

# 開発許可制度質疑応答集

令和5年4月1日

高崎市建設部開発指導課

# 目 次

## 1. 法第4条関係

問1	テニスコートにクラブハウスを併設する場合の取扱い	QA-9
問2	開発区域の申請地番の筆の確定	QA-9
問3	特別積合せ貨物運送事業に供する建築物を建築する場合、建築確認に添付する書類は	QA-9
問4	土地区画整理事業施行済みの土地における開発許可の取扱い	QA-9
問5	ゴルフ場に隣接して仮植地を設ける場合の取扱い	QA-9
問6	既存のゴルフ場に宿泊施設を新たに建築する場合の取扱い	QA-10
問7	別々の開発区域と取扱う例の内、既存の公共施設の道路の取扱い	QA-10

## 2. 法第29条（一般）関係

問1	変更許可申請手数料の取扱い	QA-11
問2	市街化区域と非線引き都市計画区域にまたがる場合の取扱い	QA-11
問3	開発行為等の施行同意（仮登記人）	QA-11
問4	開発等の施行同意（永小作人）	QA-11
問5	土地区画整理済み地内の開発の場合における既存道路の取扱い	QA-11
問6	取付道路のある開発区域に公園を設ける場合の公園面積算定基礎	QA-11
問7	市街化区域の農林漁業用建築物の取扱い	QA-11
問8	代物弁済予約者の施行同意	QA-12
問9	2項道路の後退部分の開発面積の取扱い	QA-12
問10	申請者は土地の所有権を取得しなければならないか	QA-12
問11	<del>法人認可手続き中の保育園の取扱い</del> <u>平成19年11月30日削除</u>	QA-12
問12	完了公告後、開発者が倒産した場合の公共施設の帰属	QA-12
問13	開発に伴う公共施設の管理及び帰属	QA-12
問14	土地改良事業の施行により換地される宅地の取扱い	QA-12
問15	擁壁の変更と変更許可	QA-13
問16	完了公告後の法面の変更	QA-13
問17	住宅2戸を1戸とする場合の取扱い	QA-13
問18	許可後の技術基準の変更と検査済証	QA-13
問19	堆肥化施設の取扱い	QA-13
問20	<del>診療所併用住宅の取扱い</del> <u>平成19年11月30日削除</u>	QA-13
問21	工区分けの取扱い	QA-13
問22	開発道路のみを接道とする区画数の取り扱い	QA-14

## 3. 法第29条（線引き区域）関係

問1	市街化区域内工業用地の第二種特定工作物への変更	QA-15
問2	法第29条第2号と法第34条第4号との違い	QA-15

問3	建売分譲住宅の目的で開発し検査済証を受けた後、開発者とは別のものが建築確認申請を提出する場合の取扱い	QA-15
問4	「現況有姿分譲」の取扱い	QA-15
問5	農業従事者用住宅の取扱い	QA-15
問6	市街化調整区域で生産者が生産した農産物を販売する施設の取扱い	QA-15
問7	市街化調整区域に無人精米所は許可必要か	QA-16
問8	市街化調整区域における5haを超える開発行為は法第34条の何号を適用するのか <u>平成19年11月30日削除</u> <u>平成31年4月1日再掲</u>	QA-16
問9	犬や猫等の愛玩動物の繁殖施設は農業施設に該当するか	QA-16

#### 4. 法第29条関係（線引き区域外）

問1	非線引き都市計画区域で以前からある工場の敷地増	QA-17
問2	ブローラー加工工場の取扱い	QA-17
問3	既存のクラッシャープラントと砂利プールの取扱い	QA-17
問4	馬の調教場について	QA-17
問5	旧附則第4項の地位の承継について	QA-17
問6	露天資材置場の管理事務所の取扱い	QA-17

#### 5. 法第33条関係

問1	片側すみ切りの取扱い	QA-18
問2	非線引き都市計画区域の別荘地等における既存道路の取り扱い	QA-18
問3	令第25条第2号ただし書道路及び第4号道路の通り抜けについて	QA-18

#### 6. 法第34条第1号関係

問1	販売店舗等の位置のとり方について	QA-19
問2	1号販売店舗等の同業種店舗について	QA-20
問3	市街化区域又は非線引き区域との境での許可は可能か	QA-20
問4	<del>各種店舗の許可が可能か</del> <u>平成31年4月1日削除</u>	QA-20
問5	長屋形式店舗の床面積について	QA-20
問6	2業種以上の要件を満たす場合の床面積の基準について	QA-20
問7	農機具修理工場で許可を受けたが自動車修理工場として併せ営業できるか	QA-201
問8	1号は非自己用貸店舗でも許可可能か	QA-21
問9	1号店舗の増改築は何㎡まで可能か	QA-21
問10	旧基準1号店舗併用住宅で居宅部分の改築又は増築がは可能か	QA-21
問11	<del>旧基準1号店舗併用住宅で居宅部分の増築は可能か</del> <u>平成31年4月1日統合</u>	QA-21
問12	文房具小売店舗を医療品小売店舗とする場合は用途変更にあたるか	QA-21
問13	1号一般食堂を別の経営者が改装し新規開店する場合の取扱い	QA-21
問14	1号店舗で14号の分家要件をそなえている者の店舗併用住宅は1号で許可可能か	QA-21

- 問 15 開発区域が前面道路に2箇所以上で接している場合の接道長さ ..... QA-21
- 問 16 旗竿形状の開発区域と前面道路が直角以外で接道している場合の取扱い ..... QA-22

## 7. 法第 34 条第 2 号関係

- 問 1 温泉は観光資源になるか ..... QA-23

## 8. 法第 34 条第 4 号関係

- 問 1 漬物工場は 4 号で可能か ..... QA-23
- 問 2 もやしの生産工場は 4 号で可能か ..... QA-23
- 問 3 しめじ温室は 4 号で可能か ..... QA-23
- 問 4 有限会社が経営する養鶏場は許可可能か ..... QA-23

## 9. 法第 34 条第 7 号関係

- 問 1 申請者は現に工場を操業している必要があるか ..... QA-24
- 問 2 工事完了後、申請者又は既存工場が倒産した場合、手続きが必要か ..... QA-24
- 問 3 工事完了後、申請工場が既存工場に吸収合併された場合の取扱い ..... QA-24
- 問 4 申請工場と既存工場との関係が 5 割未満になった場合の取扱い ..... QA-24
- 問 5 既存工場と申請工場の敷地境界に区画は必要か ..... QA-24
- 問 6 開発区域は既存工場を含むか ..... QA-24
- 問 7 工事完了後、申請者と既存工場の関係が変わった場合の取扱い ..... QA-24
- 問 8 申請者と既存工場の申請者は同一でよいか ..... QA-24
- 問 9 質的改善がなされるのは、既存工場と申請者のどちらかでよいのか ..... QA-25
- 問 10 新規事業のための効率化は、質的改善として認められるのか ..... QA-25
- 問 11 申請者は、現工場敷地で引き続き操業してよいのか ..... QA-25
- 問 12 一度許可を受けた事業者が、再度同じ既存工場との関連性により許可を得ること可能か  
また、敷地面積の上限は ..... QA-25
- 問 13 生産物の関係における「生産物」の取扱い ..... QA-25

## 10. 法第 34 条第 9 号関係

- 問 1 ~~国道沿い等のラーメン店は 9 号で可能か~~ 平成 21 年 4 月 1 日削除 ..... QA-26
- 問 2 ~~喫茶店は 9 号で可能か~~ 平成 21 年 4 月 1 日削除 ..... QA-26
- 問 3 ~~ドライブイン内の販売コーナーの取扱い~~ 平成 21 年 4 月 1 日削除 ..... QA-26
- 問 4 9 号開発で 2 業種以上の別棟の店舗が同一敷地で可能か ..... QA-26
- 問 5 9 号開発で 2 業種以上の同一棟の店舗が同一敷地で可能か ..... QA-26
- 問 6 自動車修理工場は 9 号で可能か ..... QA-26
- 問 7 9 号開発で管理用住宅設置は可能か ..... QA-26
- 問 8 コンビニエンスストアの駐車場について ..... QA-26

## 11. 法第 34 条第 11 号関係（市条例）

- 問 1 道路後退が発生する場合の敷地面積の考え方 ..... QA-27
- 問 2 申請者が住宅（貸家）を所有している場合の取り扱い（貸家済みの場合） ..... QA-27
- 問 3 雨水の流出抑制対策はどの程度行えばよいか ..... QA-27
- 問 4 道路の新設を伴う開発行為 ..... QA-27
- 問 5 1号2号区域で過去に接道幅 4m で許可を受けた土地の扱い ..... QA-27
- 問 6 3号区域における建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号道路への接道 ..... QA-27

## 12. 法第 34 条第 13 号関係

- 問 1 13 号の許可造成後の第三者への譲渡 ..... QA-28
- 問 2 既存権利届出後、その土地を子供に贈与した場合、届出の効力は有効か ..... QA-28

