

## 第12章 市街化調整区域の建築制限

### 第66 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限等

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

#### 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1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1種特定工作物の新設については、この限りでない。

- (1) 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1種特定工作物の新設
- (2) 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1種特定工作物の新設
- (3) 仮設建築物の新築
- (4) 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1種特定工作物の新設
- (5) 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項本文の建築物の建築、改築若しくは用途の変更又は第1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、同項の許可があったものとみなす。

#### 1 建築等の許可（法第43条第1項本文）

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、市長の許可を受けなければ、法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物等以外の建築物を新築し、又は第1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。

(1) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物は次のものをいう。

- ア 農林漁業従事者の住宅及び農林漁業施設（第2号）
- イ 公益上必要な施設（第3号）

(2) 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、法第34条各号のいずれかに該当し、かつ、開発許可を要しない次に掲げる行為を行おうとする者は、当該行為を着手する前に市長の許可を受けなければならない。

- ア 建築物の新築又は第1種特定工作物の新設
- イ 建築物の改築
- ウ 用途の変更を伴う建築物の増築又は改築
- エ 建築行為（増築又は改築）を伴わない用途の変更

(3) 主たる目的が建築物の建築でない行為に係る施設（運動・レジャー施設、資材置場等）の建設後に当該区域内に必要と認められる建築物（クラブハウス、管理棟等）を新築する場合は、法第43条第1項の許可を受けなければならない。

\*法第43条第1項に基づく許可を申請する場合は、原則として当該施設が実在していなければならない。

(4) 本項の対象となる土地は、市街化調整区域内の宅地（宅地とみなす土地を含む。）に限るものとする。

## 2 適用除外（法第43条第1項ただし書）

法第43条第1項ただし書は、同項第1号から第6号までに掲げるものについては適用除外としている。なお、法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物を建築する場合は許可を要しない。

### (1) 法第43条第1項ただし書に規定する行為（適用除外となる行為）

第1号 都市計画事業として行う行為

第2号 非常災害時の応急建築物の建築等

第3号 仮設建築物（工事現場に設ける工所用仮設建築物）の新築

第4号 法第29条第1項第9号に掲げる開発行為のほか一定の開発行為が行われた土地の区域内における行為

\*「一定の開発行為」とは、政令第34条第1号又は第2号に規定された次の開発行為をいう。

ア 政令第34条第1号に規定する法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為

(ア) 都市計画事業として行った開発行為の区域内における行為

(イ) 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における行為

(ウ) 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における行為

(エ) 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為

(オ) 防災街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為

(カ) 公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内における行為

イ 政令第34条第2号に規定する開発行為

旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けて行った開発行為の区域内における行為

\*当該土地等において新たに開発行為を行う場合は、開発許可を受けることを必要とするものとする。

### 【旧住宅地造成事業施行区域内における建築方針】

市街化調整区域にある旧住宅地造成事業に関する法律で施行が完了した区域内について、次のとおり方針を定める。

#### (ア) 方針

我孫子市の市街化調整区域には、旧住宅地造成事業に関する法律の施行が完了した区域がある。この区域は、専用住宅を目的として公共施設等が整備されている。このため、当該区域における建築物は、周辺環境の保全と調和を図りつつ、快適な居住環境の確保及び良好な公共施設の維持管理を図れるものであるものとする。

