

第5章 都市計画法第43条の適用が除外される 建築（建設）行為等

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って、同項の許可があつたものとみなす。

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

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10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

[審査基準 1]

開発許可制度運用指針

I-7 法第34条第14号等関係

I-7-1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

(9) 既存建築物の建替

[審査基準 2]

本条の規制の内容は、開発行為についての市街化調整区域内での規制とほぼ同様のものとなっており、適用が除外される行為の範囲は、法第29条第1項ただし書の行為に準じるものである。

本条の適用が除外される行為には、次に掲げるものが該当する。

- 1 法第43条第1項柱書及び同項各号に掲げられている建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - (1) 農林漁業用施設等の新築等〔法第43条第1項柱書〕

法第29条第1項第2号に規定する建築物の新築等は、本条の適用が除外されている。

なお、法第29条第1項第2号に規定する建築物に関する審査基準は、本編第3章第2節に記載している。
 - (2) 公益施設の新築等〔法第43条第1項柱書〕

法第29条第1項第3号に規定する建築物の新築等は、本条の適用が除外されている。

なお、法第29条第1項第3号に規定する建築物に関する審査基準は、本編第3章第3節に記載している。
 - (3) 都市計画事業の施行として行う新築等〔法第43条第1項第1号〕

都市計画の決定を経て、事業の認可を受けて行う建築物又は第一種特定工作物の新築等は、本条の適用が除外されている。
 - (4) 非常災害のため必要な応急措置として行う新築等〔法第43条第1項第2号〕

本号にいう非常災害とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、必要とされる建築物等の応急性と臨時性に着目して適用する。したがって、建築基準法第85条第1項第1号及び第2号に掲げる建築物等の新築等は、本条の適用が除外される。
 - (5) 仮設建築物の新築〔法第43条第1項第3号〕

本号にいう仮設建築物とは、建築基準法第85条第2項に規定する工事を施工するために

現場に設ける事務所、下小屋、材料置場等の仮設建築物及び同条第5項に規定する仮設建築物とする。

(6) 一定の開発行為が行われた土地の区域内における建築等〔法第43条第1項第4号、令第34条〕

次に掲げる開発行為が行われた土地の区域内における新築等は、本条の適用が除外されている。

ア 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行われた開発行為〔法第29条第1項第9号〕

イ 都市計画事業の施行として行われた開発行為〔法第29条第1項第4号〕

ウ 土地区画整理事業の施行として行われた開発行為〔法第29条第1項第5号〕

エ 市街地再開発事業の施行として行われた開発行為〔法第29条第1項第6号〕

オ 住宅街区整備事業の施行として行われた開発行為〔法第29条第1項第7号〕

カ 防災街区整備事業の施行として行われた開発行為〔法第29条第1項第8号〕

キ 旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受けその施行として行われた開発行為〔令第34条第2号〕

(7) 通常の管理行為、軽易な行為等〔法第43条第1項第5号、令第35条〕

通常の管理行為や軽易な行為等であるとして、令第35条各号に規定する建築行為等は、本条の適用が除外される。

ア 附属建築物の建築〔令第35条第1号〕

本号にいう附属建築物とは、主体となる建築物と同一敷地内に機能上関連し用途上不可分となる別棟の従属する建築物をいう。

なお、本号は、次頁「2 建築物の増築」に包含して運用している。

イ 小規模な建築物の改築又は用途の変更〔令第35条第2号〕

本号のうち、建築物の改築でその改築に係る床面積が10平方メートル以内のものは「3 建築物の用途の変更を伴わない改築」に包含して運用している。

ウ 小規模な日常生活に必要な物品の販売店舗等〔令第35条第3号〕

本号に規定する建築物は、令第36条第1項第3号イのうち法第34条第1号に該当する建築物のうち、さらに建築行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものである。

なお、その審査基準は、本編第3章第11節に記載する令第22条第6号の審査基準を準用する。

エ 第一種特定工作物の臨時的建設〔令第35条第4号〕

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とは、建築基準法施行令第138条第3項括弧書きの「土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの」の用に供する第一種特定工作物とする。