## 13. 法第 34 条第 14 号（分家住宅）関係

- 問 1 抵当権の設定された土地の取扱い ..... QA-29
- 問 2 養子の分家は可能か ..... QA-29
- 問 3 長男の分家は可能か ..... QA-29
- 問 4 所有権のない耕作地への分家 ..... QA-29
- 問 5 親等が市街化区域内に土地を所有している場合の取扱い（貸地済みの場合） ..... QA-29
- 問 6 線引き後取得した集落に近い土地の分家 ..... QA-29
- 問 7 土地提供者が市街化区域内に土地を所有している場合の取扱い（遺言公正証書がある場合） ..... QA-29
- 問 8 分家開発の連たんの取扱い ..... QA-29
- 問 9 線引き前に兄が売買により取得した土地に妹は分家可能か ..... QA-30
- 問 10 親が非線引き区域に土地を所有している場合の取扱い ..... QA-30
- 問 11 分家許可を受けた者が死亡した後の建て替え等の取扱い ..... QA-30
- 問 12 分家許可を受けた敷地の一部における他の兄弟の分家 ..... QA-30
- 問 13 分家要件のある者と離別した配偶者の離別した親等からの分家 ..... QA-30
- 問 14 接道していない土地への分家 ..... QA-30
- 問 15 弟が相続した土地への姉の分家 ..... QA-30
- 問 16 分家で併用住宅は可能か ..... QA-30
- 問 17 完了していない分家開発許可を引き継ぐ場合の取扱い ..... QA-31
- 問 18 申請者が土地・建物を所有しているが、第三者に貸している又は譲渡予定の場合は許可可能か ..... QA-31
- 問 19 農地でないとはい ..... QA-31
- 問 20 敷地外周 5 分の 1 の算定方法 ..... QA-31
- 問 21 属人性のある開発許可を連名で取得したが、分家要件のない夫の建築確認の単名申請は可能か ..... QA-32

## 14. 法第 34 条 14 号（既存宅地内建物）関係

- 問 1 40 戸連たんの 40 戸のカウントについて ..... QA-33
- 問 2 一級河川の対岸の建物は連たんと言えるか ..... QA-33

問3	既存宅地を証明する書類について	QA-33
問4	既存建築物の敷地内の「馬入れ」の取扱い	QA-33
問5	接道していない既存宅地の通路部分の取扱い	QA-33
問6	道路隔切り用地として隣地農地を加えることは可能か	QA-34
問7	既存宅地の切土・盛土又は擁壁整備は許可が必要か	QA-34
問8	道路位置指定を含む土地の既存宅地の再開発の取扱い	QA-34

## 15. 法第34条第14号（敷地増）関係

問1	敷地増の申請には既存部分を含めるか	QA-35
問2	分家の敷地増は可能か	QA-35
問3	敷地増は借地で可能か	QA-35
問4	線引き後に操業開始をした工場の敷地増	QA-35
問5	相続権者の敷地増	QA-35
問6	線引き後取得した住宅地の敷地増	QA-35
問7	用途変更を伴う敷地増	QA-35
問8	既存敷地の分筆後の敷地増	QA-35

## 16. 法第34条第14号（公共移転）関係

問1	公共事業の代替地として開発できる面積の取扱い	QA-36
問2	市街化区域内の土地区画整理事業による移転と市街化調整区域内の開発	QA-36
問3	公共移転による借地借家人の開発	QA-36
問4	庭の一部が公共事業により買収される場合の取扱い	QA-36
問5	戸建て貸住宅の公共移転に係る代替戸数の取扱い	QA-36

## 17. 法第34条第14号（その他）関係

問1	指定集落の辺沿部の戸数の取扱い	QA-37
問2	教会の取扱い	QA-37
問3	新聞社の支局は可能か	QA-37
問4	タクシーの営業所は可能か	QA-37
問5	東電の営業所は可能か	QA-37
問6	指定集落内の自己用住宅で親が建築可能な土地を所有している場合の取扱い	QA-37
問7	市街化調整区域と市街化区域にまたがるゴルフ練習場の取扱い	QA-37
問8	属人性を伴う許可とは	QA-37
問9	専用住宅とは	QA-38
問10	提案基準3用途変更Ⅰ、包括基準6用途変更Ⅱの「分譲住宅」とは	QA-38
問11	提案基準16「農産物直売所」の申請者の具体的な例について	QA-38
問12	提案基準2「流通業務施設」の事業区域	QA-38

## 18. 法第 42 条関係

問 1	開発許可を受けた予定建築物の用途変更	QA-39
問 2	自己の事情により売却された分家住宅は改築可能か	QA-39
問 3	13号で開発許可を受けた工場が経営不振で閉鎖された場合、購入した第三者は増築可能か	QA-39
問 4	包括承認基準6「用途変更Ⅱ」における適法とは	QA-39
問 5	1号の用途変更	QA-39
問 6	ドライブインから歯科診療所への用途変更 平成19年11月30日削除 平成31年4月1日再掲	QA-40
問 7	法第42条及び43条の申請者	QA-40

## 19. 法第 43 条関係

問 1	機械工場から繊維工場への用途変更	QA-41
問 2	既存権利の届出に基づく法第43条許可を受けた建築物を孫が建て替え可能か	QA-41
問 3	線引き前からの農家住宅の敷地の一部に息子夫婦の家を建てる場合の取扱い	QA-41
問 4	既存権利に基づき住宅を建築した土地の分割売却後の建築	QA-41
問 5	既存宅地の確認を受けた者と建築確認申請者が異なるが支障あるか	QA-41
問 6	既存宅地の確認を受けた敷地を分割して使用する場合は許可必要か	QA-41
問 7	線引き以前からの店舗併用住宅を店舗専用にしたいが許可必要か	QA-41
問 8	線引き以前からの住宅を共同住宅にしたいが許可必要か	QA-41
問 9	線引き以前からの工場を一戸建ての住宅にしたいが許可必要か	QA-42
問 10	線引き以前からの住宅用地2区画を合わせて1区画の住宅用地としたいが許可必要か	QA-42
問 11	市街化調整区域内の建築物の建て替えの建築確認申請に必要な書類は	QA-42

## 20. 法第 45 条関係

問 1	完了公告前に競落した土地の特定承継の取扱い	QA-42
問 2	完了公告済みの土地の特定承継の取扱い	QA-42

## 21. 特定工作物関係

問 1	河川敷を利用した野球場の造成の取扱い	QA-43
問 2	運動場に駐車場を併設する場合の取扱い	QA-43
問 3	危険物の地下貯蔵所	QA-43
問 4	プロパン基地、ガソリンスタンドの石油貯蔵施設は調整区域にできるか	QA-43
問 5	ゴルフコースで許可を受けた後の用途変更	QA-43
問 6	ゴーカート場の造成	QA-43
問 7	墓園は自己業務用か	QA-43
問 8	釣り堀の取扱い	QA-43

## << 凡 例 >>

### I 略表記

- 法・・・・・・・・都市計画法（S43 法律第100号）
- 令・・・・・・・・都市計画法施行令（S44 政令第158号）
- 施行規則・・・・・・・・都市計画法施行規則（S44 建設省令第49号）
- 市条例・・・・・・・・高崎市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例  
（H16 条例第20号）
- 市規制規則・・・・・・・・高崎市開発行為等の規制に関する規則（S57 規則第17号）
- 提案基準・・・・・・・・高崎市開発審査会提案基準
- 包括承認基準・・・・・・・・高崎市開発審査会包括承認基準
- ~~大規模開発基準・・・・・・・・市街化調整区域における大規模開発行為に関する取扱い基準（H9）~~

### II 記号

ア

問1 1号店舗等の位置のとり方は。

運用制定・改廃年月日

- ア 平成11年4月1日 運用
- イ 平成12年4月1日 追加
- ウ 平成13年5月18日 改正
- エ 平成13年10月1日 改正
- オ 平成14年5月1日 改正
- カ 平成16年4月1日 改正
- キ 平成18年1月23日 改正
- ク 平成19年11月30日 改正
- ケ 平成20年4月1日 改正
- コ 平成21年4月1日 改正
- サ 平成31年4月1日 改正
- シ 令和2年4月1日 改正
- ス 令和3年4月1日 改正
- セ 令和5年4月1日 改正

#### \* 本書を利用するに当たっての留意点

この質疑応答集は、開発行為等の規制に係る判断基準を示すものですが、各事案の一面のみから判断しているものが多数ありますので、個別具体事案が設問どおりであるからといって、一概に回答どおりの許可又は不許可該当に相当するものであるとはいえない場合もあります。

個別具体事案の判断に際しては、必ず開発指導課に問い合わせください。



1. 法第4条関係

ア

問1 市街化区域内にある敷地面積9,000㎡の土地を一体開発し、テニスコートとクラブハウスを建設したい。開発許可は必要か。

答 クラブハウスがテニスコートに付随する管理施設的内容で必要最小限のものであれば、主たる利用目的がテニスコートとしてとらえられ、敷地が1ha未満であるから第二種特定工作物とならず許可申請は不要。ただし、テニスコートの造成完了後、新たにクラブハウスの敷地を造成する場合は、1,000㎡以上であればクラブハウスの敷地は開発許可が必要。

ウ

問2 開発区域の申請地番は筆を確定する必要があるか。

答 筆を確定しないと（例えば〇〇の一部）、後日、許可の敷地の確定が難しくなるので、原則として分筆が必要。

アサ

問3 特別積合せ貨物運送の用に供する施設である建築物の建築確認に添付する書類はどのような書類が必要か。

答 施行規則第60条の証明書が必要。当該証明書を発行する際、運輸担当部局に対し市が特別積合せ貨物運送の用に供されることが確実である旨の確認書を求める（新規でない場合も確認書は求める。）ので、開発者はあらかじめ運輸担当部局と連絡調整を図っておくこと。（「平成2年11月30日付建設省経民発第53条」参照）

