都市計画法開発許可制度便覧の改正について

都市計画法開発許可制度便覧の一部を次のように改正する。

頁	新	旧	備　考
４６０～ ４６１頁	４－３－２　許可不要の増築、建替又は用途変更（法第４２条・法第４３条） **法第４２条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）** 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第３６条第３項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第８８条第２項の政令で指定する工作物に該当するものにあっては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。 ２　国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があったものとみなす。 **法第４３条（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）** 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　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で令で定めるもの 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、令で定める。	４－３－２　許可不要の増築、建替又は用途変更（法第４２条・法第４３条） **法第４２条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）** 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第３６条第３項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第８８条第２項の政令で指定する工作物に該当するものにあっては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。 ２　国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があったものとみなす。 **法第４３条（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）** 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　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で令で定めるもの 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、令で定める。	
	１　既存建築物等の増築、建替又は用途変更 (1)　市街化調整区域内に存する建築物等の増築、建替又は用途変更（以下「建替等」という。）は、新たな開発行為を伴わない場合であっても法第４２条及び法第４３条に基づき制限されているが、次の①～④の建替等は許可不要で、⑤については許可が得られれば可能である。なお、以下において建築物に関して記述しているが、第一種特定工作物についても同様の制限がある。 ①　建築物の建替等で、法第２９条又は法第４３条で許可不要とされている用途の建築物にする場合（４－１－１の表４－１を参照） ②　旧法第４３条第１項第６号の既存宅地の確認を受けて建築した建築物の建替等で、一定の要件を満たす建築物にする場合（表４－１１及び表４－１２を参照） ③　法第２９条、法第４２条又は法第４３条の許可を受けて建築された建築物の建替等で、当該許可における予定建築物の用途の範囲内の建築物にする場合（表４－１１及び表４－１２を参照） ④　法第４２条及び法第４３条の運用として、許可不要とされている範囲内で建替等を行う場合（表	**１　既存建築物等の増築、建替又は用途変更** 市街化調整区域内に存する建築物等の増築、建替又は用途変更（以下「建替等」という。）は、新たな開発行為を伴わない場合であっても法第４２条及び法第４３条に基づき制限されているが、次の①～④の建替等は許可不要で、⑤については許可が得られれば可能である。なお、以下において建築物に関して記述しているが、第一種特定工作物についても同様の制限がある。 ①　建築物の建替等で、法第２９条又は法第４３条で許可不要とされている用途の建築物にする場合（４－１－１の表４－１を参照） ②　旧法第４３条第１項第６号の既存宅地の確認を受けて建築した建築物の建替等で、一定の要件を満たす建築物にする場合（表４－１１及び表４－１２を参照） ③　法第２９条、法第４２条又は法第４３条の許可を受けて建築された建築物の建替等で、当該許可における予定建築物の用途の範囲内の建築物にする場合（表４－１１及び表４－１２を参照） ④　法第４２条及び法第４３条の運用として、許可不要とされている範囲内で建替等を行う場合（表４	・許可不要の取扱いについての解説を(1)とした。

４－１１及び表４－１２を参照）

⑤　法第４２条又は法第４３条の許可を得て建替等を行う場合

(2)　市街化調整区域内に存する建築物等の建替等のうち、法第３４条の２第１項、法第４２条第２項又は法第４３条第３項の規定により、国等と都道府県知事との協議が成立することをもって許可があったものとみなされたものの建替等は、(1)同様である。（表４－１１及び表４－１２の(1)欄～(4)欄を参照）

(3)　市街化調整区域内に存する建築物等の建替等のうち、東日本大震災復興特別区域法第５０条第２項の規定により、復興整備計画が公表されたことにより許可があったものとみなされたものの建替等は、予定建築物の用途の範囲内の建築物にする場合は、建替等後の延べ面積によらず許可不要と取り扱う。（表４－１１及び表４－１２の(5)欄を参照）

＜参考＞　一部の建築行為を許可不要とし、また、一定の増築行為を許可要としている考え方の論拠

法第４３条第１項本文は、文面上は例えば基準時以前から存する建築物等であっても、建替や用途変更の際には、限定列挙の場合を除きすべて許可が必要とされるかのような表現となっている。また、建築基準法の運用でいうところの増築には言及されていない。

