区域内における開発行為」 ・ 「既存建築物の再活用」 など | } |
|---|--|---|

3 予定建築物等が建築された後の増改築等

予定建築物等が建築等された後に増築、改築等を行う場合の規模については、本条による制限の対象としていない。

4 制限の効力等

(1) 本制限は、開発登録簿に登録することにより一般に閲覧できるようにする。

(2) 本制限は、開発許可を受けた者だけでなく、当該土地の区域内において建築物又は特定工作物を新築若しくは新設し又は建築物を改築し、若しくはその用途の変更を行おうとするすべての者に適用する。

大規模住宅地の開発完了地における予定建築物の用途の制限 「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部 を改正する法律」（平成18年法律第46号）の施行日 （平成19年11月30日）をもって市街化調整区域内 における大規模開発行為に係る基準は廃止	法42条1項
---	--------

◎ 立地基準編第5章（P127～P131）

立地基準編第2章第11節「市街化調整区域内における大規模開発行為に係る審査基準」の別紙基準第1（P56・P57）にいう住宅用地及び公益施設用地における法第42条第1項の予定建築物については、次のとおりとする。

1 住宅用地

開発許可を受けた戸建住宅用地の予定建築物は、専用住宅とする。

ただし、平成9年9月30日以前に従前の審査基準により開発許可を受けたものについては、建築基準法施行令第130条の3に掲げる併用住宅も含むこととする。

なお、地区計画又は建築協定が定められている場合は、これに適合すること。

2 公益施設用地

開発許可を受けた公益施設用地の予定建築物は、建築基準法第48条第8項に規定する近隣商業地域に立地可能なものであり、かつ、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、又はその他の施設（集会所等）で当該開発区域に居住することとなる者の日常生活の利便のために必要なものであること。

同一敷地内における建築物及び第一種特定工作物の建築等	法4条11項
	法42条1項
	法43条1項

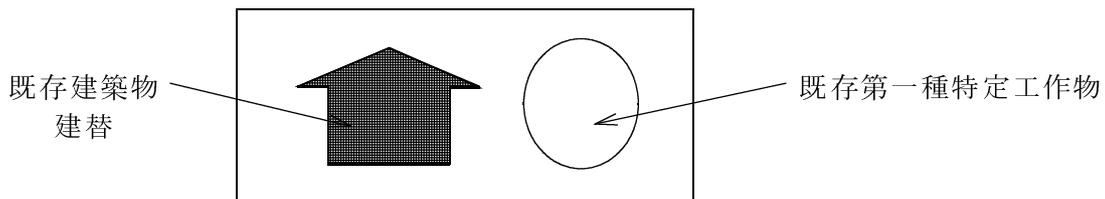
- ◎ 適用除外編第2章第2節〔審査基準 2〕
- ◎ 立地基準編第5章（P127～P131）
第6章（P132～P137）

同一敷地内の建築物及び第一種特定工作物の建築等に係る法第42条第1項及び法第43条第1項の取扱いは次のとおりとする。

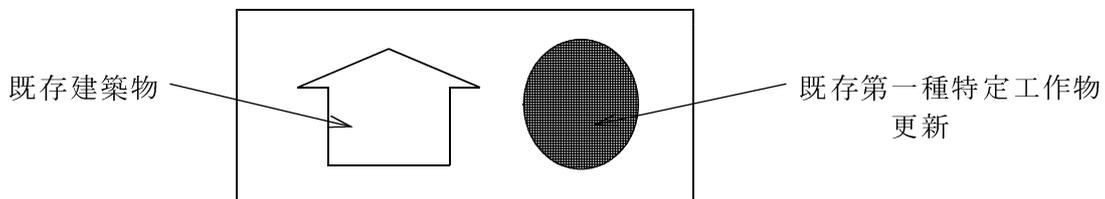
なお、本取扱いにおいて既存建築物及び既存第一種特定工作物とは、都市計画法上適法に建築等された建築物等をいう。ただし、既存宅地の確認を受けた土地においては、第一種特定工作物は認められないので留意すること。

1 敷地内に既存建築物及び既存第一種特定工作物が共に存する場合

- (1) 既存建築物の建替については、敷地内に建築物のみが存する場合と同様に次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、建替に当たり開発行為はないこととする。
 - ア 開発許可を受けた土地における場合は、従前の建築物と同一の用途であれば法第42条第1項ただし書許可は不要とする。
 - イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、提案基準9「既存建築物の建替等」（立地基準編P69・P70）を適用する。