なお、新規でない場合は運輸担当部局に対し事業者から特別荷合わせ貨物運送の施設であることを証明する書類の発行を求めることができるので、その書類を施行規則第60条証明書の申請書類に添付する。

運輸担当部局 〒231-8433

横浜市中区北仲通5-57

横浜第二合同庁舎

関東運輸局自動車交通部貨物課

TEL045-211-7248

〒371-0007

群馬県前橋市上泉町399-1

群馬運輸支局企画輸送監査

TEL027-263-4440

ウサ

問4 土地区画整理事業施行済み土地（施行中を含む。）で現況が宅地状になっている場合、開発許可が必要か。

答 開発行為に該当する土地の形の変更がなく、公共施設の廃止、整備等の必要がない土地で、現況が法第33条の技術基準に合致している場合は、地目が宅地以外であっても法第29条の許可は不要。

カ

問5 ゴルフ場に隣接して仮植地を設ける場合、敷地拡張の開発行為となるか。

答 芝又は樹木等の仮植地は建築物等の敷地ではないため、敷地拡張の開発行為には該当しない。

ただし、敷地拡張部分がゴルフコースの増設や資材置場等の用途の場合は、建築物等の敷地の拡張に該当するので開発行為に当たる。

問6 既存のゴルフ場に宿泊施設を新たに建築する場合、開発許可が必要か。

答 下表のとおり取り扱う。

既存の用途(注1) 開発許可の有無	ゴルフ場、クラブハウス (第二種特定工作物)	ゴルフ場、クラブハウス+宿泊 施設(第二種特定工作物)
開発許可無し	法第29条の開発許可申請が必要(注2)	既存の用途と同一であるため許可不要(注3)
開発許可済(完了公告済)	法第42条の許可申請が必要(注3)	既存の用途と同一であるため許可不要(注3)

注1 「既存の用途」とは、開発許可時の用途。ただし、開発許可無しの場合は、当該地域において開発許可が必要となった法施行時における用途。

注2 物理的区画により宿泊施設とゴルフ場を隔てた場合で、その宿泊施設の敷地面積が政令で定める規模未満の開発行為は許可不要。

注3 区画形質の変更を伴う、新たな開発行為がある場合は、法第29条の開発許可申請が必要。

問7 隣り合う二つ以上の開発行為を別々の開発区域として取り扱う例のうち「既存の公共施設(道路、水路等)」で隔てられた場合の「道路」として扱うものはどのようなものか。

答 現況幅員4m以上の「道路」又は「道」のうち、道路法、都市計画法、建築基準法で規定、若しくは他法令で規定又は管理されているもの。ただし、道路法、都市計画法、土地区画整理法で規定、若しくは他法令で規定され道路が整備される予定のものについては、事業認可等がすでになされ当該部分について用地買収が完了しているものに限る。

なお、4m未満の「道路」又は「道」については、建築基準法第42条第2項、道路法に規定又は管理もしくは所有を国、地方公共団体が行っているものであり、かつ、形状が道として明確で一般の用に供するものであれば「道路」又は「道」として扱う。

## 2. 法第29条（一般）関係

ア

問1 変更許可申請手数料は設計変更の内容が複数ある場合、各々徴収するのか。

答 変更内容を取りまとめ一件で取扱う。

ウ

問2 市街化区域の800㎡の土地と非線引き都市計画区域の2,300㎡の土地を一体として開発しようとする場合、開発許可は必要か。

答 この場合、合計3,100㎡となり許可必要となる（政令第22条の3）。なお、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域外で2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可が不要となる規模要件は下記のすべてに該当する場合。

- 1 開発区域の面積の合計が1ha未満
- 2 市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域で開発区域の面積の合計が3,000㎡未満
- 3 市街化区域の開発区域の面積が1,000㎡未満

※区域が市街化調整区域にわたる場合は、原則として許可不要の規模要件はない。

ア

問3 開発しようとする土地に所有権等の仮登記がある場合、開発行為の施行等の同意には、仮登記人の同意が必要か。

答 必要。

ア

問4 永小作権のある土地の開発施行等の同意は必要か。

答 永小作権人の同意は必要。

ア

問5 土地区画整理済み地内で開発しようとしたとき、6mの道路が既に整備されている場合、中心より3.25mの後退の必要はあるか。

答 土地区画整理地を開発済み地としてとらえれば、区画整理内6m道路は主要区画街路とみることができる。よって後退の必要はない。

ア

問6 取り付け道路がある開発区域内に公園を設ける場合、取り付け道路部分の面積を除いて公園面積を算定してよいか。

答 取り付け道路部分は、算入面積から除いてよい。

ウ

問7 農林漁業用建築物の開発は、市街化区域内で許可が必要か。

答 市街化区域内で1,000㎡以上の開発面積ならば必要。それ以外の区域では不要。

ア

問8 開発区域内の施行同意は、代物弁済予約をした者の同意も必要か。

答 代物弁済予約をした者が、債務不履行を原因に予約完結権を行使した場合には、その者に所有権が移転する。代物弁済予約の所有権移転仮登記の設定後に所有権を取得した者にも同じ効果が生じる。よって、代物弁済予約した者も開発区域内の権利を妨げる者であり、区域内の施行同意は必要である。

カサ

問9 建築基準法第42条の2項道路の道路後退部分は開発区域に含めるか。

答 道路後退部分は開発区域に含め、「高崎市生活道路拡幅要綱」に基づき、道路後退部分の取り扱いについて市と協議が必要。なお、当該部分について、法第32条の協議は不要。

ク

問10 開発の申請者は土地を所有することが必要か。

答 土地は借地でもよい。ただし、「分家住宅」「指定集落内建物」等の属人性のある開発許可（建築許可も含む。）については、土地を取得することが前提であるが、将来相続で土地を取得する見込みがある場合は、この限りでない。

アク

問11 ~~法人認可手続き中の保育園は許可が必要か。（廃止）~~

~~答 手続き中であっても社会福祉施設であれば許可は不要。~~

ア

問12 完了公告後、分譲中に開発者が倒産し、宅地部分は競売に付された。開発行為で築造された道路の帰属はどうなるのか。

答 登記手続きができないので第三者に対抗できないが、都市計画法上は、当該道路の帰属については法第32条協議済みであり、完了公告の翌日から原則として市の管理に属することとなるので問題はない。

なお、法第32条協議を済ませた公共施設がある場合で、当該公共施設部分の所有権が登記簿上民間のときには、完了検査から完了公告の間に不測のトラブルが発生することもあり得るので、原則として完了検査時に公共施設部分を市に帰属する登記上の手続資料（登記承諾書等）を市に提出すること。

ア

問13 下水道管は、市に帰属するが、ポンプ室、管等の管理を開発者が行ってもよいか。

答 帰属の予定が担保されている場合、あるいは自主管理手法が確保されていればやむを得ない。

アコ

問14 土地改良事業の施行によって宅地として換地される土地は許可が必要か。

答 施行者が開発行為の申請をする必要がある。

アサ

問15 擁壁の変更は変更許可が必要か。

答 地盤高低差が1メートルを超える擁壁の変更は変更許可が必要。それ以外の擁壁の変更については、完了検査日以前に変更届出書を提出してもらうことで足りることとする。

アサ

問16 完了公告後、法面を擁壁にするのは開発行為か。

答 法の定義からすれば、建築物を建築することが目的でないと開発行為としてとらえがたいが、将来建築物が当該部分にかかわることをもって開発行為としてとらえるべきである。ただし、擁壁築造に係る土地の切土又は盛土が、本手引き第1章2(3)「土地の形の変更」に該当しない場合は、開発行為としてとらえない。

ウ

問17 住宅2戸を1戸にしたいが、開発許可が必要か。

答 開発行為がなければ許可不要。

アク

問18 5年前に開発許可を受けたが、完了していない土地がある。許可後基準の改正があり、当該土地が現行基準に適合していない場合には、検査済証の交付を受けられないか。

答 工事完了が許可どおりであれば検査済証の交付は受けられる。なお、設計変更が生じ、変更許可を受けようとする場合は、現行基準が適用される。

カ

問19 市街化調整区域において、堆肥化施設を作るときは、許可は必要か。

答 畜産業を営む者（個人、法人は問わない。）が、自己のために設置する堆肥化施設は、排せつ物の処理後にできる堆肥を売買するかどうかに関わらず、令第20条第2号の施設に該当するものとして扱い、許可不要とする。

カク

問20 診療所併用住宅は法第29条第1項第3号の公益上必要な建築物に該当するか。（廃止）

答 診療所と住宅が同一棟で、診療所部分が住宅部分より大きく、診療所の医師が使用する場合は該当する。

コサ

問21 開発許可の工区分けについて、何か制限があるか。

答 1 各工区は区域及び面積を明確にする必要がある。  
2 第1工区（最初の工区）については、拡張する既存道路や取り付け道路、公園、防災施設等含むこと。

問22 新たに袋地状の道路を築造する場合に、当該道路に接道する区画が2区画のみでも開発道路とすることが可能か。

答 原則不可。開発道路とする場合は、当該道路のみに接道する区画が3区画以上の計画とすること。

### 3. 法第29条（線引き区域）関係

ア

問1 市街化区域の10,000㎡以上の敷地に、現在工場がある。これを解体して第二種特定工作物を造りたいが開発許可は必要か。

答 区画形質の変更（第1章第2項参照）が伴わなければ開発許可不要。

ア

問2 法第29条第2号と法第34条第4号の相違は。

答 法第29条第2号及び令第20条に該当する施設は、開発許可適用除外であり、市街化調整区域におけるその他の農業施設は、法第34条第4号に基づき開発許可が必要。

アサ

問3 法第29条の開発許可及び検査済証が交付され、地目が宅地になった建売分譲住宅の土地が第三者に渡った。その者が建築確認申請を提出したいが用途は一戸建ての住宅である。法第42条の建築許可が必要か。

