

## 第5 市街化調整区域内の建築許可

### 第1節 規制の目的及び内容（法第43条）

市街化調整区域内においては、スプロール防止の趣旨を徹底するため、開発行為を伴わない建築物等の新築、改築、用途変更についても制限を課すこととされています。

このため、開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、知事の許可を受けなければ、次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することができず、また、建築物を改築し、又は用途を変更して次に規定する建築物以外の建築物とすることはできません。

#### 1 許可を要しない建築物等（法第43条第1項）

第43条第1項該当号	内 容	対応する法第29条第1項該当号	頁
本 文	農林漁業用建築物、農林漁業者用住宅	第2号（第2第2節2参照）	10
	公益上必要な建築物	第3号（第2第3節1参照）	12
第1号	都市計画事業の施行として行うもの	第4号（第2第2節3参照）	10
第2号	非常災害の応急措置として行うもの	第10号（第2第2節7参照）	10
第3号	仮設建築物の新築	第11号（第2第2節8参照）	11
第4号	土地区画整理事業の施行として行うもの	第5号（第2第2節4参照）	10
	市街地再開発事業の施行として行うもの	第6号（第2第2節5参照）	10
	住宅街区整備事業の施行として行うもの	第7号	—
	防災街区整備事業の施行として行うもの	第8号	—
	告示のない公有水面埋立地において行う開発行為	第9号（第2第2節6参照）	10
第5号	既存の敷地内で行う附属建築物	第11号（第2第2節8参照）	11
	延べ面積が10㎡以内の改築・用途変更	第11号（第2第2節8参照）	11
	調整区域内日用品店の新築	第11号（第2第2節8参照）	11
	一時使用の第1種特定工作物の新設	第11号（第2第2節8参照）	11

#### 2 国、県等が行う建築行為の特例（法第43条第3項）

国、都道府県等が、市街化調整区域内において、法第29条第1項各号に該当しない用途の建築物の新築等を行う場合は、高知県知事に対して協議を行い、その協議が成立することをもって法第43条第1項の許可を受けたものと見なされます。

(1) 国、都道府県等と見なされるもの

ア 独立行政法人都市再生機構

イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

ウ 独立行政法人空港周辺整備機構

エ 地方住宅供給公社（都道府県、指定都市等又は事務処理市町村が設立したものに限る）

オ 日本下水道事業団

(2) 建築協議の基準は、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条に定められている基準によります。

(3) 建築協議の具体的な手続きや必要書類等は法第43条第1項に基づく許可に準じて取り扱われます。

### 3 建築確認のみで行うことのできる建築物の建築（細則第18条）

#### (1) 確認済建築物

次のいずれにも該当する新築等（新築、増築又は改築）であること。

ア 新築等を行おうとする者が、確認済建築物を建築した者又はその者の一般承継人であること。

イ 新築等を行った後の敷地内の建築物の延べ面積が、従前の確認済建築物の延べ面積の1.5倍を超えないものであること。

ウ 新築等を行う建築物の用途が、従前の建築物と同一であること。

エ 新築等を行う建築物の階数が、従前の建築物の階数と変更がないか、又は従前の建築物の階数に1を加える階数若しくは1を減ずる階数であること。

#### (2) 線引き前建築物

次のいずれにも該当する新築等（新築、増築又は改築）であること。

ア 新築等を行った後の敷地内の建築物の延べ面積が、従前の線引き前建築物の延べ面積の1.5倍を超えないものであること。

イ (1)のウ及びエの要件

#### (3) 確認済建築物及び線引き前建築物がともに存する敷地内で行う新築等

次のいずれにも該当する新築等（新築、増築又は改築）であること。

ア 新築等を行った後の敷地内の建築物の延べ面積が、従前の確認済建築物及び線引き前建築物の延べ面積の1.5倍を超えないものであること。

イ (1)のア、ウ及びエの要件

## 第2節 建築許可基準

### 1 技術基準（法第43条第2項）

建築許可の技術基準は、既に宅地となっている土地における行為であることから、次の基準に適合することを要件としています（用途変更の場合は、(2)は適用しません。）。

なお、(1)及び(2)については、政令第26条（排水施設）、同第28条（宅地の安全性）、同

第29条（道路、公園等、排水施設、宅地の安全性）の規定が準用されます。

(1) 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溢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

(2) 地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

※ 具体的には高知県開発許可技術基準の

6 防災・安全措置

6-1 軟弱地盤対策（107～109頁）

6-2 がけ面の保護（109～114頁）が適用される。

(3) 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整備計画又は集落地区整備計画に定められた内容に適合していること。

## 2 立地基準（法第43条第2項）

建築許可の立地基準も、市街化調整区域における開発行為の立地基準である法第34条とほぼ同様の基準であるので、詳細については「第3 開発許可の基準 第3節市街化調整区域の許可基準」及び次の表を参照してください。

政令第36条 第1項第3号 該当号	内 容	対 応 す る 法 第 3 4 条 該 当 号
イ	公益上必要な建築物 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等	第1号
	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等	第2号
	農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等	第4号
	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	第6号
	既存工場と密接な関連を有する建築物等	第7号
	沿道サービス施設等及び火薬類の製造所である建築物	第9号
	地区計画、集落地区計画に定められた建築物等	第10号
ロ	条例で指定する地域内で行う建築物等	第11号

ハ	条例で定めた目的又は用途である建築物等	第12号
ホ	やむを得ない建築等で開発審査会の議を経たもの	第14号

### 第3節 建築許可の手続き

#### 1 申請手続き

許可権者、手数料等についての詳細は、第4開発行為の手続き第1節申請手続き（50～51頁）を参照してください。

#### 2 建築許可のフローチャート

建築許可のフローチャートについては、第4開発行為の手続き第2節開発行為のフローチャート（55～58頁）に併記していますので参照してください。

#### 3 建築許可申請までの手続き

##### (1) 土地の使用承諾（印鑑証明）

※ 申請者と土地の登記事項証明書の所有権者が同一人の場合は不要です。

※ 抵当権、根抵当権など所有権以外の権利が設定されている場合については、当該権利者の承諾が必要です。

##### (2) 排水の同意

##### (3) 官民境界の協定

##### (4) 他法令との調整

#### 4 建築許可申請の手続き

##### (1) 建築許可申請

##### (2) 申請書に添付する図書

土地の登記事項証明書

公図の写し

建築に関する理由書

土地使用承諾書

一次放流先の管理者の同意（排水の同意書）

戸籍謄本

住民票の写し（申請の建築物に居住する予定の者全員分）

官民境界協定の写し

現況写真

付近見取図（1/2500以上）

敷地現況図（1/500以上 敷地面積のわかるもの）

建物の平面図（1/200以上）

建物の断面図（1/200以上）

委任状（代理人の連絡先の電話、FAX番号）

固定資産税課税台帳の写し又は無資産証明書（申請の建築物に居住する予定の者のうち、成人の者全員の分）

別世帯調書

法第34条各号のいずれかに該当する旨の申告書