しかし、通達及び法令解説においては次のように記述されていることから、これらを総合的に勘案して、上記のような取扱いとしている。

なお、法第４２条についても同様な考え方に基づき、表４－１１及び表４－１２の範囲内で行う建替等後の用途は同条にいう「予定建築物」の範囲内とみなして、法第４３条と同様の取扱いとしている。

①　建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の計の１．５倍以内であるものについては、従前の建築物と構造及び用途がほぼ同一であれば、（法第４３条の）許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない。（参考：指針Ⅲ－７－１－(9)）

②　法第４３条でいう「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の建築に限られず、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建て替えの場合であっても、建て替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、「新築」に該当すると解される。（解説ｐ285）

③　従前の建築物又は第一種特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物等の全部若しくは一部が滅失した場合において、従前の建築物等と規模、構造、用途、敷地の位置がほとんど同様の建築物等の建築等をする場合は、文理上、当該建築等は新築及び改築には該当せず、本条（法第４３条）の規制を受けない。（解説p287）

（略）

－１１及び表４－１２を参照）

⑤　法第４２条又は法第４３条の許可を得て建替等を行う場合

＜参考＞　一部の建築行為を許可不要とし、また、一定の増築行為を許可要としている考え方の論拠

法第４３条第１項本文は、文面上は例えば基準時以前から存する建築物等であっても、建替や用途変更の際には、限定列挙の場合を除きすべて許可が必要とされるかのような表現となっている。また、建築基準法の運用でいうところの増築には言及されていない。

しかし、通達及び法令解説においては次のように記述されていることから、これらを総合的に勘案して、上記のような取扱いとしている。

なお、法第４２条についても同様な考え方に基づき、表４－１１及び表４－１２の範囲内で行う建替等後の用途は同条にいう「予定建築物」の範囲内とみなして、法第４３条と同様の取扱いとしている。

①　建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の計の１．５倍以内であるものについては、従前の建築物と構造及び用途がほぼ同一であれば、（法第４３条の）許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない。（参考：指針Ⅲ－７－１－(9)）

②　法第４３条でいう「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の建築に限られず、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建て替えの場合であっても、建て替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、「新築」に該当すると解される。（解説ｐ285）

③　従前の建築物又は第一種特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物等の全部若しくは一部が滅失した場合において、従前の建築物等と規模、構造、用途、敷地の位置がほとんど同様の建築物等の建築等をする場合は、文理上、当該建築等は新築及び改築には該当せず、本条（法第４３条）の規制を受けない。（解説p287）

（略）

・国等の協議によるみなし許可後の許可不要の建替等についての取扱いを明確化した。

・特区法によるみなし許可後の許可不要の建替等についての取扱いを定めた。

４６８頁

表４－１１　許可不要の増築・建替・用途変更の要件（単独用途又は併用住宅以外の複合用途の場合）

要件 既存建築物の区分			許可不要の増築・建替・用途変更の要件			参考（注２）	
			用途変更後又は建替後の用途	増築・建替後の延べ面積（注１）	敷地の範囲	相続	譲渡
許可を受けた建築物	(1)法３４条１号～１０号に該当する建築物		法３４条の該当号の用途（立地基準を含む）の範囲内	1　許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内 2　許可条件に明記されていない場合 (1)　既存建築物が非住宅の場合 許可時点の1.5倍以内、かつ、現行審査基準の面積以内。ただし、許可時点の面積が現行審査基準の面積を超えている場合は許可時点の範囲内 (2)　既存建築物が専用住宅の場合 許可時点の範囲内又は280㎡以内	許可時点の敷地内	○	○
	(2)法３４条１３号に該当する既存権利者建築物		表４－１３で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内　（注３）				
	法34条14号	(3)その他の建築物((1),(2),(4)以外)	予定建築物の用途の範囲内				
		(4)分家住宅等（属人性を有する住宅）				○	△
	(5)東日本大震災復興特別区域法第５０条第２項の規定により許可があったものとみなされたもの			制限なし		○	○
許可を受けない建築物	(6)既存宅地上の建築物　（注５）		表４－１３で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内 （注３）	(1)　既存建築物が非住宅の場合 直近の建築確認時点の1.5倍以内又は基準時の1.5倍以内 (2)　既存建築物が専用住宅の場合 直近の建築確認時点若しくは基準時の1.5倍以内又は280㎡以内	既存宅地内	○	○
	(7)その他の建築物((6)及び(8)以外)				直近の建築確認時点又は基準時の敷地内		
	(8)農林漁業用住宅	①基準時以前からのもの（基準時以降に建替えしたものを含む)					
			農林漁業用住宅	制限なし	制限なし		
		②基準時以降に新規立地したもの				△	△