答 当初の開発許可の用途が、建売分譲住宅であれば許可は不要。第三者に転売されたことにより、当初の開発許可の用途に変更が生じた場合は、法第42条により用途変更の建築許可が必要。（用途地域内は不要）

ア

問4 市街化調整区域内現況有姿分譲で、15区画に私道を造った。伐採済みの箇所もある。開発行為に該当するか。

答 広告に建築不可と記載されていても、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等の事由を総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るときは、開発行為に該当する。

ア

問5 農業従事者住宅を建築したい。耕作権を父親から得ているが所有権は移っていない。許可は必要か。

答 不要。

キサ

問6 市街化調整区域で生産者が生産した農産物を販売する施設は許可必要か。

答 生産者が自ら生産した農産物を自ら販売する場合は許可不要。ただし、建築面積が90㎡以内、平屋建てであり、敷地面積はおおむね200㎡以下であること。

また、生産者個人が所有及び管理している令第20条第1号又は令第20条第2号に該当する農作業所及び倉庫を利用し、収穫及び販売の時期が限定（ハウス栽培等で収穫及び販売が通年に渡る場合を除く）されている産物（果物等）のみを扱う場合は、上記の規模の規定は適用しないことができる。

キ

問7 市街化調整区域に無人精米所は許可必要か。

答 建築面積が10㎡以内（複数設置する場合は建築面積の合計が10㎡以内）、平屋建てであり、敷地面積はおおむね100㎡以下である場合は許可不要。なお、設置者は個人、法人、農業従事者を問わない。

コサ

問8 市街化調整区域における5ヘクタール以上の開発行為は法第34条の何号を適用するのか。

答 市街化調整区域の5ヘクタール以上の開発行為は原則として法第34条第10号「地区計画又は集落地区計画の区域内での適合する建築物等の開発行為」を適用して開発許可を行う。

サ

問9 犬や猫等の愛玩動物の繁殖施設は農業施設に該当するか。

答 愛玩動物飼育業は、日本標準産業分類では農業（畜産類似業）に該当するが、生産動物の飼育を目的とするものではないため、法第29条第1項第2号及び令第20条による農業施設には該当しない。また、法第34条第4号にも該当しない。



4. 法第29条関係（線引き区域外）

ウサ

問1 非線引き都市計画区域で、以前から敷地面積2,000㎡の土地で工場を営んでいるが、隣接する2,000㎡の土地を加え一体利用を図る場合に、法第29条許可は必要か。

答 区画形質の変更を伴う場合は必要。また、その場合の開発区域の面積は、全体面積である4,000㎡となる。

ウ

問2 ブロイラー（食肉用の鶏）の加工工場の建築に伴う開発行為は許可が必要か。

答 ブロイラーの加工工場は、法第29条第2号に規定する農業の用に供する建築物に該当しない。よって、許可が必要。

ウ

問3 既存のクラッシュプラントの道路を隔てた土地に、砂利用のプールを設置したいが、一体利用として法第29条許可が必要か。

答 敷地間に公共物があり当該公共物の占用許可を受けていない場合は、一体利用に該当しない。また、砂利用のプールは、プラントには該当しないので許可は不要。

ウ

問4 非線引き都市計画区域で3,000㎡を超える個人の経営する馬の調教場は法第29条の許可が必要か。

答 馬の調教場は第二種特定工作物には該当しない。しかし、建築行為を伴うものであれば許可は必要。

ア

問5 旧附則第4項に基づき許可を受けたが、工事未着手の土地に関する地位の承継はできるか。

答 地位の承継は可能。ただし、許可後線引きが実施された都市計画区域で工事未着手の場合は、線引き時点で従前の許可が無効となるため不可。

ウサ

問6 非線引き都市計画区域で3,500㎡の敷地を露天資材置場として使用し、敷地内に管理事務所を建設する場合、開発許可が必要か。

答 主たる目的が建築目的でないから許可不要である。ただし、管理事務所の面積は必要最小限とし建築確認が受けられる要件を充たす必要がある。

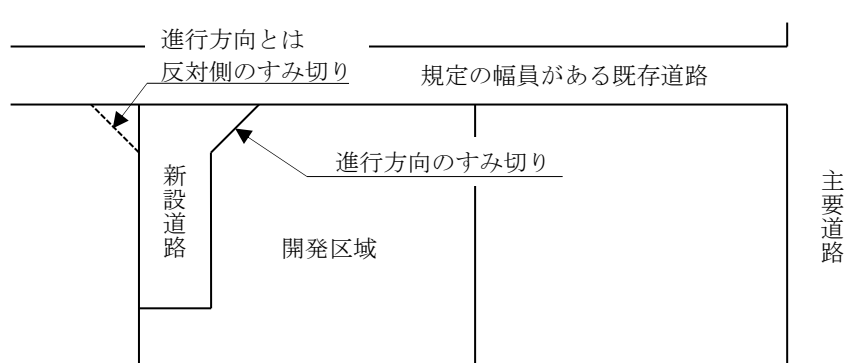
5. 法第33条関係

イ

問1 片側すみ切りは可能か。

答 下記の全てに該当した場合は、片側すみ切りとすることができる。

- 1(1) 開発区域内の道路が、通り抜けできない道路であること。ただし、新たな通過交通が発生しない道路として、道路管理者が認めた場合を除く。
- (2) 通常の出入りに使用させることが予想される進行方向のすみ切りは設けられるが、進行方向とは反対側のすみ切りは、次のいずれかに該当し、両側すみ切りの設置が困難である場合。
  - ア すみ切り部分に建築物等の支障物件がある場合。
  - イ 隣地の協力が得られない場合。
  - ウ 土地利用計画上やむを得ない理由がある場合。



2 すみ切りの構造

- (1) 道路管理者の受け入れ基準に合致すること。
- (2) 緊急車両が円滑に進入できること。
- (3) カーブミラーを設置すること。ただし、設置する必要がないと、道路管理者が認めた場合を除く。
- (4) すみ切りの長さを標準より1 m以上大きくとること。

コサ

問2 非線引き都市計画区域内において、20,000㎡の土地で一区画が約600㎡規模の別荘建築を目的とした分譲地造成計画において、区域に接する既存道路の幅員が5 mで規定幅員には達していないが、開発による交通量の増加割合が少なく、周辺の交通に与える影響が少ないと判断される場合、許可可能か。

答 開発区域に接する既存道路幅員の規定は、開発行為による交通量の増大等に対応する目的で設けられていることから、一区画あたりの敷地面積が広いために開発区域の人口密度が低く、かつ建築用途も定住者を対象とした住宅ではないために発生する交通量の増加が年間を通じたものではない等、周辺道路に与える影響が少ないことが明らかな場合であれば、許可可能。ただし、当該開発区域については、都市計画区域外及び用途地域の定めのない非線引き都市計画区域内の場合とする。

サ

問3 令第25条第2号ただし書道路及び第4号道路は通り抜けてなくてよいか。

答 既存道路は開発区域前面まで規定幅員があり原則通り抜けていることが必要。

問1 1号販売店舗等の位置のとり方は。

答 次の①、②共に満たす位置とする。

①申請地を含み半径100mの円の範囲、または短辺100m長辺300mの矩形の区域内に24戸以上建築物（ただし、倉庫、車庫などの附属建築物及び市街化区域内の戸数は除く。）が連たんしている既存集落内又はその外縁部から60mの範囲であること。

②申請地は、40以上の建築物（倉庫、車庫などの附属建築物は除く。）が60メートル以下の敷地間隔で連たんする区域であること。

<p><b>【例1】</b> 申請地Ⅰ、Ⅱともに、①、②を満たす</p>	
<p><b>【例2】</b> 申請地Ⅰ、Ⅱともに、①、②を満たす</p>	
<p><b>【例3】</b> ①を満たしていない ※矩形内に24戸以上あるが、市街化区域を含んでいる</p>	
<p><b>【例4】</b> ②を満たしていない ※60m以下の敷地間隔で40戸以上連たんしていない</p>	

問2 1号販売店舗等の隣地に同業種がある場合の取扱いは。

答 同業種が隣地にあっても許可基準を充たしていれば、許可可能。

キサ

問3 美容業を市街化区域又は非線引き区域との境に建築したいが1号で許可可能か。

答 カウントできる建築物が市街化調整区域内（他市町の市街化調整区域も可）にあれば可能。

キサ

問4 以下の店舗等をつくるときは1号で許可可能か。（廃止）

- ①自動車展示場
- ②喫茶店
- ③エステ・日焼けサロン
- ④自動車板金、自動車塗装、自動車電装品整備
- ⑤今川焼屋、お好み焼き屋
- ⑥惣菜店、揚物小売店
- ⑦各種食料品卸業を兼ねる店舗
- ⑧医薬分業に伴う調剤薬局
- ⑨土地改良区の事務所

