

第2章 建築行為の制限（都市計画法第43条）

第1節 市街化調整区域内における建築行為等の許可

都市計画法第43条

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築については、この限りでない。

一 （略）

二 （略）

三 （略）

四 （略）

五 （略）

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、政令で定める。

3 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。

都市計画法施行令第36条

都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、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つては、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、その排出によつ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 29 条の 9 各号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。

- 1 都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号イに規定する建築物
都市計画法第 34 条第 1 号～第 10 号各号の基準を準用する。
 - (1) 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等（P1-4-1-1～12 参照）
 - (2) 市街化区域内で建築困難なもの等（P1-4-2-1～4 参照）
 - (3) 地区計画に適合する開発行為等（P1-4-3-1～2 参照）
- 2 都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ハに規定する建築物
次の「開発許可等の基準に関する条例」に掲げる建築物とする。
 - 条例第 3 条第 1 項第一号 分家住宅（区域区分日前より土地を所有している者の親族の自己用住宅）
 - 条例第 3 条第 1 項第二号 既存集落内の自己用住宅
 - 条例第 3 条第 1 項第三号 自己用住宅である既存建築物の建替え等
 - 条例第 3 条第 1 項第四号 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化調整区域内の移転）

条例第3条第1項第五号 既存宅地の建築

各項目の審査基準は「第1章第4節5-1 八王子市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」と同様とする。

3 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する建築物

原則として、次の「開発審査会提案基準」に掲げる建築物とする。

- 基準A 既存権利の届出者等の自己用住宅
- 基準B 既存建築物の建替え等（自己用住宅以外の建築物）
- 基準C 既存事業所等の従業員宿舎
- 基準D 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化区域からの移転）
- 基準E 地区集会所等の準公益的施設
- 基準F 第二種特定工作物等に係る建築物
- 基準G 社寺・仏閣等
- 基準H 有料老人ホーム
- 基準I 市街化調整区域内の建築物の用途変更
- 基準J 介護老人保健施設
- 基準K 学校
- 基準L 社会福祉施設
- 基準M 病院
- 基準N 特定流通業務施設

各項目の審査基準は「第1章第4節7-1 八王子市開発審査会提案基準」と同様とする。

第2節 市街化調整区域内における許可不要建築物の取扱基準
(都市計画法第43条・第29条)

都市計画法第43条

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築については、この限りでない。

- 一 (略)
- 二 (略)
- 三 (略)
- 四 (略)

五 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

都市計画法第29条

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市(以下「指定都市等」という。))の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 (略)
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四～十 (略)
- 十一 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

1 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物（都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号）の取扱基準

都市計画法施行令第 20 条

法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、^ふ孵卵育雛施設、^{さく}搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 ^{たい}堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 平方メートル以内の建築物

(1) 許可不要の対象

都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号で定める、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物は、一般に都市計画と農林漁業の適正な調整という見地からこれを認めることは、やむを得ないのであり、スプロールの弊害も生じないので、開発行為の適用除外とされたものであり、建築についても許可不要である。

なお、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、施行令第 20 条第 1 号に規定する集荷の用に供する施設には該当しない。

(2) 業種について

日本標準産業分類による、A－農業・林業、B－漁業の範囲であること。

(3) 申請者について

当該市街化調整区域において「(2) 業種について」の業種に直接従事する者であること。なお、被傭者、従業者も含む。ただし、臨時的に従事していると認められる者は含まない。

直接従事しているかの判断は農業委員会の農業従事者証明等、公的機関が発行する証明書により判断する。

(4) 申請地について

次のいずれかに該当すること。

ア 申請者が所有権を登記（仮登記を含む）してある土地

イ 申請者が賃貸借等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む）してある土地

ウ 申請者の親族（民法第 725 条に定める範囲）が区域区分日前から所有している土地

(5) 敷地について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 敷地は、建築基準法の接道要件を満たしていること。

イ 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興区域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

(6) 建築物について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 建築物は、平面図及び立面図により明らかに都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に該当する建築物と認められること。

イ 用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 47 号 平成 16 年 3 月 31 日）を超えないことを原則とする。

(7) その他

ア 現に居住の用に供する建築物を有する者が新たに居住の用に供する建築物を建築する場合は既存の居住の用に供する建築物を除却すること。

イ 営業不振、倒産等により廃業となる場合あるいは都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に該当する建築物以外に転用する場合は建築物を除却することが望ましい。

