

2 建築許可

□ 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）

市街化調整区域内の開発許可を受けた開発区域内であっても、開発許可に係る予定建築物以外の建築物の新築、改築および用途変更を行う場合は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

□ 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（法第43条第1項各号）

市街化調整区域内の開発許可を受けていない土地において、建築物を新築、改築、用途変更および第一種特定工作物の新設を行う場合は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

ただし、下記に該当する建築行為等は適用除外となっており、許可を要しません。

■ 法第43条の許可が不要の建築行為等

- | | |
|---|---------------|
| (1) 農林漁業を営む者の住宅および農林漁業用施設や公益上必要な施設の新築等(例、農林漁家住宅、図書館など) | 《法第43条本文》 |
| (2) 都市計画事業の施行として行う建築行為等 | 《法第43条第1項第1号》 |
| (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為等 | 《法第43条第1項第2号》 |
| (4) 仮設建築物の新築 | 《法第43条第1項第3号》 |
| (5) 都市計画事業等として開発行為が行われた土地の区域内における建築行為等
(例 旧住宅地造成事業として行った開発行為、都市計画事業、土地区画整理事業として行った開発行為などの区域内における建築行為等) | 《法第43条第1項第4号》 |
| (6) 通常管理行為および軽易な行為等
(例 既存建築物の敷地内における必要最低限の車庫(面積50㎡以下)、物置(面積30㎡以下)等の附属建築物の建築など) | 《法第43条第1項第5号》 |

※ なお、既存建築物の建替で、建替後の床面積の合計が、建替前の床面積の合計の1.5倍以下(新50戸連たん地域において既存不適格建築物となる場合は1.2倍以下)であるものについては、既存の敷地の範囲内で従前と用途および構造が同一であれば、許可を必要としない場合があります。

□ 市街化調整区域内の建築許可基準
(政令第36条第1項第1号・3号)

市街化調整区域の建築行為等は、技術基準や立地基準に適合しなければなりません。

〈技術基準〉

後述「3 開発行為および建築行為に関する主な技術基準」参照

〈立地基準〉

開発許可の場合と同様ですが、下記の区域では建築許可に限り、行うことができます。
(原則として、開発行為はできません。)