2 建築物の増築

既存建築物の従前の敷地内で延べ面積を増加させる行為のうち、従前の建築物と規模、構造が著しく異なるものは、増築であるので、本条の適用が除外される。

なお、従前の建築物と規模が著しく異なるとは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 住宅で、増加床面積が従前の100パーセント以下又は増加後の床面積の合計が280平方メートル以下であるもの。
- (2) 住宅以外の用途のもので、増加床面積が従前の100パーセント以下であるもの。

<留意事項>

住宅とは、自己用独立住宅（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、それ以外の部分の床面積の合計が50平方メートル以下である併用住宅を含む。）をいう。以下同じ。

3 建築物の用途の変更を伴わない改築

既存建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続き同一敷地内において従前の建築物と同一の用途の建築物を建てることのうち、次の各号のいずれかに該当するものは、用途の変更を伴わない改築であるので、本条の適用が除外される。

- (1) 住宅で、次に掲げる内容のすべてに該当するもの。
 - ア 建替後の床面積の合計が、従前の150パーセント以下又は280平方メートル以下であるもの
 - イ 階数が、従前以下又は2以下であるもの
- (2) 住宅以外の用途のもので、次に掲げる内容のすべてに該当するもの。
 - ア 建替後の床面積の合計が、従前の150パーセント以下であるもの
 - イ 階数が、従前以下であるもの

なお、法第29条第1項各号と法第43条柱書及び同条各号に規定する各施設又は行為に関して、それぞれの条文の対照を（表-4）に掲げるので、参考とされたい。

表－４ 適用除外対照表

(参 考)

	開発行為について 法第２９条第１項各号 (開発許可不要)	建築(建設)行為等について 法第43条柱書及び同条各号 (法第４３条第１項の許可不要)
市街化区域の小規模な開発行為	法２９条１項１号	——
市街化調整区域の農林漁業用施設等の開発行為等	法２９条１項２号	法４３条１項柱書
公益施設の開発行為等	法２９条１項３号	法４３条１項柱書
都市計画事業の施行として行う開発行為等	法２９条１項４号	法４３条１項１号
土地区画整理事業の施行として行う開発行為等	法２９条１項５号	令３４条１号(法43条1項4号)
市街地再開発事業の施行として行う開発行為等	法２９条１項６号	令３４条１号(法43条1項4号)
住宅街区整備事業の施行として行う開発行為等	法２９条１項７号	令３４条１号(法43条1項4号)
防災街区整備事業の施行として行う開発行為等	法２９条１項８号	令３４条１号(法43条1項4号)
公有水面埋立事業区域における開発行為等	法２９条１項９号	法４３条１項４号
非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為等	法２９条１項１０号	法４３条１項２号
仮設建築物等のための開発行為等	令２２条１号(法29条1項11号)	法４３条１項３号 令３５条４号(法43条1項5号)
附属建築物のための開発行為等	令２２条２号(法29条1項11号)	令３５条１号(法43条1項5号)
小規模な増築のための開発行為等	令２２条３号(法29条1項11号)	S45. 6. 16建設省神計宅開発第13号参照
用途の変更を伴わない改築のための開発行為等	令２２条４号(法29条1項11号)	S57. 7. 16建設省計民発第31号参照
小規模な改築又は用途の変更のための開発行為等	令２２条５号(法29条1項11号)	令３５条２号(法43条1項5号)
市街化調整区域の小規模な日常生活に必要な物品の販売店舗等のための開発行為等	令２２条６号(法29条1項11号)	令３５条３号(法43条1項5号)

(参 考)

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について（改築・増築の意味）
[昭和45年6月16日、建設省神計宅開発第13号、神奈川県建築部長あて回答]
（要旨）

法第43条の規定について、「改築」とは、その建築物の用途、規模、構造が従前と著しく異なること、「増築」とは、建築物の既存の敷地内におけるものと解し、増築及び用途の変更を伴わない改築については、都市計画法第43条の規定による許可を要しないと解する。