（略）

表４－１１　許可不要の増築・建替・用途変更の要件（単独用途又は併用住宅以外の複合用途の場合）

要件 既存建築物の区分			許可不要の増築・建替・用途変更の要件			参考（注２）	
			用途変更後又は建替後の用途	増築・建替後の延べ面積（注１）	敷地の範囲	相続	譲渡
許可を受けた建築物	(1)法３４条１号～１０号に該当する建築物		法３４条の該当号の用途（立地基準を含む）の範囲内	1　許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内 2　許可条件に明記されていない場合 (1)　既存建築物が非住宅の場合 許可時点の1.5倍以内、かつ、現行審査基準の面積以内。ただし、許可時点の面積が現行審査基準の面積を超えている場合は許可時点の範囲内 (2)　既存建築物が専用住宅の場合 許可時点の範囲内又は280㎡以内	許可時点の敷地内	○	○
	(2)法３４条１３号に該当する既存権利者建築物		表４－１３で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内　（注３）				
	法34条14号	(3)その他の建築物((1),(2),(4)以外)	予定建築物の用途の範囲内				
		(4)分家住宅等（属人性を有する住宅）				○	△
許可を受けない建築物	(5)既存宅地上の建築物　（注５）		表４－１３で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内 （注３）	(1)　既存建築物が非住宅の場合 直近の建築確認時点の1.5倍以内又は基準時の1.5倍以内 (2)　既存建築物が専用住宅の場合 直近の建築確認時点若しくは基準時の1.5倍以内又は280㎡以内	既存宅地内	○	○
	(6)その他の建築物((5)及び(7)以外)				直近の建築確認時点又は基準時の敷地内		
	(7)農林漁業用住宅	①基準時以前からのもの（基準時以降に建替えしたものを含む)					
			農林漁業用住宅	制限なし	制限なし		
		②基準時以降に新規立地したもの				△	△

（略）

・特区法によるみなし許可後の許可不要の建替等についての取扱いを定めた。

頁	改正後	改正前	備考
４６９頁	表４－１２　許可不要の増築・建替・用途変更の要件（併用住宅の場合）	表４－１２　許可不要の増築・建替・用途変更の要件（併用住宅の場合）	・特区法によるみなし許可後の許可不要の建替等についての取扱いを定めた。

