

開発許可ハンドブック新旧対照表（令和 7 年 10 月）

| ページ  | 新                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 旧                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7-73 | <div data-bbox="400 325 1389 373"><p>3 市街化調整区域内における建築行為の許可基準（法第 43 条）</p></div> <div data-bbox="519 384 1350 997"><p>市街化調整区域の建築許可のフロー図</p><pre>graph TD     A[建築行為] --&gt; B[許可を要しない建築行為]     A --&gt; C[許可を要する建築行為]     B --&gt; D[建築確認申請]     C --&gt; E[開発審査申請書]     E --&gt; F[開発審査会の議]     F --&gt; G[建築許可申請]     G --&gt; H[許可]     G --&gt; I[不許可]     H --&gt; D     J[政令第36条第1項第3号ホのやむを得ない建築行為] --&gt; C</pre></div> <div data-bbox="400 1024 1389 1848"><p>3. 1 市街化調整区域内での建築行為の規制概要（法第 43 条第 1 項）</p><p>市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、開発行為を伴わずに行われる以下の建築行為についても規制されており、知事の許可を受けなければ建築行為はできない。</p><p>① 建築物の新築・改築・用途変更</p><p>② 第一種特定工作物の新設</p><p>3. 2 許可を要しない建築行為等</p><p>① 従前の建築物の改築又は増築</p><p>適法に建築された既存建築物の改築<sup>※1</sup>又は増築で、次のいずれにも該当するものは規制の対象とはならない。</p><p>a. 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること</p><p>b. 原則、従前の建築物と同一の用途<sup>※2</sup>であること。</p><p>c. 改築又は増築後の建築物の床面積の合計が従前の床面積の合計の 1.5 倍以内であること。<br/>ただし、指定された建ぺい率及び容積率の範囲内であること。</p><p>d. 開発行為がなく、その敷地を分割しないものであること。</p><p>※1 改築について</p><p>○ 改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、従前と用途、規模、構造が著しく異ならない建築物を建築することをいう。</p><p>○ 前記 a. ～d. の要件に適合する既存建築物の建替えについては、許可を要しない「改築」として取り扱う。</p></div> | <div data-bbox="1617 325 2605 373"><p>3 市街化調整区域内における建築行為の許可基準（法第 43 条）</p></div> <div data-bbox="1736 384 2567 1407"><p>市街化調整区域の建築許可のフロー図</p><pre>graph TD     A[建築行為] --&gt; B[適用除外となる建築行為]     A --&gt; C[許可を要する建築行為]     B --&gt; D[自己申告書]     D --&gt; E[関係機関証明]     E --&gt; F[建築確認申請]     C --&gt; G[開発審査申請書]     G --&gt; H[開発審査会の議]     H --&gt; I[建築許可申請]     I --&gt; J[許可]     I --&gt; K[不許可]     J --&gt; F     L[法第29条第1項第2号、法第43条第1項各号、政令第36条第1項第3号ホのやむを得ない建築行為] --&gt; C</pre></div> <div data-bbox="1617 1480 2605 1827"><p>3. 1 市街化調整区域内での建築行為の規制概要（法第 43 条第 1 項）</p><p>市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、開発行為を伴わずに行われる以下の建築行為についても規制されており、知事の許可を受けなければ建築行為はできない。</p><p>① 建築物の新築・改築・用途変更</p><p>② 第一種特定工作物の新設</p><p>ただし、用途変更を伴わない改築又は増築は、規制の対象とはならない。また、次頁のとおり、農林漁業用建築物や公益上必要な建築物等の一定の用途に供される建築物についても、規制の対象とはならない。</p></div> |

ページ

7-74

新

※2 用途について

○ 既存建築物には、特定の人のみを使用することができる（属人性がある）ものがある。

○ 属人性がある既存建築物を第三者が使用する場合には、「用途変更」となるため許可を要する。一方、属人性がない既存建築物を、第三者が従前の建築物と同じ用途で使用する場合は「用途変更」とならない。