- 答 ① 不可。
- ② 可能。
- ③④ 不可。
- ⑤⑥ 可能。
- ⑦ 卸が主体となるものは不可。
- ⑧ 可能。
- ⑨ 可能。

「法第34条第1号許可対象業種一覧表」に掲載。

キ

問5 1,000㎡未満の土地に3者が個別に長屋形式の店舗を造りたい。この場合、床面積の最大限度は一戸150㎡か、全体で150㎡か。

答 全体で150㎡。

ア

問6 1号の床面積の基準について、予定している店舗が2業種以上の要件を満足した場合、同一棟で床面積の緩和を受けられるか。

答 床面積の緩和措置はない。

ア

問7 農機具修理工場で許可を受けたが自動車修理工場として併せ営業できるか。

答 変更許可が必要。完了公告後であれば法第42条許可が必要。

アサ

問8 1号は貸店舗でも許可可能か。

答 不可。

キ

問9 1号で許可を受けて現在営業している店舗を増改築したい。何㎡まで可能か。

答 増改築後の床面積の合計が150㎡まで可能。ただし、旧基準面積で許可を受けその面積が150㎡を超えている場合には、改築前の床面積まで改築は可能。

エサ

問10 旧基準1号で許可を受けた店舗併用住宅で、居宅部分を改築又は増築が可能か。

答 居宅部分は、改築前の床面積まで可能。ただし、法第34条第11号又は開発審査会包括承認基準6用途変更Ⅱ（一般住宅）に基づき、法第42条の建築許可が受けられれば、改築前の面積を超えることも可能。

エサ

~~問11 旧基準1号で許可を受けた店舗併用住宅で、居宅部分を増築可能か。（問10に統合）~~

~~答 不可。ただし、15年間適法に使用された場合、法第42条の建築許可が受けられれば可能。~~

ア

問12 1号で許可を受け建築した文房具小売店舗を医薬品小売店舗にしたい。用途変更に当たるか。

答 用途変更に当たり、法第42条の許可が必要。

エサ

問13 法第34条第1号該当で許可を受け営業していた一般食堂を、別の経営者が改装して新規に開店したい。業種は一般食堂である。許可が必要か。

答 自己業務用であれば不要。別業種の店舗にする場合、法第42条の許可が必要。

オ

問14 1号店舗で、14号の分家要件をそなえている者の店舗併用住宅の許可は可能か。

答 1号と14号の両方の基準を充たしていれば許可可能。

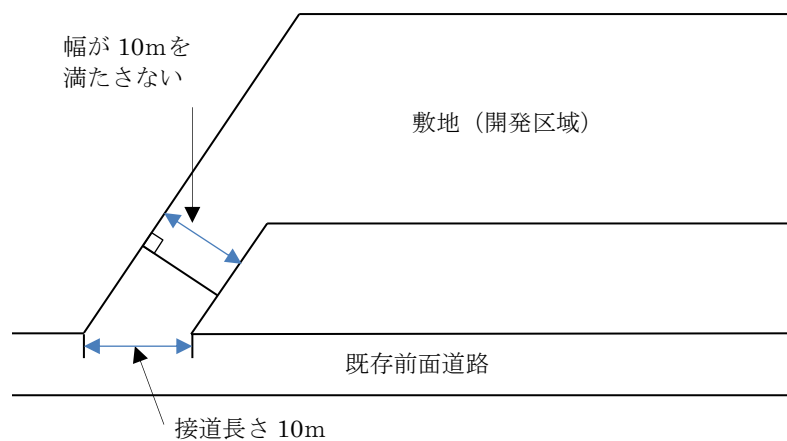
サ

問15 開発区域が前面道路に2箇所以上で接している場合の接道長さは、各接道長さの合計とすることが可能か。

答 不可。

問16 旗竿形状の開発区域と前面道路が直角以外で接道している場合で、路地状の部分が規定幅員を満たさない場合、許可可能か。

答 不可。



7. 法第34条第2号関係

ア

問1 市街化調整区域内で温泉が湧き出した場合、それを観光資源として温泉センターを建築する目的で行う開発行為は2号に該当するか。

答 単に新たな温泉を掘り、温泉が湧出したのみでは該当しない。ただし、市の観光開発計画等に適合するものであれば該当する。

8. 法第34条第4号関係

ウ

問1 大量の水を使用する漬物工場を川の近くに建築したいが許可可能か。なお、原料の野菜は県内各地から搬入する予定である。

答 農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を産地にてすみやかに行う等の必要がある施設が該当する。よって、原料を県内各地から集荷し加工する場合その位置に工場を建築する理由がなく、第4号には該当しない。

ウ

問2 もやしを栽培する栽培場を建築したいが許可必要か。

答 農家（又は農家等で構成される組合等）が設置、生産する場合は許可不要、農家でない会社等が設置、生産するときは法第34条第4号で扱う。

ウ

問3 農家がしめじを栽培する温室（大鋸屑をびんに詰め、しめじの菌を植え付けきのこを発生させる）を建築したい許可必要か。

答 農家（又は農家等で構成される組合等）が設置、生産する場合は許可不要、農家でない会社等が設置、生産するときは法第34条第4号で扱う。

ウ

問4 市街化調整区域で有限会社が経営する養鶏場は、許可可能か。

答 養鶏業は農業であり、その鶏舎は許可不要。

9. 法第34条第7号関係

サ

問1 申請者は現に工場を操業している必要があるか。

答 運用指針により、何かしら生産をしている必要があるので「工場」を操業している必要がある。

サ

問2 工事完了後、申請者又は既存工場が倒産等で撤退した場合、手続きは必要か。

答 必要。

サ

問3 工事完了後、申請工場が既存工場に吸収合併された場合、用途変更Ⅰの「やむを得ない事情」として扱うことは可能か。

答 吸収合併は「やむを得ない事情」として扱わない。

サ

問4 既存工場との関係が5割未満になった場合は、用途変更Ⅰとして扱うことは可能か。

答 社会ニーズの変化等により、やむを得ず生産物に変更になり関係が変わった場合は、用途変更Ⅰの「やむを得ない事情による転業」扱いとする。

サ

問5 既存工場と申請工場の敷地境界に区画は必要か。

答 不要。ただし、この場合申請敷地に独自の主要な出入口を設け、申請工場の敷地のみで33条の技術基準を満足する必要がある。

サ

問6 開発区域は既存工場を含むか。

答 含まない。ただし、この場合申請敷地に独自の主要な出入口を設け、申請工場の敷地のみで33条の技術基準を満足する必要がある。

サ

問7 工事完了後、申請者と既存工場が製作ラインの変更、所有者の変更等により5割の関係が無くなった場合や用途変更をする場合、手続きが必要か。

答 必要。

サ

問8 申請者と既存工場の事業者（所有者）は同一でよいか。

答 不可。同一の場合は7号基準では扱わない。



サ

問9 質的改善がなされるのは、既存工場と申請者（工場）のどちらかでよいのか。

答 共に質的改善が必要。

サ

問10 開発許可制度の解説に「既存の事業の質的改善が図られる場合」とあるが、新規事業のための効率化は認められるのか。

答 認められない。

サ

問11 申請者（工場）は、現工場敷地で引き続き操業してよいか。

答 可。ただし、予定建築物と既存工場の5割の関係性に注意する必要がある。

サ

問12 一度許可を受けた業者が再度同じ既存工場との関連性を主張し、許可を受けることは可能か。また、可能な場合、敷地面積の上限は。

答 許可を受けることは可能。敷地面積の上限は、現申請時の既存工場の敷地面積の等倍まで可能。

サ

問13 申請工場と既存工場の生産物の関係において、生産物は工場の複数製品製造している全生産物を「生産物」と捉えるのか、又は複数製品製造している一つを「生産物」として捉えるのか。

答 複数製品製造している場合、全生産物を「生産物」とする。

10. 法第34条第9号関係

アケ

問1 ~~国道沿い等のラーメン屋は9号で許可可能か。~~（廃止）

答 ~~9号の運用基準に適合していれば可能。~~

アケ

問2 ~~喫茶店は9号で許可可能か。~~（廃止）

答 ~~9号の運用基準に適合していれば可能。~~

アケ

問3 ~~ドライブイン内にみやげ物等の販売コーナーを設ける場合どの程度の規模まで認められるか。~~  
（廃止）

答 ~~9号の趣旨はドライバーの休憩施設を認めるというものであり、販売施設を認めるものではないが、休憩所の販売コーナーは付随施設として認められる。ただし、販売コーナーの面積は50㎡以内とする。~~

エ

問4 9号の開発で、2業種以上の別棟の店舗が同一敷地で可能か。

答 可能。ただし、それぞれの9号の運用基準に適合する必要がある。

シ

問5 9号の開発で、2業種以上の同一棟の店舗が同一敷地で可能か。

答 可能。ただし、それぞれの9号の運用基準に適合する必要がある、面積や建築物など重複する基準については厳しい基準に適合する必要がある。

ア

問6 自動車修理工場は9号で許可可能か。

答 不可。

エ

問7 9号の開発で管理住宅部分（台所、浴室、トイレ、居宅が全て設置されているもの）を設けたいが、可能か。

答 不可。

エサ

問8 9号の開発でコンビニエンスストアの駐車場が十分あることとはどのようなことか。

答 9号の許可基準は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所としての対応であるので、単なる物品販売は許可対象とならない。運転者が休憩する為に常時利用できる駐車場が必要であるため、「駐車場が十分あること」とは、申請地のうち、予定建築物及び付属建築物以外は駐車場であることを示す。