#### (イ) 建築物の用途

建築物の用途は、原則として専用住宅とする。

#### (ウ) 敷地

敷地は、原則として同一敷地とする。

### (2) 第5号 通常管理行為、軽易な行為

「通常管理行為、軽易な行為」とは、政令第35条に規定する次の行為をいう。

ア 既存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

- イ 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
  - ウ 市街化調整区域内に居住する者が自営する日用品店舗等の建築物で、予定建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の用途上不可分な建築物（例：日用品店舗と倉庫等）を建築する場合は、それぞれの延べ面積の合計）の合計が50㎡以内（業務の用に供する部分の面積が延べ面積の50%以上のものに限る。）のもの新築
  - エ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設
- 3 許可の基準（法第43条第2項）
- 許可基準は、政令第36条第1項第1号により敷地の基準を、同項第3号において建築物又は第1種特定工作物に係る基準を定めているので、申請にかかる敷地並びに建築物又は第1種特定工作物がそれぞれの基準に適合した場合に許可するものとする。
- (1) 敷地の基準（政令第36条第1項第1号）
- ア 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、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その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。
    - (ア) 当該地域における降水量
    - (イ) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
    - (ウ) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
    - (エ) 当該建築物又は第1種特定工作物の用途
- \* 建築物又は第1種特定工作物が自己の居住用又は敷地面積1000㎡未満の自己の業務の用に供するものにあつては、敷地内処理を認めるものとする。
- イ 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。
- (2) 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第1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。（政令第36条第1項第2号）
- (3) 建築物又は第1種特定工作物に係る基準（政令第36条第1項第3号）
- 次のいずれかに該当すること。
- ア 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1種特定工作物
    - 第1号 周辺市街化調整区域居住者のための店舗等
    - 第2号 鉱物資源、観光資源施設
    - 第3号 特別な自然条件を必要とする開発行為（本市では適用していない。）
    - 第4号 農林漁業用施設
    - 第5号 農林業等活性化のための施設
    - 第6号 中小企業振興のための施設
    - 第7号 既存工場関連施設
    - 第8号 火薬類施設
    - 第9号 沿道施設
    - 第10号 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為
  - イ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内における建築物の新築等若しくは第1種特定工作物の新設（本市では当号に基づく条例は制定していません。）
  - ウ 我孫子市の条例（我孫子市開発行為に関する条例）で指定する土地の区域内において、同条

例で区域、目的又は用途を限り定められたものの建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設（法第34条第12号）

エ 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建築し、又は建設する建築物又は第1種特定工作物（政令第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

オ 当該建築物又は第1種特定工作物の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又は著しく不相当と認められる建築物又は第1種特定工作物で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの。（法第34条第14号）

\*本号の基準の運用については、法第34条各号の基準に準じて取り扱うものとする。この場合、法第34条各号に記載の開発行為を「建築行為」と読み替えて適用する。（第7章市街化調整区域の開発許可の基準参照）

(4) 政令第36条第2項

第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

【条例】

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者の親族が婚姻等により、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において、新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの。この場合において、線引きの日前土地所有者又は当該親族は、次に定める要件のいずれにも該当していなければならない。

ア 線引きの日前土地所有者及び当該親族は、市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないこと。

イ 線引きの日前土地所有者は、当該土地又はその周辺に居住していること。ただし、農業を営まない線引きの日前土地所有者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺の市街化調整区域に居住していること。

(2) 既存集落内において、線引きの日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(3) 市街化調整区域において、線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築（当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。）を目的とする開発行為

(4) 市街化調整区域において、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

(5) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業の施行により、本市の市街化調整区域に存する専用住宅を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で当該市街化調整区域において建築する

ことを目的として行う開発行為

(6) 市街化調整区域において、線引きの際既に宅地であった土地が市街化区域から1キロメートル以内にあり、かつ、次のいずれかの地域内にあるときに、当該土地において専用住宅の建築を目的として行う開発行為で、当該専用住宅の建ぺい率が50パーセント、容積率が100パーセント及び高さが10メートルを超えないもの

ア 半径150メートルの円の範囲内に、40以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。以下この号において同じ。）が連たんしている地域。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物の算出に当たっては、規則で定める建築物を算入することができる。

イ 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物)

第18条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、前条各号に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

