

建築物の敷地、構造及び設備に関する制限	法 4 1 条 1 項
---------------------	-------------

◎ 立地基準編第 4 章 (P126)

法第 4 1 条第 1 項で規定されている「建築物の敷地、構造及び設備に関する制限」については、次のとおりとする。

1 趣旨

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。しかし、用途地域の定められていない区域での建築基準法のみによる規制では、将来の計画的な市街化を図る上に支障を来すことが予測される。

そこで、本制限を付加することによって、市街化調整区域の将来を見通した建築物の形態に関する計画の担保を図ろうとするものであり、開発許可（変更許可を含む。）の際に本制限を定めることができるものとしている。

なお、開発許可と関係なく、本制限を変更し又は付加することはできない。

2 制限の内容

- (1) 建ぺい率及び容積率
- (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

3 制限の効力等

- (1) 本制限は、開発登録簿に登載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建築しようとするすべての者に適用する。
- (3) 本制限の課せられた区域が市街化区域に編入された場合又は新たに地域地区が設定された場合は、開発登録簿の本制限に係る記載を抹消し、その後本制限は適用しない。

4 法第 4 1 条第 1 項の規定による制限が付加されている場合の運用について

- (1) 「建築物の敷地、構造及び設備に関する制限は建築基準法第 3 章の規定を準用し、都市計画法第 9 条第 1 項に規定する第 1 種低層住居専用地域に準じ適合するよう計画されていること。このうち、・・・」の内容が付加されている場合（提案基準 6 「既存宅地開発」及び提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」の場合）
 - ア 建ぺい率及び外壁の後退距離については、第 1 種低層住居専用地域における建築基準法の規定に準じて緩和規定の適用が可能であること。
 - イ 建築基準法第 5 6 条第 1 項第 3 号の規定に基づく北側斜線等の適用は受けられないものであること。
- (2) 上記 (1) 以外の場合（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 1 8 年法律第 4 6 号）による改正前の都市計画法第 3 4 条第 1 0 号イ（※平成 1 9 年 1 1 月 3 0 日に廃止）により許可されたものは除く。）
 - ア 建ぺい率に関する制限が付加されているものについては、建築基準法の規定に準じて緩和規定の適用が可能であること。
 - イ 外壁の後退距離に関する制限が付加されているものについては、第 1 種低層住居専用地域における建築基準法の規定に準じて緩和規定の適用が可能であること。