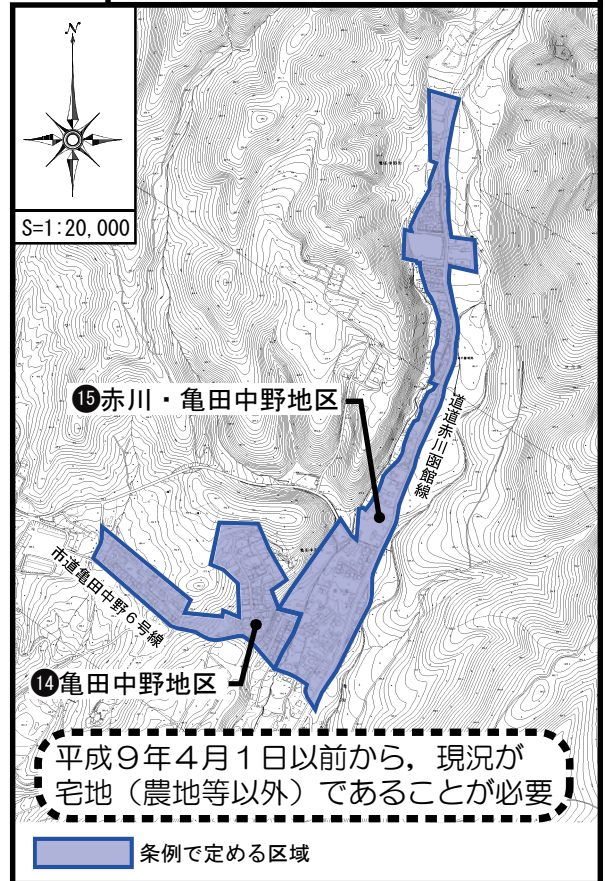
■ 新50戸連たん地域

亀田中野地区
赤川・亀田中野地区
陣川地区
陣川沿道地区
陣川・東山地区
東山A地区
東山B地区

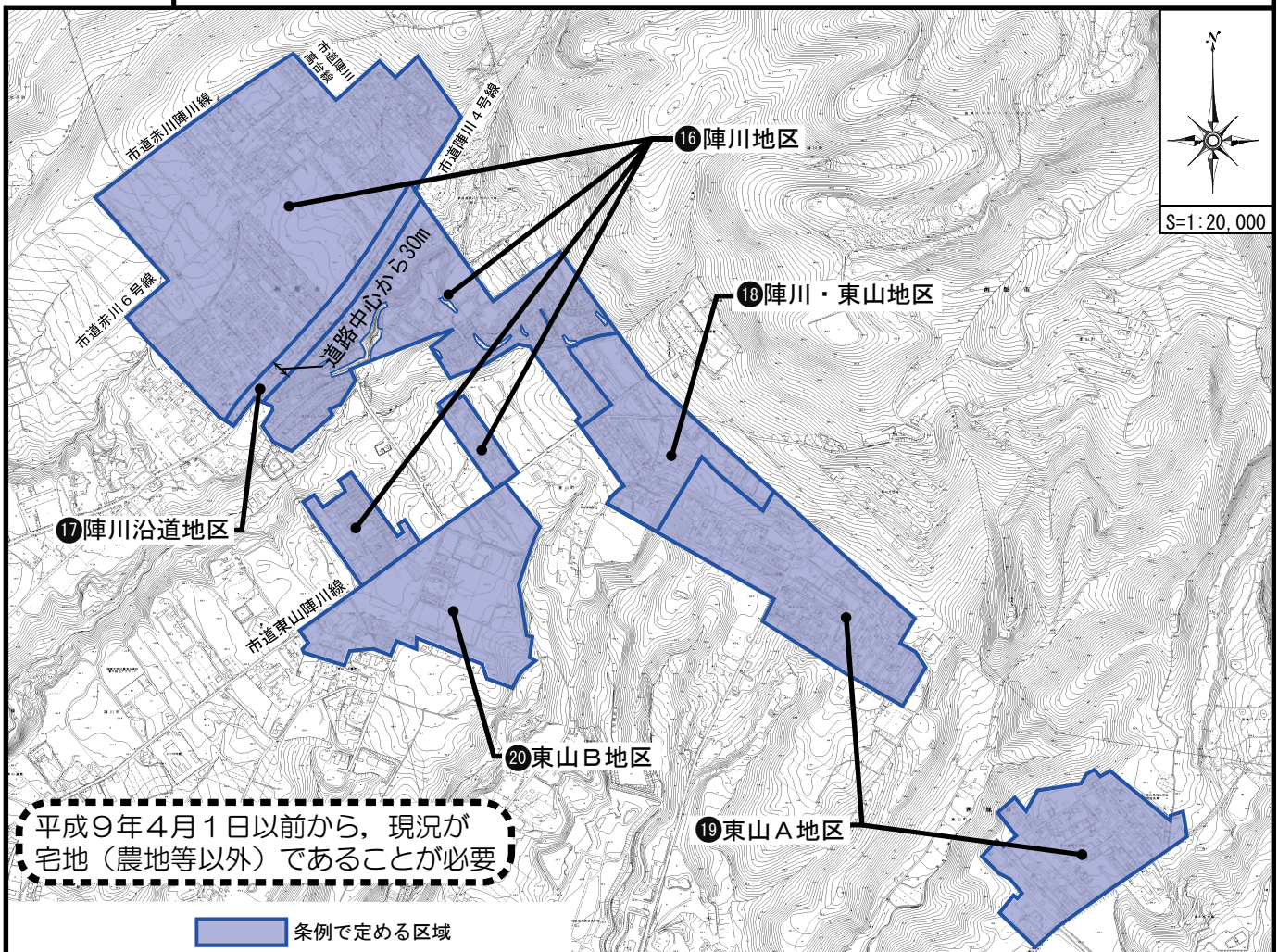
《政令第36条第1項第3号八、条例第5条》

⑭ 亀田中野地区 (第5条(2)キ)