11. 法第34条第10号イ関係

アコ

問1 ~~市街化調整区域内に大規模な住宅団地を造成したいが許可可能か。~~（廃止）

~~答 市街化調整区域は開発を抑制すべき区域であるが、大規模開発基準に該当すれば、可能性はある。~~

11. 法第34条第11号関係（市条例）

カ

問1 建築基準法第42条第2項に規定される道路でセットバックが発生する場合、後退後の敷地面積が最低敷地面積に満たない場合は許可が得られるのか。

答 セットバック後の有効宅地面積で最低敷地面積の250㎡確保されていることが必要。

サ

問2 申請者が住宅を所有しているが、第三者に貸している。許可可能か。

答 可。所有する住宅が賃貸借契約を締結し申請者及び同居予定者が現在居住していない、又は、売買契約が締結されており開発行為に関する工事の検査済証交付までに所有権移転登記がされる等処分が確実であると認められる場合は許可可能。

シ

問3 1号及び2号の雨水の流出抑制対策はどの程度の対策を行えばよいか。

答 事業区域が1,000㎡を超える場合は、法第33条1項3号（手引き第3章 8排水施設に関する基準）による計画雨水量を抑制できる対策を行う。

事業区域が1,000㎡未満の場合は、屋根に降った雨水を浸透枳等により処理するほか、敷地内の舗装をする場合には、透水性のある構造で施工する、集水後に浸透処理するなどの対策を行う。

ス

問4 新たに道路を築造する宅地分譲は可能か。

答 条例第3条第3号の区域は、道路の新設を伴う開発行為は不可。

条例第3条第1号及び第2号の区域は、道路の新設を伴う開発行為は可能だが、あくまで市街化調整区域であることから、予定建築物の用途が未定である宅地分譲を目的とした開発行為は不可。

セ

問5 1号、2号区域において、1号、2号区域の施行以前に接道幅4mの基準で許可を受けた土地についても現在の基準である接道幅6mでないと不可か。

答 許可を受けた土地の区域や建築物の用途に変更が無い場合は許可時点の基準である接道幅で可。

セ

問6 3号区域において、接道する道路が建築基準法第43条第2項第1号に規定する道の場合は不可か。

答 原則不可。ただし、条例制定以前より道が存在し、申請時時点で同法第43条第2項第1号に規定する道である場合は可。

12. 法第34条第13号関係

ア

問1 自己用住宅として13号の許可を得、開発行為が完了し完了公告が既にされているが、現在に至るまで住宅が建っていない土地がある。その土地に第三者が住宅を建築できるか。

答 13号の規定は、届出を行った本人がその目的にしたがって行う場合にのみに特例として認められるものであり、他人がその権利を受け継ぐにことは認められない。よって、第三者は建築できない。ただし、法第44条に基づく相続人その他の一般承継人は、この限りでない。

アサ

問2 既存権利の届出を行っていたが、その土地は子供に贈与し、既に登記を済ませてしまった。届出はなおも有効であると考えてよいか。

答 本号による許可は高度に属人性を有しており、当該届出をした者以外は許可できない。よって、届出の有効性は既に消滅していると考えべきである。ただし、本人も一緒に居住し、やむを得ない事情がある場合は、許可できるケースはあると考えられる。

なお、本号の届出をした者の地位は、法第44条に基づく相続人その他の一般承継人に限り承継し得る。

13. 法第34条第14号（分家住宅）関係

オサ

問1 分家住宅の開発で、申請地に抵当権が設定されている。抹消が必要か。

答 抵当権者（根抵当権者）の同意が得られれば、抹消は不要。

ア

問2 養子は分家可能か。

答 可能。

ア

問3 長男は分家可能か。

答 可能。

ア

問4 土地の所有権は有していないが、線引き前から耕作していた土地がある。耕作していた人の子供は、その土地に分家可能か。

答 不可。分家住宅は、線引き前から引き続いて親等が所有していた土地についての許可なので、耕作のみでは基準に適合しない。

ア

問5 親等が市街化区域に土地を持っているが貸地済。市街化調整区域に分家可能か。

答 当該土地（農地を除く）が貸地されており、分家住宅が建築できない場合は可能。

ア

問6 親等は市街化調整区域内に線引き前からの土地と、線引き後取得した土地を所有している。線引き後取得した土地が集落に近いためこの土地に分家したいが許可可能か。

答 線引き後の取得は不可。ただし、線引き前から所有していた土地と交換等により当該土地を取得した場合は可能。

ア

問7 使用貸借により分家の開発許可を申請したが、土地提供者が市街化区域内に土地を所有している。その土地を遺言公正証書により、申請者の兄弟に相続させるとした場合は、許可可能か。

答 可能。

ア

問8 申請地からの連たんの戸数は、隣接する市町村の戸数を連たんに含めることは可能か。

答 線引き区域、非線引き区域を問わず、一体としての集落が形成されていれば可能。

ア

問9 線引き以前に兄が購入し所有していた土地を線引き後に妹が贈与を受けた場合、妹は分家可能か。

答 分家住宅は、線引き前に直系血族の者が所有していた土地が対象である。よって兄は直系血族ではないので不可。

ア

問10 分家住宅を建築したいが土地を提供する親が、非線引き区域内に分家可能な土地を所有している。市街化調整区域に分家可能か。

答 不可。

ア

問11 分家で許可を受けた住宅を建替え等したいが、既に許可を得た者が死亡している。建築可能か。

答 許可を受けた者の相続人であれば建築可能。建築確認申請書に相続人であることがわかる書類を添付する。

アサ

問12 弟が分家で許可を受け家が建っている土地の一角に、姉が分家可能か。

答 敷地を分筆し、その土地及び姉が分家要件を満たせば法第42条許可で可能。なお、分筆後の残地についても当初許可の内容に適合することを確認する必要がある。

ア

問13 分家要件のある者と離別した配偶者は、離別した者の親等から分家可能か。

答 直系血族でなければ不可。ただし、同居する子供が分家要件を満たしていれば、子供と連名で可能。

アサ

問14 分家要件のある親の土地が接道されていない場合、通路部分として他人の土地を取得して分家可能か。

答 新たな開発行為の場合は、開発区域全てに要件がなければ不可。ただし、当該地以外に分家要件のある土地が存在しない場合は可能。幅員は住宅一軒分の接道とし、4メートル未満とする。

アサ

問15 線引き前から直系血族が所有していた土地を、線引き後に弟が相続し、現在も所有している。姉が分家可能か。

答 当該土地を贈与又は相続で取得することが出来れば可能。

アサ

問16 分家住宅と他の用途との併用住宅は、許可可能か。

答 分家住宅の基準と、併用部分が法第34条各号の当該用途の基準に適合する建築物であれば可能。

ア

問17 分家の許可を受けたが工事は完了していない。今回、当該許可を受けた申請者の弟が許可を引き継ぎたい。許可は必要か。

答 弟の分家要件が整っていれば不要。ただし、法第45条の特定承継の手続きが必要。

アス

問18 申請者が土地・建物を所有しているが、第三者に貸している、又は譲渡を予定している場合、許可可能か。

答 可。所有する住宅が賃貸借契約を締結し申請者及び同居予定者が現在居住していない、又は、売買契約が締結されており開発行為に関する工事の検査済証交付までに所有権移転登記がされる等処分が確実であると認められる場合は許可可能。

サ

問19 分家住宅の基準4(2)の「農地でない」とは。

答 畑、田以外のもの。具体的には宅地、山林、境内地、墓地、雑種地、公衆用道路、用悪水路等。

サ

問20 分家住宅の基準4(2)の申請地の外周の5分の1以上が農地でない土地に接するとの算定方法は。

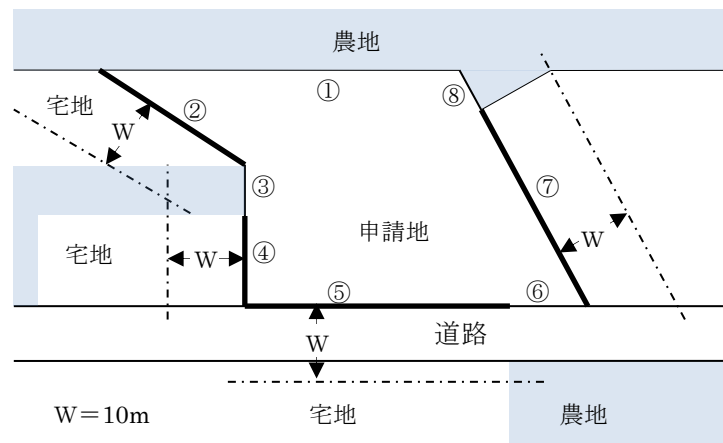
答 下記による。

幅の算定において同一部分を重複して算定できない。

$$\textcircled{2} + \textcircled{4} + \textcircled{5} + \textcircled{7} \geq \frac{1}{5} L$$

$$\text{外周長 } L = \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \textcircled{4} + \textcircled{5} + \textcircled{6} + \textcircled{7} + \textcircled{8}$$

$$\text{非農地に接する外周長} = \textcircled{2} + \textcircled{4} + \textcircled{5} + \textcircled{7}$$

