

6 非線引き都市計画区域内における基準

非線引き都市計画区域は、市街化調整区域のような市街化を抑制すべき区域とは異なるので、法第34条の規定は準用されない。

なお、用途地域が定められている地域については予定建築物の用途がこれに適合していること。用途地域が定められていない地域において行われる比較的規模の大きな開発行為については、市街化調整区域に準じた指導を行うこと。

7 都市計画区域外における基準

都市計画区域外において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模以上（1ヘクタール以上）の開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事の許可を受けなければならない。この許可に当たっては法第33条の規定が適用される。

適用される区域は、清川村全域、松田町の一部、山北町の一部となっている。

8 工事着手の届出（細則第9条）

開発許可を受けた者は、当該工事に着手したときは直ちに工事着手届により知事に届け出なければならない。

9 工事完了の検査（都市計画法第36条）

開発許可を受けた者は、当該工事が完了したときは知事に届け出なければならない。この場合、知事は完了検査を行い許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付するとともに、神奈川県公報に登載し（事務処理市にあつては、各市の公告の方法による。）工事完了公告を行う。

なお、工事完了検査を行なうときは公共施設の帰属等の関係があるので、その場合はできるだけ市町村職員の立会いを求めることとする。

10 工事完了公告前の建築制限（都市計画法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次に該当する場合には建築等が認められる。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき、その他知事が支障がないと認めたとき。
- (2) 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

11 開発許可を受けた土地における形態制限及び用途制限（都市計画法第 41 条、第 42 条）

（1）形態制限（法第 41 条）

市街化調整区域及び非線引都市計画区域内で、用途地域が定められていない土地の区域内では、用途地域の形態制限に準じて、開発許可に際して建ぺい率、建築物の最高高さ、壁面の位置その他に関して制限を定めることがある。平成 16 年 4 月から建築基準法による「白地地域等における建築形態制限」の地域指定が行われているため、原則として、開発許可等に係る建築物の形態制限は建築物の最高高さを「市街化調整区域内の開発許可等に係る建築物の形態制限」により制限している。また市街化区域への編入等により法第 41 条の制限の必要がなくなった場合は「都市計画法第 41 条の制限に係る事務手続」により撤回等の処理を行う。

なお、特定工作物については規定されていない。

市街化調整区域内の開発許可等に係る建築物の形態制限

平成 8 年 6 月 1 日施行
平成 11 年 6 月 1 日一部改正
平成 16 年 4 月 1 日一部改正
平成 23 年 4 月 1 日一部改正

市街化調整区域内の都市計画法第 29 条、第 42 条及び第 43 条に基づく許可に係る建築物の最高高さ（建築基準法第 55 条第 1 項に基づく建築物の高さの算出方法による）は、10 メートルを限度とする。

ただし、建築物が、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、建築基準法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第 56 条の 2 第 3 項を準用しても差し支えない。）は、この限りでない。

都市計画法第 41 条の制限に係る事務手続

平成 10 年 10 月 1 日施行
平成 16 年 2 月 9 日一部改正

- 1 都市計画法第 41 条の制限（以下「41 条制限」という。）の撤回は、市街化区域編入に伴う用途地域等の決定又は変更（以下「編入制限」という。）及び建築基準法による建築物の白地地域等の形態制限（以下「白地地域等の形態制限」という。）の指定に伴い、41 条制限に替わる制限が定められる場合に行うこと。
- 2 編入制限に伴う撤回は、用途地域等の係る都市計画決定（変更）の告示日と同日付で行うこと。
- 3 編入制限に伴う撤回をした場合は、都市計画法第 46 条の規定に基づき調整された開発登録簿調書内の「都市計画法第 41 条の規定による制限の内容」欄（以下「内容欄」という。）に「平成 年 月 日、都市計画法第 41 条制限を撤回した。」旨の記載を行うこと。
- 4 白地地域等の形態制限に伴う撤回をした場合は、内容欄に「平成 16 年 3 月 31 日限り、都市計画法第 41 条制限のうち、容積率、建ぺい率に係る制限を撤回した。」旨の記載を行うこと。
- 5 1 から 3 の取扱以前に、市街化区域に編入された地域については、実務に支障がない限り 41 条制限の撤回は編入時に行われたものとして、運用して支障のないこと。ただし、事務処理上の手続は未完となっているため、適切な時期に事務処理を完結させることが好ましい。

(2) 用途制限（法第 42 条）

開発許可を受けた区域内においては、用途地域等の指定があり、それに適合しているもの、又は特に知事の許可を得たもの以外は、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を建築することは制限されている。

本県においては、次により取り扱う。

ア 予定建築物以外の建築物の建築には、使用目的の変更のほか、敷地の数の増減も含むものとする。

イ 法第 42 条第 1 項ただし書の許可にあたり、法第 34 条第 14 号に該当するものとして許可する場合は開発審査会の議を経た後許可するものとする。

12 開発行為の廃止の届出（都市計画法第 38 条）

開発許可を受けた者は、その工事をとりやめた場合はすみやかに廃止届を知事に届け出なければならない。

13 開発行為の変更（都市計画法第 35 条の 2）

開発区域、開発行為に関する設計、その他開発許可を受けた内容を変更するときは、新たに開発行為の変更許可を受けなければならない。

ただし、変更の内容が国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合には、許可の手続は要さず、変更届の提出をもって足りる。

14 開発許可の特例（都市計画法第 34 条の 2）

国又は都道府県等が行う開発行為（法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づくものに限る。）については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす規定である。

国又は都道府県等が行う開発行為には、法第 32 条、第 41 条及び第 47 条が準用されるほか、他の開発行為と同様、第 36 条、第 37 条及び第 38 条等の規定が適用される。