⑮ 赤川・亀田中野地区 (第5条(2)カ)



⑯ 陣川地区 (第5条(2)ア) ⑰ 陣川沿道地区 (第5条(2)イ) ⑱ 陣川・東山地区 (第5条(2)ウ) ⑲ 東山A地区 (第5条(2)エ) ⑳ 東山B地区 (第5条(2)オ)



地区番号	【許可の対象となる用途】	(参考：建築基準法)	
⑭ 亀田中野地区， ⑯ 陣川地区及び ⑰ 東山A地区	1 住宅 2 住宅で事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの 3 共同住宅，寄宿舎または下宿 4 幼稚園，小学校または中学校（主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。） 5 地区集会所等準公益的な施設で町内会，自治会等の自治組織において運営され，適正な管理が行われるもの 6 神社，寺院，教会その他これらに類するもの 7 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設（主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。） 8 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。） 9 診療所，助産所その他これらに類するもの（主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。） 10 巡査派出所または建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの（同条第1号および第2号に掲げるものにあつては，主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。）	建ぺい率	容 積 率
		<div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">原則として，開発行為はできません</div>	
		50%	100%
		<div style="border: 2px dashed black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">平成9年4月1日以前から，現況が宅地（農地等以外）であることが必要</div>	
⑱ 陣川沿道地区	1 上記（⑭，⑯及び⑰欄）の用途欄に掲げるもの 2 店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の2各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）		
⑮ 赤川・亀田中野地区， ⑯ 陣川・東山地区及び ⑰ 東山B地区	次に掲げる建築物以外のもの 1 工場 2 危険物の貯蔵または処理に供するもの 3 劇場，映画館，演芸場もしくは観覧場またはナイトクラブもしくは建築基準法施行令第130条の7の3に規定する施設 4 キャバレー，料理店その他これらに類するもの 5 個室付浴場業に係る公衆浴場または建築基準法施行令第130条の9の5に掲げる施設 6 倉庫業を営む倉庫 7 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるものまたは3階以上の部分にあるもの 8 マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券販売所，場外車券売場その他これらに類するもの 9 カラオケボックスその他これらに類するもの 10 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 11 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設（主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 12 介護老人保健施設および介護医療院 13 病院，診療所または助産所（診療所および助産所にあつては，主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 14 学校（幼稚園，小学校および中学校にあつては，主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 15 有料老人ホーム 16 国または地方公共団体が設置する多数の者の利用に供する庁舎（主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）	<div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">原則として，開発行為はできません</div>	
		60%	200%
		<div style="border: 2px dashed black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">平成9年4月1日以前から，現況が宅地（農地等以外）であることが必要</div>	

□ 建築行為等に係る許可申請手数料

□ 建築許可手数料

許可の種別		手数料額	
【法第41条第2項ただし書の許可】 市街化調整区域内等における建築物の特例の許可		46,000円	
【法第42条第1項ただし書の許可】 予定建築物等以外の建築等の許可		26,000円	
【法第43条第1項の許可】 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等の許可	敷地	0.1ha未満	6,900円
	の	0.1ha以上0.3ha未満	18,000円
		0.3ha以上0.6ha未満	39,000円
		0.6ha以上 1 ha未満	69,000円
	積	1ha以上	97,000円

※ 法第37条の建築承認に、手数料は必要ありません。

□ 地位の承継の承認手数料

種 別		手数料額	
【法第45条】 開発許可を受けた地位の承継の承認	ア	承認申請する者が行おうとする開発行為が、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うもの、または主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築もしくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ha未満のものである場合	1,700円
	イ	承認申請する者が行おうとする開発行為が、主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築または自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ha以上のものである場合	2,700円
	ウ	承認申請する者が行おうとする開発行為がアおよびイ以外のものである場合	17,000円

□ その他手数料

種 別	手数料額
【法第47条第5項】 開発登録簿の写しの交付	470円