

開 発 許 可 等 に 関 す る
手 引 き （ 立 地 基 準 ）

許可不要の建築行為編

令和2年4月1日現在

静岡市都市局都市計画部
開 発 指 導 課

許可不要の建築行為

【法第 43 条第 1 項】

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、この限りではない。

第 1 号 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

第 2 号 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

第 3 号 仮設建築物の新築

第 4 号 第 29 条第 1 項第 9 号に掲げる開発行為その他の政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工作物の新設

第 5 号 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

第 2 項 前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

第 3 項 国又は都道府県等が行う第 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都道府県知事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。

【令第 36 条第 1 項（許可の基準）】

都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

- ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
 - 二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
 - 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
 - イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
 - ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
 - ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内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として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
 - ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- 2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

【令第34条】

法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

第1号 法第29条第1項第4号から9号までに掲げる開発行為

第2号 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

※ 静岡市の運用

下記の①又は②の区域内における建築行為の場合は、適合証明申請によらず、「許可不要」により建築できるものとする。

① 旧法第 29 条第 1 項第 4 号に基づく開発区域

静岡県住宅供給公社が開発した団地：足久保団地（協 9-27）、富厚里団地（県協 1）

② 旧住宅地造成事業に関する法律に基づく認可区域

整理No.	施行区域	認可年月日	認可番号
3	安倍口新田字平島 500-2 外	S42. 12. 19	計第 426-6 号
4	新聞 1254 外	S43. 1. 16	計第 424-7 号
9	遠藤新田字松森 300-1 外	S44. 2. 27	計第 5 の 19 号
15	足久保口組字札の辻	S45. 2. 24	計第 5 の 24 号
20	谷津字御園原、字御園サグジ宮	S45. 4. 21	計第 4 の 2 号
22	内牧字内宮	S45. 6. 12	計第 4 の 10 号
23	幸庵新田字藪崎、内牧字山崎	S45. 6. 30	計第 4 の 23 号
26	与左衛門新田	S45. 4. 23	計第 4 の 5 号
27	池田、小鹿（桜ヶ丘団地）	S45. 6. 26	計第 4 の 19 号
29	牛妻	S45. 6. 18	計第 4 の 13 号
30	丸子逆川 7112-1 外 （一部市街化区域）	S45. 5. 19	計第 4 の 6 号
31	足久保口組 24-4 外	S45. 6. 29	計第 4 の 22 号
12	柏尾・梅ヶ谷（ネオポリス団地）	S45. 4. 23	計第 4 の 3 号
18	柏尾（日立団地）	S45. 6. 28	計第 4 の 25 号

【令第 35 条】

法第 43 条第 1 項第 5 号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

第 1 号 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

第 2 号 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 m²以内であるもの。

第 3 号 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 m²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。

第 4 号 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

※ 静岡市の運用

令第 35 条第 3 号に該当する建築行為は、以下の条件を満たすものとする。

- 1 業務の範囲は、法第 34 条第 1 号の許可基準の別表に該当するものであること。ただし本号においては「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるため、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は該当しない。また令第 29 条の 5 に定める公益上必要な建築物（学校、社会福祉施設、診療所等）も該当しない。
- 2 事業計画書等により、当該申請地の周辺の市街化調整区域に居住している者を主なサービス対象とすると認められるものであること。
- 3 敷地面積は 100 ㎡以下であること。
- 4 (1) 予定建築物の延べ面積(同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計)が 50 ㎡以内であること。
(2) 当該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%以上であること。*1
- 5 予定建築物の高さは 10m を超えないこと。
- 6 新築であること。既存建築物の用途変更、増築、改築等は該当しない。
- 7 自己業務用であること。
- 8 申請者の居住地が、申請地を含む当該市街化調整区域内に存すること。*2
- 9 申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地転用許可を受けられる見込みがあること。

*1 当該業務以外の用に供する部分は、本申請における通常業務に必要と考えられる用途（倉庫、便所等）とし、住宅の離れ等の、当該業務と無関係の用途ではないこと。

*2 本号における「当該市街化調整区域内」は、「静岡市開発審査会付議基準 1 分家住宅」に規定する既存集落内のこととし、申請者の居住地及び申請地が、同一既存集落内に存すること。

また申請者は個人であることとする。法人による申請は対象とならない。