ウ 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。

2 公益上必要な建築物（都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号）の取扱基準

都市計画法施行令第 21 条

法第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 (略)
- 二 (略)
- 三 (略)
- 四 鉄道事業法（昭和 61 年法律第 92 号）第 2 条第 1 項に規定する鉄道事業若しくは同条第 5 項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正 10 年法律第 76 号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 (略)
- 六 道路運送法第 3 条第 1 号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和 34 年法律第 136 号）第 2 条第 5 項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 (略)
- 八 (略)
- 九 (略)
- 十 (略)
- 十一 (略)
- 十二 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 120 条第 1 項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和 25 年法律第 132 号）第 2 条第 2 号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第 2 条第 1 項第 9 号に規定する電気事業（同項第 7 号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第 16 号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第 2 条第 13 項に規定するガス工作物（同条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物
- 十五 (略)
- 十六 (略)
- 十七 図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）第 2 条第 1 項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和 26 年法律第 285 号）第 2 条第 1 項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）第 20 条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 (略)
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号）第 2 条第 7 項に規定する火葬場である建築物

- 二十一 と畜場法（昭和 28 年法律第 114 号）第 3 条第 2 項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和 23 年法律第 140 号）第 1 条第 2 項に規定する化製場若しくは同条第 3 項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）第 2 条第 3 項に規定する中央卸売市場若しくは同条第 4 項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 （略）
- 二十五 （略）
- 二十六 国、都道府県等（法第 3 4 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この条において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業又は更正保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域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。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- 二十七 （略）
- 二十八 （略）
- 二十九 （略）
- 三十 （略）

（令第 21 条第 26 号ニの国土交通省令で定める庁舎）

都市計画法施行規則第 17 条の 2

令第 21 条第 26 号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町

村役場の用に供する庁舎

四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第 21 条第 26 号ホの国土交通省令で定める宿舎)

都市計画法施行規則第 17 条の 3

令第 21 条第 26 号ホの国土交通省令で定める宿舎は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

(1) 許可不要の対象

都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号及び令第 21 条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図るうえで支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

(2) 施設について

参考として別表 2-2-1、2-2-2 に例示するような施設を対象とする。

(3) 申請者について

建築物の設置についての根拠法・管理法に基づく許認可を受けている者または許認可を受ける見込みがある者とする。なお、許可証又は認可証の写しにより判断する。

(4) 申請地について

次のいずれかに該当すること。

ア 申請者が所有権を登記（仮登記を含む）してある土地

イ 申請者が賃貸借等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む）してある土地

(5) 敷地について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 敷地は、建築基準法の接道要件を満たしていること。

イ 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興区域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

(6) 建築物について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 建築物は、平面図及び立面図により明らかに都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号に該当する建築物と認められること。

イ 用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 47 号 平成 16 年 3 月 31 日）を超えないことを原則とする。

(7) その他

ア 営業不振、倒産等により廃業となる場合は建築物を除却することが望ましい。

イ 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。

別表 2 - 2 - 1 (法第 29 条第 1 項第 3 号該当施設一覽表)

区 分	施 設	根拠法律
公民館		社会教育法

別表 2 - 2 - 2 (施行令第 21 条該当施設)

	施 設	該当法律
第 4 号	停車場、信号所、車庫、詰め所、車両などの修理工場、機械などの保管倉庫	鉄道事業法 軌道法
第 6 号	倉庫、荷貨物集配所、停留所、一般自動車ターミナル、管理事務所	道路運送法 自動車ターミナル法
第 12 号	電気通信施設、修理施設、研究施設、訓練施設 (第一種電気通信事業者によるもの)	電気通信事業法
第 13 号	放送局	放送法
第 14 号	一般電気事業及び卸売電気事業のための発電、送電用機械、ダム等の用に供する施設	電気事業法
第 17 号	地方公共団体、日本赤十字社及び民間法人が設置する図書館 地方公共団体、民間法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法 博物館法
第 20 号	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律
第 21 号	一般と畜場又は簡易と畜場 化製場、死亡獣畜取扱場	と畜場法 化製場等に関する法律
第 22 号	公衆便所、一般廃棄物処理施設 (し尿処理施設及びごみ処理施設) (産業廃棄物処理施設である建築物は除く)	廃棄物の処理及び清掃に関する法律

3 許可不要の日用品店舗等（都市計画法第 29 条第 1 項第 11 号及び同法第 43 条第 1 項第 5 号）の取扱基準

都市計画法施行令第 22 条

法第 29 条第 1 項第 11 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 (略)
- 二 (略)
- 三 (略)
- 四 (略)
- 五 (略)

