

都市計画法第 42 条の建築等の制限における予定建築物の取扱い について

令和 7 年 4 月 1 日適用

1 趣旨

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 29 条第 1 項又は第 2 項に基づく開発許可を受けた敷地において、建築物の改築、増築及び用途変更を行う場合の法第 42 条による建築許可が不要となる取扱いを定める。

2 定義

法第 42 条第 1 項ただし書の許可が不要となる予定建築物の変更とは、次のいずれにも該当しない場合とする。

(1) 予定建築物に変更がある場合

- (イ) 用途変更の内容が、用途分類（ロ）欄による同一区分でないとき
- (ロ) 用途変更の内容が、用途分類（ロ）欄による同一区分内であって、開発審査会付議基準第 14 項第 3 号（相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による適格性の解除として行う用途の変更）に該当するとき
- (ハ) 「都市計画法第 43 条第 1 項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」（以下「法第 43 条取扱い」という。）において新築とみなされる規模の変更を伴う改築又は増築（改築及び増築の定義は、法第 43 条取扱いに同じ。以下同じ。）を行うとき
- (ニ) 許可を受けた開発行為が完了した日から 5 年以内に改築又は増築を行うとき

(2) 大規模な改築又は増築に伴って、道路等公共施設の変更が行われる場合

建築物の用途分類

区	分	例	示
(イ)	(ロ)	(ハ)	
住宅	住宅(A)	一戸建専用住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）	
	住宅(B)	共同住宅、寄宿舍、寮、長屋、住宅(B)から住宅(A)	
	兼用住宅	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を除く兼用住宅、兼用住宅から住宅(A)	
	住宅(C)	農林漁業従事者住宅、農家民宿（客室面積33㎡未満）	
公共公益施設	教育支援施設	図書館、博物館、公民館、職業訓練施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）	
	学校施設(A)	幼稚園、保育所、認定こども園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校	
	学校施設(B)	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校	
	医療施設	病院、診療所（有床）	
	社会福祉施設(A)	通所系施設	
	社会福祉施設(B)	入所系施設	
	宗教施設	神社、寺院、教会	
	交通施設	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）	
	公益事業施設	電気事業、通信事業、ガス事業、水道事業施設（都市計画法施行令第21条に定める建築物）	
商業施設等※	日用品店舗（販売・修理・加工・サービス）	第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）に掲げる用途の店舗、日用品店舗から住宅(A)	
	生活関連施設	公衆浴場（特殊浴場除く）、診療所（無床、歯科等）、郵便局、地域集会所	
	物品販売店舗	百貨店、総合スーパー、展示場	
	一般飲食店	食堂、レストラン、そば・うどん、すし、喫茶店	
	事務所	事務所	
	遊戯施設	マージャン、パチンコ、ゲームセンター、カラオケボックス	
	娯楽施設	劇場、映画館、観覧場、集会場	
	遊興飲食店	料亭、バー、キャバレー、ナイトクラブ、酒場、ビアホール	
	遊興施設	特殊浴場（個室付浴場、サウナ等）	
	宿泊施設	ホテル、旅館、簡易宿泊、リゾートクラブ	
	倉庫	倉庫、作業場（原動機を使用する作業場床面積が50㎡以下）	
	運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場、体育館	
	観光施設	展望台、休憩所、遊園地	
	研究所	学術・開発研究を行う施設	
農林漁業施設	農林漁業施設(A)	都市計画法施行令第20条に定める建築物	
	農林漁業施設(B)	農林漁業施設(A)以外の施設	
工業施設	工場(A)※	準工業地域内で建築できる工場、自動車修理工場、作業場（原動機を使用する作業場床面積が50㎡超える）	
	工場(B)	工場(A)以外の工場、工場(B)から工場(A)	
	危険物貯蔵処理施設(A)	準工業地域内で建築できる施設、危険物貯蔵処理施設(A)から工場(A)	
	危険物貯蔵処理施設(B)	危険物貯蔵処理施設(A)以外の施設、危険物貯蔵処理施設(B)から危険物貯蔵処理施設(A)、工場(A)及び工場(B)	
特殊都市施設	卸売市場	都市計画法施行令第21条に定める建築物	
	と畜場	〃	
	汚物処理場	〃	
	ごみ焼却場	〃	
	火葬場	〃	
	産業廃棄物処理施設		

※商業施設等、工場(A)については、自己用住宅が付属するもの（住宅部分の床面積が1/2未満であること。）を含む。