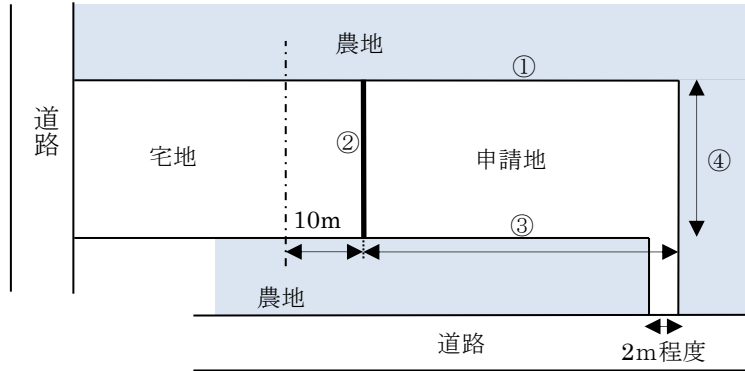


幅 2 m 程度の敷地延長があった場合は、敷地延長部分を除いて算定してもよい。

$$\textcircled{2} \geq \frac{1}{5} L$$

外周長  $L = \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \textcircled{4}$

非農地に接する外周長 =  $\textcircled{2}$



サ

問21 属人性のある開発許可を夫婦連名で取得したが建築確認は夫の単名で申請したい。分家要件は妻にあるが可能か。

答 妻に許可要件があるため不可。

なお、許可要件のある妻の方が単名にしたい場合は施行規則第60条証明が必要となる。



14. 法第34条14号（既存宅地内建物）関係

ウサ

問1 40戸連たんの40戸は、車庫、物置等を1戸としてカウントできるか。

答 不可。付属建築物は戸数としてみない。工場、学校等は戸数としてカウントできる。

また、独立した建築物であっても、集落を構成しないもの（ポンプ小屋、温室、プレハブ物置、農業用倉庫等）はカウントできない。

ウ

問2 一級河川の対岸に建物があるが連たんとみられるか。敷地間距離は40メートルである。

答 連たんとはみられない。鉄道、高速道路等で明らかに日常生活圏が分断されている場合も同じ。

ただし、橋等で渡れる場合であって敷地間の到達距離が60メートル以内のときは連たんしているものとしてみられる。

オ

問3 線引き前宅地を証明する添付資料にはどのような書類が必要か。

答 A 地目が宅地でありその登記の日付が線引き前の場合

・土地登記簿の登記事項証明書

B A以外の場合

・線引きの際宅地課税されていた証明

・線引き前の建築目的の農地転用許可書

・線引き前の航空写真（明らかに宅地と判別できるもの）

・線引き前の建物登記簿の登記事項証明書

・線引き前に建築された家屋が存在している証明

のいずれかの書類。ただし、上記の書類がいずれもない場合又は存在してもそれが線引時における土地の現況が宅地であったことを判断する上で不十分な場合には、申請地が線引き前から宅地であったことを総合的に判断するために線引き前の建築確認通知書、その他公的機関の発行する諸証明（書類）（土地登記簿の登記事項証明書を含まず）を複数添付することが必要である。

ウ

問4 既存建築物の敷地内に公図上のいわゆる「馬入れ」があるが、敷地全体で許可が受けられるか。

答 線引き前から、一体的に宅地として使用されていたことが航空写真等で確認できれば可能。

ウサ

問5 既存宅地の要件にあてはまる土地があるが、接道していないので農地を造成し通路用地として接道をとりたい。通路部分を含め全体で許可が受けられるか。

答 既存の建物の建替え等の理由により、必要最低限のものとして開発審査会の同意が得られれば可能。

幅員は4メートル未満とすること。

ウ

問6 既存宅地の要件にあてはまる土地があるが、道路隅切り用地として隣地農地を加えたいが可能か。

答 やむを得ないものとして、開発審査会の同意が得られれば可能。

ウ

問7 既存宅地で、切土・盛土又は法面部分に擁壁を整備する場合には、開発許可が必要か。

答 土地の形の変更（第1章2(3)参照）に該当する場合は、開発許可が必要。

ア

問8 線引き前に道路位置指定を受けて戸建の貸家住宅を建築したが、建物が老朽化したので建売分譲住宅として開発したい。道路位置指定部分を含めて、既存宅地の再開発が許可可能か。

答 道路位置指定の部分については、本来であれば既存の宅地ではないが、全体を開発区域に含め許可可能。なお、道路位置指定廃止の手続きを別途要する。

15. 法第34条第14号（敷地増）関係

ア

問1 敷地増の申請には既存部分の面積を含めるか。

答 既存部分の面積を含めた全体の面積で申請をする。

アシ

問2 分家住宅の敷地増は許可可能か。

答 敷地増は、線引き前から継続して同用途で使用されてきたものに対して認められるので、開発許可を受けた物件の敷地増は認められない。ただし、敷地増部分の土地が分家の基準を満足すれば、既存部分を含めて、再度分家の許可を受けることは可能。

ア

問3 敷地増の許可で拡張する部分は借地でも許可可能か。

答 可能。なお、既存部分が借地であっても可能。

アシ

問4 線引き後に工場を買い取り操業している者の敷地増は許可可能か。

答 既存工場が線引き以前から継続して同用途で使用されていて、かつ、買い取った者がそこで原則10年以上操業している場合は可。

アシ

問5 既存敷地の拡張で、線引き前から引き続いて同用途で使用している者の息子が申請する場合、許可可能か。

答 線引き前から引き続いて同用途であれば可。

アシ

問6 線引き以前に建築された住宅を、線引き後売買で取得した者が隣接地の農地を開発して敷地拡張したい。許可可能か。建物の用途は線引き以前から住宅で、用途の変更はない。

答 線引き前から引き続いて同用途であれば可。

キ

問7 線引き前より引き続き同一用途で使用している建築物を用途変更して建て替えるに際して、隣地を敷地増したいとき、許可可能か。

答 線引き前より引き続き同用途で使うことが条件なので、用途変更を伴う場合は不可。

キシ

問8 線引き前より引き続き同一用途で使用している既存敷地を線引き後、複数に分割してそれぞれの敷地は許可可能か。

答 敷地増という既存敷地とは、線引き時点において既に使用されていた敷地をさす。よって、線引き後、複数に分割した場合は不可。

16. 法第34条第14号（公共移転）関係

オ

問1 公共事業に係る土地で、既存の敷地面積が256㎡ある。買収される面積が80㎡、残地が178㎡となるが、残地と共に一体的に何㎡まで開発可能か。

答 公共事業の代替地として市街化調整区域に開発できる土地の面積は、残地部分を含めて、買収される面積の2倍の160㎡と残地面積178㎡の合計336㎡か、既存敷地面積の1.5倍の384㎡までである。ただし、用途が専用住宅のときは500㎡まで可能。

オサ

問2 市街化区域の道路拡幅事業のため移転。公共事業に係る提案基準を適用し、市街化調整区域に許可可能か。

答 不可。市街化区域の移転は原則的には公共移転としては認められない。

オ

問3 公共事業による移転で借地借家人が市街化調整区域に許可可能か。

答 借家人の開発は不可。持ち家借地人の場合は可能。

オ

問4 市街化調整区域内にある住宅の庭の一部が都市計画道路建設用地に当たり、買収されることになった。公共事業対象として市街化調整区域に新たに移転し開発可能か。

答 不可。ただし、住宅としての機能が、損なわれる場合は検討の余地あり。

サ

問5 戸建貸住宅9戸の公共移転で、代替地に12戸の共同住宅は許可可能か。

答 代替建築物の規模は従前とおおむね同一が原則であるが、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であれば可能。

17. 法第34条第14号（その他）関係

ア

問1 大規模指定既存集落の辺沿部の取扱いについて、辺沿部が市街化区域にかかる場合、市街化区域内の住戸を戸数にカウントできるか。

答 カウントできる。

ア

問2 教会は市街化調整区域に許可可能か。

答 提案基準4「寺社・仏閣・納骨堂等」に合致すれば可能。

ア

問3 新聞社の支局は市街化調整区域に許可可能か。

答 不可。

ア

問4 タクシー営業所は市街化調整区域に許可可能か。

答 不可。

ア

問5 東電営業所は市街化調整区域に許可可能か。

答 不可。

ア

問6 大規模指定既存集落内で自己用住宅を建築する目的で開発したいが、親が市街化区域に建築可能な土地を所有している場合、許可可能か。

答 可能。

ア

問7 市街化調整区域と市街化区域にまたがるゴルフ打放し練習場は、法第34条第14号で許可可能か。

答 ゴルフ打放し練習場は、市街化区域にまたがる場合でも許可は可能である。ただし、建築基準法の用途規制に適合することが必要。

オス

問8 属人性を伴う許可にはどのようなものがあるか。

答 個別提案基準4、10、包括承認基準1、4、5に該当するものがある。なお、令和2年4月1日以前の敷地増の基準は、属人性を伴う許可に該当する。

サシ

問9 専用住宅とは何か。

答 開発許可申請者自らが居住の用に供する一戸建ての住宅のことをいう。

サ

問10 開発審査会個別提案基準3用途変更Ⅰ、包括承認基準6用途変更Ⅱの「分譲住宅を除く」の分譲住宅とは何か。

答 従前の土地の区画を分けて、複数の住宅地にすること。

ケ

問11 開発審査会提案基準16「農産物直売所」の申請者の具体的な例について

答 農業者は、申請地周辺の市街化調整区域において農業を営む者を原則とする。

- ・市が申請者で、管理等を指定管理者制度により農協又は農業団体等に委託する場合：可
- ・第三セクター：可
- ・農業者が過半を占めており、かつ、意志決定権の過半を農業者が有する団体：可