表４－１２　許可不要の増築・建替・用途変更の要件（併用住宅の場合）（改正後）

既存建築物の区分 ＼ 要件				許可不要の増築・建替・用途変更の要件：用途変更後又は建替後の用途	増築・建替後の延べ面積（注１）	敷地の範囲	参考（注２）相続	参考（注２）譲渡
許可を受けた建築物	(1)法３４条１号～１０号に該当する併用住宅			法３４条の該当号の用途（立地基準を含む）の範囲内。ただし、住宅のみの用途とすることはできない。	1　許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内 2　許可条件に明記されていない場合 全体面積は許可時点の1.5倍以内、かつ、現行審査基準の面積以内。ただし、許可時点の面積が現行審査基準の面積を超えている場合は許可時点の範囲内 うち住宅部分の面積は、許可時点の範囲内又は280㎡以内	許可時点の敷地内	○	○
	(2)法３４条１３号に該当する既存権利者併用住宅			表４－１３で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。（注３）				
	法34条14号	(3)その他の併用住宅（(1)，(2)，(4)以外）	①許可時点で仮に単独用途の場合であっても、住宅、非住宅ともに認められたもの	予定建築物の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。（注４）				
			②許可時点で仮に単独用途の場合、非住宅部分のみ認められたもの	予定建築物の用途の範囲内。ただし、住宅のみの用途とすることはできない。（注４）				
			③許可時点で仮に単独用途の場合、住宅部分のみ認められたもの	予定建築物の用途の範囲内。ただし、非住宅のみの用途とすることはできない。（注４）	1　許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内 2　許可条件に明記されていない場合 全体面積は許可時点の1.5倍以内又は280㎡以内 うち非住宅部分の面積は、許可時点の範囲内又は50㎡以内			
		(4)分家住宅等（属人性を有する住宅）の併用住宅					○	△
	(5)東日本大震災復興特別区域法第５０条第２項の規定により許可があったものとみなされたもの			予定建築物の用途の範囲内。ただし、非住宅のみの用途とすることはできない。（注４）	制限なし		○	○
許可を受けない建築物	(6)既存宅地上の併用住宅　（注５）			表４－１３で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。 （注３）	全体面積は、直近の建築確認時点の1.5倍以内又は基準時の1.5倍以内 うち住宅部分の面積は、直近の建築確認時点若しくは基準時の1.5倍以内又は280㎡以内	既存宅地内	○	○
	(7)その他の併用住宅（(6)及び(8)以外）					直近の建築確認時点又は基準時の敷地内		
	(8)農林漁業用住宅の併用住宅	①基準時以前からのもの（基準時以降に建替えしたものを含む）						
		②基準時以降に新規立地したもの		農林漁業用住宅又はその併用住宅。ただし、非住宅のみの用途とすることはできない。	住宅部分の面積は制限なし。非住宅部分の面積は、直近の建築確認時点若しくは基準時の1.5倍以内	制限なし	△	△

（略）

表４－１２　許可不要の増築・建替・用途変更の要件（併用住宅の場合）（改正前）

既存建築物の区分 ＼ 要件				許可不要の増築・建替・用途変更の要件：用途変更後又は建替後の用途	増築・建替後の延べ面積（注１）	敷地の範囲	参考（注２）相続	参考（注２）譲渡
許可を受けた建築物	(1)法３４条１号～１０号に該当する併用住宅			法３４条の該当号の用途（立地基準を含む）の範囲内。ただし、住宅のみの用途とすることはできない。	1　許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内 2　許可条件に明記されていない場合 全体面積は許可時点の1.5倍以内、かつ、現行審査基準の面積以内。ただし、許可時点の面積が現行審査基準の面積を超えている場合は許可時点の範囲内 うち住宅部分の面積は、許可時点の範囲内又は280㎡以内	許可時点の敷地内	○	○
	(2)法３４条１３号に該当する既存権利者併用住宅			表４－１３で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。（注３）				
	法34条14号	(3)その他の併用住宅（(1)，(2)，(4)以外）	①許可時点で仮に単独用途の場合であっても、住宅、非住宅ともに認められたもの	予定建築物の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。（注４）				
			②許可時点で仮に単独用途の場合、非住宅部分のみ認められたもの	予定建築物の用途の範囲内。ただし、住宅のみの用途とすることはできない。（注４）				
			③許可時点で仮に単独用途の場合、住宅部分のみ認められたもの	予定建築物の用途の範囲内。ただし、非住宅のみの用途とすることはできない。（注４）	1　許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内 2　許可条件に明記されていない場合 全体面積は許可時点の1.5倍以内又は280㎡以内 うち非住宅部分の面積は、許可時点の範囲内又は50㎡以内			
		(4)分家住宅等（属人性を有する住宅）の併用住宅					○	△
許可を受けない建築物	(5)既存宅地上の併用住宅　（注５）			表４－１３で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。 （注３）	全体面積は、直近の建築確認時点の1.5倍以内又は基準時の1.5倍以内 うち住宅部分の面積は、直近の建築確認時点若しくは基準時の1.5倍以内又は280㎡以内	既存宅地内	○	○
	(6)その他の併用住宅（(5)及び(7)以外）					直近の建築確認時点又は基準時の敷地内		
	(7)農林漁業用住宅の併用住宅	①基準時以前からのもの（基準時以降に建替えしたものを含む）						
		②基準時以降に新規立地したもの		農林漁業用住宅又はその併用住宅。ただし、非住宅のみの用途とすることはできない。	住宅部分の面積は制限なし。非住宅部分の面積は、直近の建築確認時点若しくは基準時の1.5倍以内	制限なし	△	△

（略）

この都市計画法開発許可制度便覧は，平成２９年３月１５日から施行する。