

第8章 市街化調整区域における建築行為等の制限

1 市街化調整区域における建築行為等の許可（法第43条）

(1) 市街化調整区域においては、次に掲げる建築行為等はあらかじめ市長の許可を要する。

- ア 建築物を新築又は改築する場合
- イ 既存建築物の用途変更する場合又は、用途変更を伴う増改築をする場合
- ウ 第一種特定工作物を新設する場合

(2) 上記にかかわらず、次に掲げる建築行為等（表8-1）については許可を受けることを要しない。

(表8-1)

項目	許可不要の建築行為
1	(1) 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅の建築（法第29条第1項第2号該当） (2) 公益上必要な建築物の建築（法第29条第1項第3号該当）
2	都市計画事業の施行として行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
3	非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設
4	仮設建築物の新築（建築基準法第85条の許可を受けられるもの）
5	次の開発行為が行われた区域内での建築物の建築又は第一種特定工作物の建設 (1) 法第29条により開発許可を受け開発行為を行った土地 (2) 旧住宅地造成事業に関する認可を受け開発行為を行った土地 (3) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区事業及び公有水面埋立法により開発行為を行った土地
6	通常の管理行為、軽易な行為で次のようなもの (1) 既存建築物の敷地内で行う車庫、物置その他附属建築物の建築 (2) 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平方メートル以内のもの (3) 市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗、事業場等で延べ面積が50平方メートル以内のもの（業務用部分が過半であること）の新築で、当該市街化調整区域に居住する者が自ら営むもの（注1） (4) 土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物

(注1) 「市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等」については、「法第34条第1号に関する運用基準」（日用品店舗等に係る基準）の第1項及び第2項に準じて判断する。なお、ここでいう店舗等は、業種が理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等であるものは含まないこととする。

(3) 建築許可の基準（令第36条第1項）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、建築を行う場合においては次に示す基準に適合しているものでなければならない。

法第43条第1項各号列記以外の部分に基づく許可に関する審査基準

市長が許可する基準は、当該許可申請に係る建築物又は第一種特定工作物が政令第36条各号に該当する場合とし、次のとおりとする。

(政令第36条関係)

- 1 イ及びロに関する審査基準は、開発許可の審査基準（法第33条関係）を準用する。
- 2 藤沢市においては、集落地区計画の区域に該当する区域はないので、審査の対象外とする。
- 3 イ及びニについては法令どおりの内容で審査基準に適合するもの。
ロについては、該当するものがないので審査の対象外とする。
ハについては、別に定める「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に関する審査基準に適合するもの。
ホについては、開発許可の審査基準のうち市街化を促進する恐れがないと認められ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものの審査基準（法第34条第14号関係）を準用するものとする。

(政令第34条関係)

法令どおりとする。

(政令第35条関係)

第1号から4号までは法令どおりとする。

ただし、第3号の日常必需品店舗類の判断については、開発許可の審査基準（法第34条第1号関係）を準用する。

(第6章 市街化調整区域内における立地基準等 参照)

(4) 建築行為の特例（法第43条第3項）

国又は都道府県等が行う法第43条第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（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市長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規定である。

2 宅地確認制度について

(1) 宅地確認制度の廃止について

宅地確認制度（旧都市計画法第43条第1項第6号）とは、市街化区域と同じような生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあることや市街化調整区域とされた時点で既に宅地であったことなどの条件を満足している土地においては、そのことを確認することによって建築行為を認める制度をいい、平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）に伴い廃止された。

(2) 許可制への移行について

宅地確認制度は廃止されたが、宅地確認の要件を備えた土地については、都市計画法第43条の建築許可を受けることにより建築行為が可能となる許可制へと移行した。

なお、「宅地確認」を受けた土地においては、法律の施行日から5年以内に限り、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物（申請者と建築物の使用者が同一である場合をいい、共同住宅、分譲住宅、貸事務所等は該当しない）は、経過措置として建築することができたが、平成18年5月17日をもって経過措置は終了した。