シ

問12 開発審査会提案基準2「流通業務施設」の区域は、IC出口からの半径の区域が一部でもかかっているだけでよいのか。

答 申請地の過半が半径の区域に存している必要がある。

18. 法第42条関係

アサ

問1 開発許可を受けたが、許可の用途と違う建物は建築可能か。

答 可。手続きについては下表のとおり。

区域		完了公告	手続き
市街化区域		公告前	変更許可申請が必要
		公告後	手続きが不要
市街化調整区域		公告前	変更許可申請が必要
		公告後	法第42条申請が必要
非線引き区域	用途地域が定められている区域	公告前	変更許可申請が必要
		公告後	手続きが不要
	用途地域が定められていない区域	公告前	変更許可申請が必要
		公告後	法第42条申請が必要
都市計画区域外		公告前	変更許可申請が必要
		公告後	法第42条申請が必要

ウ

問2 分家として開発許可を受けて居住していたが、自己の事情により第三者に売却した。購入した第三者は改築が可能か。

答 不可。ただし、自己の事情が社会通念上やむを得ないとみとめられるもの、例えば建築主又は生計維持者の病気、死亡により売却した場合で個別提案基準3「用途変更Ⅰ」に該当する場合、又は分家許可を受けた者が15年間居住していた場合で包括承認基準6「用途変更Ⅱ」に該当する場合は、法第42条許可を受ければ可能。

ウサ

問3 法第34条第13号で開発許可を受け工場を建築し、10年間操業していたが経営不振により工場を閉鎖した。その工場を第三者が購入し増築したい。可能か。

答 個別提案基準3用途変更Ⅰとして、法42条許可を受ければ可能。

ウ

問4 包括承認基準6「用途変更Ⅱ」における用途変更の取扱いについて、「15年間適法に使用された場合」とあるが、適法の具体的な内容とは。

答 例えば、分家住宅であれば、許可を受けた者（相続を受けた者を含む）が15年間自らの住居として使用していた事実があるということ。

ア

問5 法第34条第1号で開発許可を受けた食堂をスーパーマーケットに用途変更したい。許可可能か。

答 スーパーマーケットが現行の1号の運用基準に該当しないため不可。

問6 法第34条第8号で開発許可を受け営業していたドライブインを取り壊し、同じ敷地に歯科診療所を建築したい。法第42条の許可申請が必要か。—(廃止)—

答 歯科診療所は法第34条1号の対象業種のため、基準に合致する場合は、法第42条許可を受ければ可。

問7 属人性のある建築物を用途変更したいが、法第42条及び43条の申請者は、仲介する不動産業者でもよいか。

答 法第42条の申請者は、当初許可を受けた者又は権原を有する者（当該許可を取得することにより権原を有することとなる予定者を含む）とする。

また、法第43条の申請者は、権原を有する者（当該許可を取得することにより権原を有することとなる予定者を含む）とする。

よって、土地を仲介する不動産業者は申請者となり得ないが、土地を買い取った不動産業者や従前の所有者は申請者となり得る。なお、法第42条及び第43条の申請において、属人性を有する申請、市条例による申請を行う場合には、別途申請者要件が及ぶため、この限りでない。



19. 法第43条関係

ア

問1 機械工場から繊維工場へ変更したいが、許可が必要か。

答 不要。第三者に経営が移っても支障ない。ただし、現工場が属人性を伴う許可物件の場合は、建築許可を受けなければ第三者に経営は移れない。また、法第34条7号の許可物件は、機械工場から繊維工場へ変更する場合も許可が必要。

ア

問2 既存権利の届出により法第43条許可を受け建築したが、許可を受けた本人は死亡した。孫がその土地に建替えしたいが、可能か。

答 建築物の用途が変わらず、相続人であれば許可なしで建築可能。

ウ

問3 線引き前より農家住宅が建っている宅地の一部に息子夫婦の家を建てたい、許可が必要か。

答 住宅建築を行うことで、同一敷地内に2棟住宅が建築されることとなるため可分の関係となることから「既存宅地内建物」等該当する基準を用いて、43条の建築許可が必要。

キ

問4 既存権利の届出によって住宅を建てたが、敷地の半分を第三者に売りたい。購入した第三者は住宅の建築が可能か。

答 建築許可で建てた場合は「既存宅地内建物」等該当する基準を用いて、43条の建築許可が必要。開発許可で建てた場合は「既存宅地内建物」等該当する基準を用いて、42条の建築許可が必要。

ウサ

問5 既存宅地内建物の基準で許可を受けた者と建築確認申請者が異なるが支障があるか。

答 支障なし。

クサ

問6 既存宅地の確認を受けた敷地を分割して使用する場合、許可が必要か。

答 単なる分割は開発行為でないから不要。ただし、新たに可分となる建築を行う場合又は用途変更を伴う場合は許可が必要。

ウ

問7 線引き以前からの店舗併用住宅を店舗専用にしたいが許可が必要か。

答 不要。

ク

問8 線引き以前からの住宅を共同住宅にしたいが許可が必要か。

答 用途変更に該当するため「既存宅地内建物」基準により許可を取得することが必要。

ク

問9 線引き以前からの工場を一戸建ての住宅にしたいが許可が必要か。

答 用途変更に該当するため「既存宅地内建物」基準により許可を取得することが必要。

ウサ

問10 線引き以前からの住宅用地2区画を合わせて1区画の住宅用地として使用したい。許可が必要か。

答 不要。

ウサ

問11 市街化調整区域内の建築物の建替えの建築確認申請に必要な書類は。

答 既存の建築物が、線引き前に建築されているか否かにより次のような書類を添付する。

①線引き前に建築された建築物の建替えの場合は、線引時からの用途とその敷地がわかる書類を添付する（土地登記簿の登記事項証明書、建物登記簿の登記事項証明書、建物の課税証明、建築確認申請書等で判断。）。

また、線引き後に農地等を開発し合筆している場合があるので土地の登記事項証明書を添付する。

②線引き後に建築された建築物の建替えの場合は、既存建築物の建築確認の際、都市計画法の何条に合致していたかわかる書面（法第29条、法第42条、法第43条許可書の写し、既存宅地の確認書等。）を添付し、許可の内容に当該建築物が合致していることを証明する（建物面積に制限のある許可や、属人性のある許可又は合筆している場合は注意を要する。）。

## 20. 法第45条関係

ア

問1 開発許可を受けた物件が完了公告前に競売に付された場合には、競落者は特定承継ができるか。

答 当初許可に属人性がない場合及び当初許可に属人性がある場合であって競落者が開発許可を受けられる要件を具備しているとき（例えば兄が分家開発許可を受けた土地を弟が競落したような場合）には特定承継ができる。なお、当初許可を受けた者が存する場合には、原則としてその者の同意を得ておくこと。

ア

問2 開発許可を受け完了公告済みの土地は特定承継できるか。

答 特定承継は、開発許可権者の承認を受けて開発許可に基づく地位を承継することであり、既に完了公告の済んでいる土地については開発行為が全て終了しており特定承継をすることはできない。

## 21. 特定工作物関係

ア

問1 河川敷を利用して、野球場を造りたいが許可が必要か。面積は5haである。

答 1ha以上の野球場は、第二種特定工作物に該当し、許可が必要。

ア

問2 運動場に駐車場を併設したいが、駐車場を除いた面積は1ha未満である。一体のものとして許可が必要か。

答 運動場に付随する駐車場であれば一体として扱い、全体が1haを超えれば第二種特定工作物として許可が必要。

ア

問3 危険物の地下貯蔵施設を造りたいが、第一種特定工作物に該当するか。

答 建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物の貯蔵施設は、第一種特定工作物である。

アサ

問4 プロパン基地は市街化調整区域にできるか。また、石油貯蔵施設は。

答 プロパン基地は不可。石油貯蔵施設は、法34条9号のガソリンスタンドに付随する施設であれば主たる目的がガソリンスタンドであるから可能。

ア

問5 ゴルフコースで許可を受けたが、今回他の工作物に用途を変更したい。どのような手続きが必要か。

答 特定工作物の用途変更は設計変更としてとらえられないので、新たな許可申請が必要である。完了公告前であれば工事の廃止届と新たな許可申請が必要。

ア

問6 2.5haのゴーカート場の造成は許可が必要か。

答 第二種特定工作物に該当するので許可が必要。

ア

問7 墓園を建設する計画があるが、自己業務用、非自己用いずれの区分になるか。また、個人・法人の経営するものの区分はどうか。

答 墓園の利用形態は、所有権に近い永代貸借が多く、一般の造成地分譲と変わりがない。よって、開発者を問わず非自己用に該当する。また、個人・法人の経営による区分の別はない。

ウ

問8 12,000㎡の土地に釣り堀を設置したいが、許可は必要か。

答 目的の施設が運動・レジャー施設であり第二種特定工作物（1ヘクタール以上）に該当するので許可は必要。