六 主として当該開発区域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（同一敷地内に二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。以下この条及び第 35 条において同じ。）が 50 平方メートル以内のもの（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 パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の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開発行為で、その規模が 100 平方メートル以内であるもの

都市計画法施行令第 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。

- 一 (略)
- 二 (略)
- 三 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 平方メートル以内のもの（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 パーセント以上のものに限る。）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
- 四 (略)

(1) 許可不要の対象

都市計画法施行令第 22 条第 6 号及び同令第 35 条第 3 号で定める、市街化調整区域内居住者が健全な日常生活をおくるために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗（小売業）、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、当該市街化調整区域内（開発行為を行うものにあつては、周辺の市街化調整区域内）に居住している者が自ら当該業務を営む場合に限り、その延べ面積が 50 平方メートル以内のものは、許可不要である。

ただし、理容業、美容業等の物品に係わらないサービス業務の用に供する建築物は許可が必要である。

(2) 業種について

別表2-2-3に定める業種を対象とする。

(3) 立地について

以下のア又はイのいずれかの要件に限る。

ア 次のいずれの要件も満たしていること。

(ア) 当該申請地は既存の集落（申請地を中心として半径500メートルの範囲でおおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域）内にあること。

(イ) 当該申請地が市街化区域から500メートル以上離れていること。ただし、地形的要件により明らかに市街化区域と分断されている場合はこの限りでない。

(ウ) 類似店舗相互の敷地の間隔が50メートル以上離れており、かつ、同一業種の店舗等が半径500メートル以内の範囲に存在しないこと。

イ アの要件を満たさない場合は次のいずれの要件も満たしてかつ、市街化のおそれがないと判断できること。

(ア) 当該申請地は既存の集落（申請地を中心として半径500メートルの範囲でおおむね50戸以上（ただし、その過半が市街化調整区域内にあること。）の建築物が連たんしている地域）内にあること。

(イ) 当該申請地から半径1キロメートル以内に同業種の店舗等がないこと。

(ウ) 当該集落居住者の相当数（おおむね20世帯以上）の要望があること。

(4) 申請者について

当該店舗等の建築に開発行為が伴うものにあつてはアの要件を、開発行為を伴わないものにあつてはイの要件を満たしていること。

ア 以下の要件をすべて満たしていること。

(ア) 申請者は、当該市街化調整区域または隣接市街化調整区域に通算して3年以上居住し、かつ、申請地を中心とした半径500メートル以内の市街化調整区域内に継続して1年以上居住していること。

(イ) 申請者は、自ら営む当該店舗等の業務に際し、必要な免許、資格等を有していること。

イ 以下の要件をすべて満たしていること。

(ア) 申請者は、当該市街化調整区域に通算して3年以上居住し、かつ、申請地を中心とした半径500メートル以内の当該市街化調整区域内に継続して1年以上居住していること。

(イ) 申請者は、自ら営む当該店舗等の業務に際し、必要な免許、資格等を有していること。

(5) 申請地について

次のいずれかに該当すること。

ア 申請者が所有権を登記（仮登記を含む）してある土地

イ 申請者が賃貸借等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む）してある土地

ウ 申請者の親族（民法第725条に定める範囲）が区域区分日前から所有している土地

(6) 敷地について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 敷地が接する道路（以下「前面道路」という。）は、幅員4メートル以上の建築基準法第42条に該当する通り抜け可能な道路で、当該市街化調整区域内の日常生活のための主要な道路であること。

イ 敷地は、路地状部分のみによって前面道路に接してはならない。

ウ 敷地面積は、開発行為を伴うものについては100平方メートル以内とし、開発行為を伴わないものについては300平方メートル以内とする。

エ 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興区域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

オ 申請地が赤道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

カ 申請地は分筆し、地番の一部（例：234番の一部）としないこと。

(7) 建築物について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 建築物は、平面図及び立面図により明らかに店舗等と認められること。

イ 建築物は、延べ面積が10平方メートルを超え50平方メートル以内で、業務の用に供する部分の延べ面積が全体の50パーセント以上であること。かつ、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント（八王子市告示第47号 平成16年3月31日）を原則とする。

