

**線引き等の変更に伴う開発許可
制度の対応に係る Q & A**

平成 23年 2月

奈良県土木部まちづくり推進局建築課

用語の定義

- 告 示 日** : 「都市計画の変更に係る決定告示日」をいう。
- 開発行為を完了する** : 都市計画法第36条第2項に規定する検査済証の交付を受けることをいう。
- 開 発 工 事** : 開発行為に関する工事(造成工事等)をいう。

1. 継続中の開発(建築)行為について

線引き(市街化調整区域→市街化区域)

開発行為を伴う場合:市街化調整区域において開発許可を要する行為を行う場合

1. 法第34条に該当するものとして開発行為事前協議を了しているが、告示日の前日までに開発許可を受けていない場合について

市街化区域に編入されることにより、法第34条に係る事前協議の効力は失われる。

市街化区域に編入された後は次のとおり取り扱う。

- ・開発区域の規模が500㎡未満である場合:開発許可は不要。
- ・開発区域の規模が500㎡以上である場合:開発許可が必要。(予定建築物は用途地域に適合していること。)

2. 法第34条に該当するものとして開発許可を受けているが、告示日の前日までに開発行為を完了していない場合について

開発行為を完了していない場合は次のとおり取り扱う。

- ・開発区域の規模が500㎡未満である場合:開発変更許可は不要。(原則として開発行為の廃止の届出が必要)
- ・開発区域の規模が500㎡以上である場合:予定建築物が用途地域に適合していない場合は、用途地域に適合する用途に変更したうえで開発変更許可を受ける必要がある。
予定建築物が用途地域に適合している場合は開発変更許可が不要。

なお、開発完了地における建築行為については、用途地域の指定により法第42条の制限を受けなくなる。

3. 開発許可を受け、告示日の前日までに開発行為を完了している場合について

開発行為を完了している場合は、建築工事の着手の有無に関わらず開発許可制度に係る手続きは不要。

ただし、建築工事に着手していない場合で、予定建築物が用途地域に適合しない場合は開発完了地であっても建築できないので、注意が必要。

なお、開発完了地における建築行為については、用途地域の指定により法第42条の制限を受けなくなる。

開発行為を伴う場合：市街化調整区域においてのみ開発許可が不要(法第29条第2号該当)

の行為を行う場合

4. 告示日の前日までに開発工事に着手していない場合について

開発工事に着手していない場合は、開発区域の規模が500㎡以上であれば新たに開発許可が必要。
なお、予定建築物は用途地域に適合していること。

5. 告示日の前日までに開発工事に着手している場合について

開発工事に着手している場合は、開発許可制度に係る手続きは不要。
ただし、建築工事に着手していない場合で、予定建築物が用途地域に適合しない場合は建築できないので、注意が必要。

開発行為を伴わない場合(建築行為のみである場合)

6. 告示日の前日までに建築工事に着手していない場合について

開発行為を伴わない場合は、500㎡未満の土地であれば、建築工事の着手の有無に関わらず開発許可制度に係る手続きは不要。

しかしながら、500㎡を超える土地については、開発許可の要否の判断が必要である。

ただし、建築工事に着手していない場合で、予定建築物が用途地域に適合しない場合は建築できないので、注意が必要。

線引きの変更により審査基準に影響がでる開発(建築)行為事前協議の取扱いについて

7. 開発(又は建築)許可の申請中に線引きの変更があり、市街化区域との近接要件又は距離要件等を満足しなくなったものの取扱いについて

例：日常生活用品販売店舗(34-1)等

開発(建築)行為事前協議を了したものであっても、開発(又は建築)許可を受けていないものについては、告示により線引き変更前の要件を満足しなくなるため、開発(又は建築)許可できない。

なお、開発(又は建築)許可後に線引き変更が行われた場合は、新たな開発変更許可又は建築許可は不要。

逆線引き(市街化区域→市街化調整区域)

開発行為を伴う場合：告示日以前に開発許可を受けている場合

8. 告示日の前日までに開発工事に着手していない場合について

開発工事に着手していない場合で、当該開発行為が法第34条各号のいずれにも該当しない場合は、開発行為を行うことはできない。一方、当該開発行為が法第34条各号のいずれかに該当する場合は、開発(建築)事前協議を行い開発変更許可を受けたうえで開発行為を行うことが可能。

ただし、当該開発行為が法第34条各号のいずれにも該当しない場合であっても、計画を変更して法第34条各号のいずれかに該当する開発行為とする場合は、新たに開発(建築)行為事前協議を行い、改めて開発許可を受けたうえで開発行為を行うことが可能。