- (2) 既存第一種特定工作物の更新については、敷地内に既存第一種特定工作物のみが存する場合と同様に次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、更新に当たり開発行為はないこととする。
 - ア 開発許可を受けた土地における場合は、従前の第一種特定工作物と同一の用途であれば、法第42条第1項ただし書許可は不要とする。
 - イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、本編「第一種特定工作物の建設」（P2）を適用する。

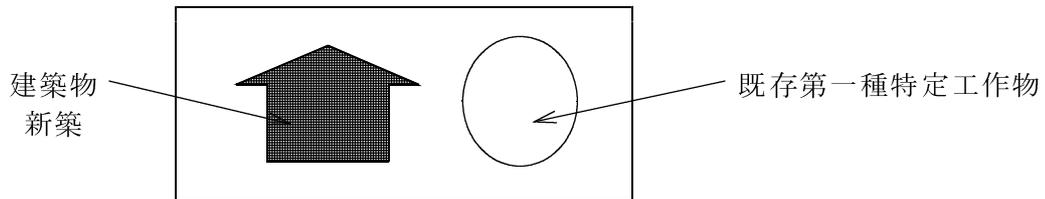


2 敷地内に既存建築物又は既存第一種特定工作物のいずれか一方のみが存する場合

- (1) 既存第一種特定工作物のある敷地に当該第一種特定工作物と用途が同一とみなされる建築物を新たに建築する場合（例1参照）については、次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、建築物の新築に当たり開発行為はないこととする。
 - ア 開発許可を受けた土地における場合は、既存第一種特定工作物と同一の用途とみなされるものであれば、法第42条第1項ただし書許可は不要とする。
 - イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、法第43条第1項許可を要

する。許可の対象となるか否かについては計画内容を個別に判断する。

(例1) 既存のクラッシャープラントのある敷地に管理事務所を新築する場合

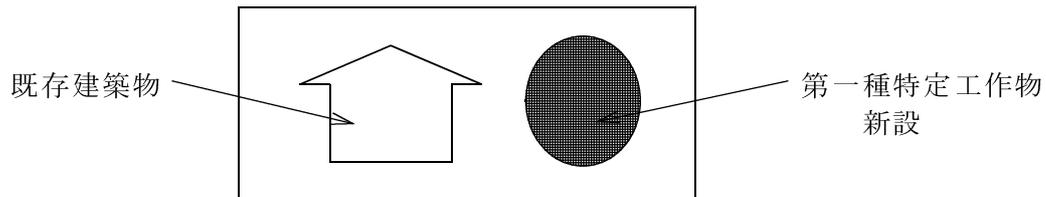


(2) 既存建築物のある敷地に当該建築物と用途が同一とみなされる第一種特定工作物を新設する場合（例2参照）については、次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、新設に当たり開発行為及び既存建築物の用途の変更はないこととする。

ア 開発許可を受けた土地における場合は、既存建築物と同一の用途とみなされるものであれば、法第42条第1項ただし書許可は不要とする。

イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、法第43条第1項許可を要する。許可の対象となるか否かについては計画内容を個別に判断する。

(例2) 既存建築物（建屋内にクラッシャープラントが設置されている建築物）のある敷地の屋外にクラッシャープラントを新設する場合



<p>予定建築物等が建築された後の相続</p>	<p>法 3 4 条 1 4 号 法 4 2 条 1 項 法 4 3 条 1 項</p>
-------------------------	--

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 9 (P84・P85)
 第 5 章 (P127～P131)
 第 6 章 (P132～P137)

1 予定建築物等が建築された後の相続について

提案基準 1 9 「属人性に係る用途変更」の要件 1 の「属人性を有する従前適格建築物等」に掲げるもののうち、(2)～(4)に該当する建築物等について、開発(建築)許可を受けた者の相続人が建替等を行う場合は、属人性に係る用途変更には該当しないこととする(建替等にあっては建築主が相続人に関し、許可は不要)。

<p>法第34条第9号に該当する飲食店の用途変更</p>	<p>法34条9号 法42条1項 法43条1項</p>
------------------------------	-------------------------------------

- ◎ 立地基準編第2章第7節〔審査基準 2〕（P28～P31）
第5章（P127～P131）
第6章（P132～P137）

法第34条第9号に該当する飲食店の用途変更に係る法第42条第1項及び法第43条第1項の取扱いは次のとおりとする。

法第34条第9号に該当するとして開発（建築）許可を受けて建築された飲食店を日本標準産業分類による中分類76の「飲食店」（小分類760「管理、補助的経済活動を行う事業所」、765「酒場、ビヤホール」及び766「バー、キャバレー、ナイトクラブ」並びに細分類7622「料亭」は除く。）に該当する他の飲食店に用途変更する場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項に規定する「用途の変更」には該当しない。