

第7章 開発許可を受けた土地における形態制限及び用途規制

1 形態制限（法第41条）

市街化調整区域等の用途地域が定められていない土地の区域内では、用途地域の形態制限に準じて、開発許可に際して建ぺい率、建築物の最高高さ、壁面の位置その他に関して制限を定めることがある。

本市では、平成16年4月1日より建築基準法に基づく「用途地域の指定のない区域における建築形態制限」により建築物の形態が制限されており、それ以前に定められた法第41条の制限を撤回している。

市街化調整区域内の開発許可等に係る建築物の形態制限

平成8年6月1日施行

平成11年6月1日一部改正

平成16年4月1日一部改正

平成23年4月1日一部改正

市街化調整区域内の都市計画法第29条、第42条及び第43条に基づく許可に係る建築物の最高高さ（建築基準法第55条第1項に基づく建築物の高さの算出方法による）は、10メートルを限度とする。

ただし、建築物が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、建築基準法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第56条の2第3項を準用しても差し支えない。）は、この限りでない。

都市計画法第41条の制限に係る事務手続

平成10年10月1日施行

平成16年2月9日一部改正

- 1 都市計画法第41条の制限（以下「41条制限」という。）の撤回は、市街化区域編入に伴う用途地域等の決定又は変更（以下「編入制限」という。）及び建築基準法による建築物の白地地域等の形態制限（以下「白地地域等の形態制限」という。）の指定に伴い、41条制限に替わる制限が定められる場合に行うこと。
- 2 編入制限に伴う撤回は、用途地域等の係る都市計画決定（変更）の告示日と同日付で行うこと。
- 3 編入制限に伴う撤回をした場合は、都市計画法第46条の規定に基づき調整された開発登録簿調書内の「都市計画法第41条の規定による制限の内容」欄（以下「内容欄」という。）に「平成年月日、都市計画法第41条制限を撤回した。」旨の記載を行うこと。
- 4 白地地域等の形態制限に伴う撤回をした場合は、内容欄に「平成16年3月31日限り、都市計画法第41条制限のうち、容積率、建ぺい率に係る制限を撤回した。」旨の記載を行うこと。
- 5 1から3の取扱以前に、市街化区域に編入された地域については、実務に支障がない限り41条制限の撤回は編入時に行われたものとして、運用して支障のないこと。ただし、事務処理上の手続は未完となっているため、適切な時期に事務処理を完結させることが好ましい。

2 用途制限（法第42条）

開発許可を受けた区域内においては、用途地域等の指定があり、それに適合しているもの、又は特に市長の許可を得たもの以外は、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を建築することは制限されている。

本市においては、次により取り扱う。

- (1) 予定建築物以外の建築物の建築には、使用目的の変更のほか、敷地の数の増減も含むものとする。
- (2) 法第42条第1項ただし書の許可にあたり、法第34条第14号に該当するものとして許可する場合は開発審査会の議を経た後に許可するものとする。

法第42条第1項ただし書に基づく許可に関する審査基準

本条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うものとする。

- イ 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- ロ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に規定する場合
- ハ 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物でその用途と第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合