#### 4 許可申請の手続

##### (1) 許可申請書

法第43条第1項の許可を受けようとする者（申請者）は、市長に申請書を提出しなければならない。

申請書の提出部数は、正本1部、副本1部とする。なお、申請書等の様式は省令及び規制に関する規則によるものとする。

##### (2) 添付図書

申請書は委任状を含め次に掲げる図書により作成するものとする。

ア 書類（各書類にはインデックス（書類名入り）を貼付する。）

(ア) 許可申請書（副本には申請書の写しを添付）：省令別記様式第9

(イ) 申請手数料領収書

(ウ) 住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書）

(エ) 土地の登記事項証明書（市長が特に必要と認めた場合は土地の閉鎖登記簿謄本を添付する。）

(オ) 埋蔵文化財の所在の有無の回答書の写し

(カ) 既存の権利を証する書類（政令第36条第1項第3号ニに該当する場合に限る。土地の閉鎖登記簿謄本、農地法第5条の許可書の写し等）

(キ) 雨水に関する排水放流申請回答書の写し（建築物の用途が自己の居住の用に供する専用住宅以外で、建築物の敷地となる土地の面積が300㎡以上の場合に限る。）

(ク) その他必要と認める書類（建築理由書、誓約書及び第三者が撮影年月日を証明する航空写真の原本等）

イ 図面（設計者の記名を必要とし、各図面にはインデックス（図面名入り）を貼付する。）

(ア) 位置図（縮尺：1/2，500以上）

(イ) 連たん図（縮尺：1/2，500以上）

(ウ) 不動産登記法第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し

(エ) 設計図（縮尺は原則とする。）

a 道路及び水路境界確定図（縮尺：1/500以上）

- b 土地の求積図（縮尺：1/100以上）
- c 敷地現況図（予定建築物の配置図）（縮尺：1/100以上）
  - (a) 建築物の新築若しくは改築又は第1種特定工作物の場合に明示すべき事項  
敷地の境界、建築物の位置、又は第1種特定工作物の位置、崖及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称
  - (b) 建築物の用途の変更の場合  
敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称
- d 敷地断面図（縮尺：1/100以上）
- e 予定建築物の各階平面図、立面図（2面以上）、求積図（縮尺：1/100以上）
- f 排水施設の平面図及び構造図（縮尺：1/50以上）
- g がけの断面図（縮尺：1/50以上）
- h 擁壁の断面図（縮尺：1/50以上）
- i その他市長が必要と認める図書（地盤改良図、浄化槽図書等）

(3) その他

申請に際しては、条例第28条の規定に基づき、我孫子市建築行為等に関する留意事項（平成  
年告示第222号）を遵守するものとする。

5 許可の通知

- (1) 市長は許可の決定をしたときは、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設許可通知書（規制に関する規則様式第24号）により申請者に通知する。
- (2) 市長は不許可の決定をしたときは、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設不許可通知書（規制に関する規則様式第25号）により申請者に通知する。

6 市との協議

国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の建築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。以下「建築物の建築等」という。）で、当該国の機関又は都道府県等と協議の対象となるものは、次のとおりとする。

- (1) 協議の対象となる建築物の建築等

ア 政令第21条第26号イ～ホに規定する建築物

【政令】

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

第21条

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (26) 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
  - イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
  - ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

【省令】

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

第17条の2

令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- (1) 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- (2) 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- (3) 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- (4) 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舎）

第17条の3

令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舎は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

\*省令第17条の2第3号に規定する市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎は、本庁舎とする。（参考：国土交通省作成の開発許可制度運用指針I-2-3）

\*法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限り）、独立行政法人空港周辺整備機構については、法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなし、市との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

（参考：国土交通省作成の開発許可制度運用指針I-8）

イ 都道府県等が設置する直接その事務・事業の用に供する建築物ではない建築物  
具体の建築物：公営住宅

(2) 協議の対象とならない建築物の建築等

ア 法第29条第1項各号に掲げる建築物の建築等

(3) 市との協議

ア 協議の申出

法第43条第3項の規定による協議をしようとする者は、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協議申出書（別記様式7）を市長に提出しなければならない。提出する部数は、正本1部副本1部とする。

イ 協議

a 協議は、政令第36条の基準にかんがみて行うものとし、添付図書は前記4の規定を準用する。

b 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築物の建築等に関しては、千葉県開発審査会の議を経るものとする。

ウ 協議の成立

市長は、協議の内容が適当と認められたときは、申出者に対して建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議同意書（別記様式8）を交付するものとする。