9. 告示日の前日までに開発工事に着手している場合について

開発工事に着手している場合は、法第34条各号の規定に関わらず新たな開発(変更)許可は不要。
ただし、開発完了後の建築行為については、法第42条第1項の規定により予定建築物の用途に制限がかかる。

開発行為を伴う場合：市街化区域においては開発許可が不要（開発区域の規模が500㎡未満である場合）の開発行為を行う場合

10. 告示日の前日までに開発工事に着手していない場合について

開発工事に着手していない場合は、新たに開発許可が必要。

なお、当該開発行為は法第34条各号のいずれかに該当していること。

11. 開発工事に着手しているが、告示日の前日までに建築工事に着手していない場合について

開発工事に着手している場合は、新たな開発許可は不要。

ただし、開発行為の完了後において行う建築行為については、法第43条第1項の規定による建築許可が必要。

なお、法第34条第13号に該当する自己の居住又は業務の用に係るもの以外については、救済できないため、注意が必要。

12. 開発工事を完了し、告示日の前日までに建築工事に着手している場合について

建築工事に着手している場合は、開発許可制度に係る手続きは不要。

なお、建築後の建替等については法第43条第1項の規定の対象となる。

開発行為を伴わない場合（建築行為のみである場合）

13. 告示日の前日までに建築工事に着手していない場合について

建築工事に着手していない場合は、新たに建築許可が必要。

ただし、この場合は令第36条第1項第3号（法第34条各号）のいずれかに該当する必要がある。

14. 告示日の前日までに建築工事に着手している場合について

建築工事に着手している場合は、開発許可制度に係る手続きは不要。

なお、建築後の建替等については法第43条第1項の規定の対象となる。

用途地域の変更（規制強化に係るもの）

開発許可を受けている場合

15. 告示日の前日までに開発行為が完了していない場合について

予定建築物が変更後の用途地域に適合する場合は、開発行為を完了させた後建築工事に着手することができる。

予定建築物が変更後の用途地域に適合していない場合は、変更後の用途地域に適合する用途に変更して開発変更許可を受けた後、開発工事を完了し開発行為の検査済証の交付を受けなければならない。

16. 告示日の前日までに開発行為が完了している場合について

開発行為が完了している場合は、開発許可制度に係る手続きは不要。

なお、建築工事に着手していない場合で、予定建築物が変更後の用途地域に適合しない場合は建築できないので、注意が必要。

17. 法第37条第1項による建築制限緩和承認を受けたうえで建築確認を受けているが告示日の前日までに建築工事に着手していない場合について

予定建築物が変更後の用途地域に適合する場合は、引き続き建築工事に着手することができる。
予定建築物が変更後の用途地域に適合しない場合は、変更後の用途地域に適合する用途に変更して開発変更許可を受けた後、再度建築制限緩和承認を受けなければならない。

II. 法第41条、第42条、第43条の規定について

線引き(市街化調整区域→市街化区域)

1. 市街化調整区域の大規模開発、既存宅地における開発等で、開発許可時に法第41条の規定による制限(建ぺい率等)が附されているものの取扱いについて

法第41条の規定による制限は、市街化区域に編入されることにより効力を失うものではなく、新たに用途地域が指定された場合においても重複して適用される。

しかしながら、市街化区域においては用途地域を定めることにより建築物等に関する制限が実現されるべきであるため、実務上は用途地域の指定に伴い法第41条の規定による制限を撤回すべきである。

そこで、建築課において法第41条の規定による制限の解除について手続きを行うため、該当するものがあれば報告願いたい。

2. 法第42条第1項の規定による制限について

法第42条第1項の規定による制限は用途地域が指定されている区域には適用されない。

したがって、用途地域の指定される市街化区域に編入された場合は、法第42条第1項の規定による制限は受けず、用途地域に適合した建築物の建築が可能。

逆線引き(市街化区域→市街化調整区域)

3. 法第42条第1項の規定による制限について

逆線引きにより用途地域の指定のない市街化調整区域に編入された場合は、法第42条第1項の規定による制限を受ける。

4. 法第43条第1項の規定による制限について

逆線引きにより市街化調整区域に編入された場合は、法第43条第1項の規定による制限を受ける。

したがって、逆線引き後に法第34条各号のいずれかに該当するものとして建築許可を受けたものが、予定建築物以外の建築物を建築する場合は、法第43条の違反となる。(新築違反又は用途変更違反)