

都市計画法開発許可制度便覧の改訂について

都市計画法開発許可制度便覧の一部を次のように改訂する。

頁	新	旧	備考
464頁	<p>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）</p> <p>法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）</p> <p>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つては、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。</p> <p>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つたものとみなす。</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>三 仮設建築物の新築</p> <p>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</p> <p>五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で令で定めるもの</p> <p>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。</p>	<p>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）</p> <p>法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）</p> <p>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つては、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。</p> <p>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つたものとみなす。</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>三 仮設建築物の新築</p> <p>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</p> <p>五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で令で定めるもの</p> <p>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。</p>	<p>■改築として取り扱う期間の改正</p>
465頁	<p>2 改築と取り扱う期間</p> <p>従前の建築物と規模、構造、用途、敷地の位置が同一の建築物等の建築等をする場合で、次の(1)～(3)に該当する場合は「改築」として取り扱う。</p> <p>(1) 建築物を除却した敷地内で、表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、除却した日から1年以内に着手する場合</p> <p>(2) 災害により滅失した建築物の敷地内で、表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築</p>	<p>2 改築と取り扱う期間</p> <p>従前の建築物と規模、構造、用途、敷地の位置が同一の建築物等の建築等をする場合で、次の(1)～(3)に該当する場合は「改築」として取り扱う。</p> <p>(1) 建築物を除却した敷地内で、表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、除却した日から1年以内に着手する場合</p> <p>(2) 災害により滅失した建築物の敷地内で、表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築</p>	

工事に、災害が発生した日から1年以内に着手する場合
 (3) 災害により滅失した建築物に代わるものとして、当該所有者が表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から3年以内に着手する場合

表4-9

要因	工事着手までの期間	建築主(※注)	
		属人性無	属人性有の許可
任意の除却	除却した日から1年以内	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から1年以内※1	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から3年以内※2	滅失建物の所有者	許可の範囲内

※1 東日本大震災の災害により滅失した場合は、3年以内とする。

※2 東日本大震災の災害により滅失した場合は、5年以内とする。

※注 取り扱い上の注意事項

従前の建築物が属人性のある建築許可を受けたもの(分家住宅、大規模既存集落等)であれば、建築を行う建築主は、属人性が認められる者(許可を受けた本人及びその親族)となる。

・従前の建築物は、都市計画法上適法に建築され、除却又は滅失するまで適法に使用されていたものに限る。

・「改築」に該当するかどうかの判断は、以下の資料等によるものとする。

滅失の原因が災害の場合：罹災証明書

災害によらず除却した場合：解体した時期が判断できるもの(マニフェストD票及び課税証明書等)

工事に、災害が発生した日から1年以内に着手する場合
 (3) 災害により滅失した建築物に代わるものとして、当該所有者が表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から3年以内に着手する場合

表4-9

要因	工事着手までの期間	建築主(※注)	
		属人性無	属人性有の許可
任意の除却	除却した日から1年以内	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から1年以内※1	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から3年以内	滅失建物の所有者	許可の範囲内

※注 従前の建築物が属人性のある建築許可を受けたもの(分家住宅、大規模既存集落等)であれば、建築を行う建築主は、属人性が認められる者(許可を受けた本人及びその親族)となる。

・従前の建築物は、都市計画法上適法に建築され、除却又は滅失するまで適法に使用されていたものに限る。

・「改築」に該当するかどうかの判断は、以下の資料等によるものとする。

滅失の原因が災害の場合：罹災証明書

災害によらず除却した場合：解体した時期が判断できるもの(マニフェストD票及び課税証明書等)

※1 東日本大震災の災害により滅失した場合は、3年以内とする。

この都市計画法開発許可制度便覧は、平成26年1月9日から施行する。