（属人性がある建築物の例）

・ 農林漁業従事者が居住するため許可不要で建築された住宅（農家住宅等）

・ 分家住宅

・ 収用移転により建築された建築物（代替建築物）

・ 既存権利により建築された住宅

（属人性がない建築物の例）

・ 線引き前に建築された建築物

・ 既存宅地制度に基づいて建築された建築物

② 適用除外となる建築行為等

次表の建築行為等については、適用除外となる。

○適用除外となる建築等の行為（法第 43 条第 1 項、政令第 34 条、第 35 条）

|   |                                                                                                                                                                                                  |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① | 法第29条第 1 項第 2 号に定める農林漁業用建築物及び農林漁業者用住宅の建築等（法第43条第1項本文）                                                                                                                                            |
| ② | 法第29条第 1 項第 3 号に定める公益上必要な建築物の建築等（法第43条第1項本文）                                                                                                                                                     |
| ③ | 都市計画事業の施行として行う建築物の建築等（法第43条第1項第1号）                                                                                                                                                               |
| ④ | 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等（法第43条第1項第2号）                                                                                                                                                          |
| ⑤ | 仮設建築物の新築（法第43条第1項第3号）                                                                                                                                                                            |
| ⑥ | 都市計画事業の施行として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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                                              |
| ⑦ | 土地区画整理事業の施行として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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                                            |
| ⑧ | 市街地再開発事業の施行として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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                                            |
| ⑨ | 住宅街区整備事業の施行として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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                                            |
| ⑩ | 防災街区整備事業の施行として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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                                            |
| ⑪ | 公有水面埋立法による免許を受けた土地で、まだ竣功認可の告示がないものにおいて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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                    |
| ⑫ | 旧住宅地造成事業の施行として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建築等（政令第34条第2号）                                                                                                                                            |
| ⑬ | 既存の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（政令第35条第1号）                                                                                                                                               |
| ⑭ | 建築物の改築又は用途の変更で当該建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（政令第35条第2号）                                                                                                                                         |
| ⑮ | 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの（政令第35条第3号） |
| ⑯ | 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設（政令第35条第4号）                                                                                                                                                     |

旧

規制適用除外

○規制の対象とならない建築等の行為（法第 43 条第 1 項、政令第 34 条、第 35 条）

|   |                                                                                                                                                                                                  |                 |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ① | 法第29条第 1 項第 2 号に定める農林漁業用建築物及び農林漁業者用住宅の建築等（法第43条第1項本文）                                                                                                                                            | 第 2－ 3－（ 2 ）を参照 |
| ② | 法第29条第 1 項第 3 号に定める公益上必要な建築物の建築等（法第43条第1項本文）                                                                                                                                                     | 第 2－ 3－（ 3 ）を参照 |
| ③ | 都市計画事業の施行として行う建築物の建築等（法第43条第1項第1号）                                                                                                                                                               |                 |
| ④ | 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等（法第43条第1項第2号）                                                                                                                                                          |                 |
| ⑤ | 仮設建築物の新築（法第43条第1項第3号）                                                                                                                                                                            |                 |
| ⑥ | 都市計画事業の施行として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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                                              |                 |
| ⑦ | 土地区画整理事業の施行として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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                                            |                 |
| ⑧ | 市街地再開発事業の施行として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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                                            |                 |
| ⑨ | 住宅街区整備事業の施行として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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                                            |                 |
| ⑩ | 防災街区整備事業の施行として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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                                            |                 |
| ⑪ | 公有水面埋立法による免許を受けた土地で、まだ竣功認可の告示がないものにおいて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建築等（政令第34条第1号）                                                                                                                    |                 |
| ⑫ | 旧住宅地造成事業の施行として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建築等（政令第34条第2号）                                                                                                                                            |                 |
| ⑬ | 既存の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（政令第35条第1号）                                                                                                                                               |                 |
| ⑭ | 建築物の改築又は用途の変更で当該建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（政令第35条第2号）                                                                                                                                         |                 |
| ⑮ | 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの（政令第35条第3号） |                 |
| ⑯ | 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設（政令第35条第4号）                                                                                                                                                     |                 |