ウ 申請者が現在自己の住宅を他に所有している場合は、住宅を併設できない。

エ 附属建築物を伴わないこと。

オ 店舗等の主要な出入り口は、(6) 敷地について ア に定めるところの前面道路に面していること。

(8) その他

ア 店舗等の開設の見込みが確実であること。

イ 営業不振、倒産等により廃業となる場合は建築物を除却することが望ましい。

ウ 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。

別表2 2 - 3

大分類	小分類	業種 (小分類)	備 考
小 売 業	織物・衣服・身の回り品	呉服・服地 ・ 寝 具	呉服、服地、寝具類を小売りする事業所 ：呉服店、寝具店等（縫製、修理のみの事業所は除く。）
		男 子 服	店持ちの服地を使い、男子服を仕立てて小売、又は既製の背広等を小売りする事業所 ：洋服店、注文服店等（縫製、修理のみの事業所は除く。）
		婦 人 ・ 子 供 服	既製・注文を問わず婦人服、子供服を小売する事業所 ：婦人服店、洋装店等（縫製、修理のみの事業所は除く。）
		靴・履 物	各種靴類、げた、草履、スリッパ等を小売する事業所 ：靴店、履物店、下駄屋等（修理のみの事業所は除く。）
		か ば ん・ 洋品・雑貨	かばん、洋品雑貨、小間物、傘、ステッキ等を小売する事業所 ：かばん屋、洋品店、傘屋等（修理のみの事業所は除く。）
	飲 食 料 品	各種食料品	各種食料品を一括して一事業所で小売する事業所 ：各種食料品店、食料雑貨店等
		酒・調味料	酒、塩、みそ、しょう油その他調味料を小売する事業所 ：酒屋等
		食 肉	食肉、卵、ハム、ソーセージ等を小売する事業所 ：肉屋等
		鮮 魚	各種鮮魚、貝類等を小売する事業所 ：魚屋等
		乾 物	水産物、農産物の乾物を小売する事業所 ：乾物屋、海苔屋等
		野菜・果物	野菜、果物等を小売する事業所 ：八百屋等
		菓子・パン	各種菓子類、パン類を小売する事業所（製造小売を含む） ：パン屋、洋菓子店、煎餅店、飴屋等（製造のみの事業所は除く。）
		米 穀 類	米麦、雑穀、豆類を小売する事業所 ：米屋等
	そ の 他 の 飲 食 料 品	牛乳、折詰料理、おにぎり、茶、コーヒー、豆腐等を小売する事業所 ：牛乳屋、仕出し弁当屋、豆腐屋、氷屋等 （製造のみの事業所は除く。）	

大分類	小分類	業種 (小分類)	備考
小 売 業	自動車・自転車	自動車販売	自動車及びその部品、付属品を小売する事業所 ：自動車販売店等
		自転車販売	自転車、二輪自動車及びその部品、付属品を小売する事業所 ：自転車店、モーターバイク販売店等 (修理のみの事業所は除く。)
	家具・ 建具等	家具・ 建具・ 畳	各種家庭用家具、建具、畳等を小売する事業所(製造小売を含む) ：家具店、ふすま、障子、畳屋等 (修理のみの事業所は除く。)
		金物・ 荒物	刃物、釘、鉄器、錠前、日用品雑貨等を小売する事業所(製造小売を含む) ：金物屋、荒物屋等(修理のみの事業所は除く。)
		陶磁器・ ガラス	各種陶磁器及びガラス器等を小売する事業所 ：瀬戸物屋、焼物屋、ガラス屋等
		家庭用 機械器具	家庭用電気器具、ガス器具、ストーブ、ミシン等を小売する事業所 ：電器屋、ガス器具販売店等 (修理のみの事業所は除く。)
	そ の 他	医薬品・ 化粧品	医薬品、化粧品を小売する事業所 ：薬局、調剤薬局、薬屋、ドラッグストア、ファーマシー、 化粧品店等
		農耕用品	農機具、苗、種子、肥料、飼料等を小売する事業所
		燃 料	燃料用ガソリン、液化石油ガス、炭、薪等を小売する事業所 ：ガソリンスタンド、炭屋、プロパンガス店、灯油販売店等
		書籍・ 文房具	書籍、新聞、文房具等を小売する事業所 ：書店、古本屋、新聞販売店、文房具店等 (貸本屋を含まない。)
		スポーツ・ 玩具等	スポーツ用品、玩具、楽器、レコード等を小売する事業所 ：スポーツ用品店、おもちゃ屋、楽器店、レコード店等 (レンタル店は含まない。)
		写真機・ 写真材料	写真機、フィルム等を小売する事業所 ：カメラ屋等 (フィルム現像、焼付店、DPE取次店は含まない。)
		時計・眼鏡 ・光学	時計、眼鏡、光学器械等を小売する事業所 ：時計屋、眼鏡屋等小売する事業所 (修理のみの事業所は除く。)

大分類	小分類	業種 (小分類)	備 考
小 売 業	そ の 他	中 古 品 (骨董品等)	中古の衣服、家具、楽器等及び骨董品を小売する事業所 ：古道具屋、骨董品屋等（廃品回収業は含まない。） （修理のみの事業所は除く。）
		た ば こ	たばこ、喫煙具を小売する事業所 ：煙草屋
		花・植 木	花、植木等を小売する事業所 ：花屋、フローリスト、植木販売店等 （専ら植木の剪定を行う事業所は除く。）

* 業種の分類は「日本標準産業分類」（経済産業省編平成14年3月改訂）による。

第3節 市街化調整区域における既存建築物の建替えの取扱基準

開発許可制度運用指針 7 法第34条第14号等関係 法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定については、…(中略)…周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。(中略)

この趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものとして、次のような建築物の用に供する開発行為が考えられる。

(1)～(8)(略)

(9)「既存建築物の建替」

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

(略)

規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えないと考えられる。

- 1 「建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない」場合とは、別表-1に該当する場合をいうものとし、指針なお書どおり許可を要しない「改築」として取り扱う。
- 2 別表-1を超えて建替えをする場合は、再度許可を取るか、あるいは条例第3条第1項第3号(第一章審査基準)又は開発審査会提案基準Bによる許可を受けること、及び旧法の既存宅地確認を受けた土地に建築された建築物の場合は既存宅地許可を受けること。
- 3 別表-1のうち「既存建築物」とあるのは、「基準時」の建築物を意味する。
- 4 既存宅地許可を受けて建築された建築物について
既存宅地許可を受けて建築された建築物の建替えは、敷地規模・構造・用途の変更のない場合は、建ぺい率、容積率が許容する規模まで許可を要しない改築として取り扱う。

(再申請が必要な場合の例)

- ・既存宅地許可により建築した1棟の建築物を、分筆して2棟の建築物として建て替える場合
 - ・住宅を診療所へ建て替える場合
- など

別表 - 1

許可を要しない「改築」として取り扱う場合

既存建築物	<p>現に利用している建築物で次のいずれかに該当すること。なお、過去に都市計画法の許可を要しないものとして改築された建築物を再度改築する場合、改築前の建築物を既存建築物として取り扱う。</p> <p>区域区分日前に建築された建築物 旧法による既存宅地確認を受けた土地において建築された建築物 既存宅地許可を受けた建築物 区域区分日以後に都市計画法上の許可を受けた建築物 (を除く) 区域区分日以後に旧法第29 条第3、4 号に該当する公共・公益施設として都市計画法の許可を要せずに建築された建築物 (平成19 年11 月30 日までに建築確認を受け、着工したもの)</p>
申請者 (許可等を受けた者)	<p>上記 に該当する建築物にあつては、権利移動のないこと。 ただし、相続によるもの、開発審査会提案基準 1 で許可を受けたもの及び許可条件が変更しないものは除く。 なお、申請者が独自に確認申請等を行うことができない場合は、親族と連名で申請することも可能とする。</p>
申請敷地面積	<p>下記の日(以下この表において「基準時」という。)における敷地の範囲内にあること。 上記 の建築物にあつては区域区分日 上記 の建築物にあつては建築確認済証の交付日 上記 の建築物にあつては許可日</p>
用途	変更がないこと。
構造	原則として変更のないこと。
規模	<p>ア、イの両方を満たすこと。 ただし、上記 に該当する建築物にあつてはイのみを満たすこと。</p>
ア 延べ面積	<p>増改築後の延べ面積(付属建築物を除く。)は次のいずれかを満たすこと。 ・180 平方メートル以下 ・既存建築物(付属建築物を除く。)の基準時の延べ面積の1.5 倍以下</p>
イ 建蔽率・容積率	<p>用途地域の指定のある区域においては、用途地域に定められた建蔽率及び容積率を超えないこと。 用途地域の指定のない区域においては、建蔽率40 パーセント、容積率80 パーセント を超えないこと。ただし、既存建築物がこの値を超えて建築確認を受けている場合は、従前の規模を超えないこと。 なお、建築基準法第53 条第3 項の適用を妨げない。</p>

建築基準法第52条第1項第6号及び同法53条第1項第6号の規定に基づき市が定めた建蔽率及び容積率(八王子市告示第401号 平成29年11月30日)