

# 開発許可制度質疑応答集

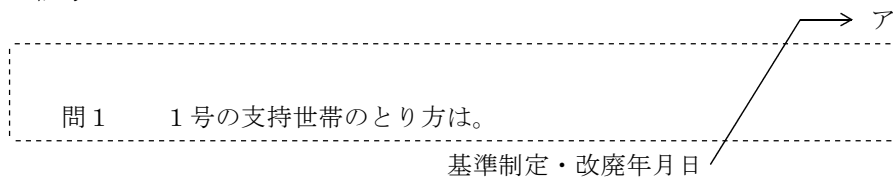
令和3年4月

## << 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）
- 条例・・・・・・・・群馬県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例  
（H17 条例第 39 号）
- 県規制規則・・・・・・・・群馬県開発行為等の規制に関する規則（S45 規則第 47 号）
- 県規則（基）・・・・・・・・群馬県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施  
行規則（H17 規則第 48 号）
- 提案基準・・・・・・・・群馬県開発審査会提案基準

### II 記号



### III 改正年月日

- 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 4 月 1 日改正
- カ 平成 16 年 5 月 1 日追加・改正
- キ 平成 17 年 4 月 1 日追加・改正
- ク 平成 17 年 7 月 1 日追加・改正
- ケ 平成 18 年 7 月 1 日追加・改正
- コ 平成 19 年 11 月 30 日追加・改正
- サ 平成 20 年 4 月 1 日追加・改正
- シ 平成 20 年 7 月 1 日追加・改正
- ス 平成 21 年 4 月 1 日改正
- セ 平成 23 年 7 月 1 日追加
- ソ 平成 24 年 4 月 1 日追加・改正
- タ 平成 25 年 4 月 1 日追加・改正
- チ 平成 27 年 4 月 1 日改正
- ツ 平成 28 年 4 月 1 日改正
- テ 平成 29 年 4 月 1 日追加・改正
- ト 平成 31 年 4 月 1 日追加・改正
- ナ 令和 2 年 4 月 1 日追加・改正
- ニ 令和 3 年 4 月 1 日追加・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るので、個別具体事案が設問どおりであるからといって、一概に回答どおり許可又は不許可該当等に相当するものであるとは言えない場合もあります。

個別具体事案の判断に際しては、必ず各開発許可権者に問い合わせください。

## 1. 法第4条（一般）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	192頁
問2	開発区域の申請地番の筆の確定	
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	
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	
問5	ゴルフ場に隣接して仮植地を設ける場合の取扱い	
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	193頁
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	

## 2. 法第4条（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	194頁
問2	運動場に駐車場を併設する場合の取扱い	
問3	危険物の地下貯蔵所	
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	
問5	ゴルフコースで許可を受けた後の用途変更	
問6	ゴーカート場の造成	
問7	墓園は自己業務用か	
問8	釣り堀の取扱い	195頁

## 3. 法第29条（一般）関係

問1	変更許可申請手数料の取扱い	196頁
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	
問3	開発行為等の施行同意（仮登記人）	
問4	開発等の施行同意（永小作人）	
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	
問6	連名申請の公民館は自己業務用か 平成19年11月30日削除	
問7	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	197頁
問8	市街化区域の農林漁業用建築物の取扱い	
問9	代物弁済予約者の施行同意	198頁
問10	2項道路の後退部分の開発面積の取扱い	
問11	申請者は土地の所有権を取得しなければならないか	
問12	法人認可手続き中の保育園の取扱い 平成19年11月30日削除	
問13	完了公告後、開発者が倒産した場合の公共施設の帰属	
問14	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	
問15	土地改良事業の施行により換地される宅地の取扱い	
問16	擁壁の変更と変更許可	
問17	完了公告後の法面の変更	
問18	住宅2戸を1戸とする場合の取扱い	
問19	許可後の技術基準の変更と検査済証	199頁
問20	市街化調整区域で二種特定工作物に該当しない運動場等又は中古車展示場等の管理施設の取扱い	
問21	堆肥化施設の取扱い	
問22	診療所併用住宅の取扱い 平成19年11月30日削除	
問23	工区分けの取扱い	

## 4. 法第29条（線引地域）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	200頁
問2	法第29条第2号と法第34条第4号との違い	
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	
問4	「現況有姿分譲」の取扱い	
問5	農業従事者用住宅の取扱い	
問6	歯科診療所と併設した歯科医師会館の取扱い 平成19年11月30日削除	201頁
問7	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	
問8	市街化調整区域に無人精米所は許可必要か	
問9	市街化調整区域における5ha以上の開発行為は法第34条の何号を適用するのか	

問10	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	201頁
問11	専用住宅とは	

### 5. 法第29条（線引区域外）関係

問1	未線引都市計画区域で以前からある工場の敷地増	202頁
問2	ブローラー加工工場の取扱い	
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	
問4	馬の調教場について	
問5	市町村営の運動場は許可が必要か	
問6	旧附則第4項の地位の承継について	
問7	都市計画区域外で2haの開発で平成13年5月18日現在工事中の場合の取扱い	
問8	露天資材置場の管理事務所の取扱い	203頁

### 6. 法第33条関係

問1	片側すみ切りの取扱い	204頁
問2	非線引都市計画区域の別荘地等における既存道路の取り扱い	
問3	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	
問4	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	
問5	令第25条第2号ただし書き道路及び第4号道路の通り抜けについて	205頁
問6	緩衝帯の設置条件の緩和の取扱い	
問7	令第25条第4号等の道路幅員の規定において「住宅」に「共同住宅」等は含まれるか	

### 7. 法第34条第1号関係

問1	市街化区域内に同業種がある場合の取扱い	206頁	
問2	支持世帯のカウントについて、「おおむね」の範囲は		
問3	美容業は1号で可能か		
問4	1号店舗の同業種はどのように捉えるか		
問5	1号各種食料品小売業の同業種について 平成21年4月1日削除		
問6	1号で酒店は可能か 平成21年4月1日削除		207頁
問7	各種店舗の許可が可能か		
問8	長屋形式店舗の床面積について		
問9	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		208頁
問10	1号の前面道路の幅員は有効幅員か、舗装の有無は問うか 平成19年11月30日削除		
問11	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		
問12	1号は非自己用でも許可可能か		
問13	1号店舗の増改築は何㎡まで可能か		
問14	旧基準1号店舗併用住宅で居宅部分の改築は可能か		
問15	旧基準1号店舗併用住宅で居宅部分の増築は可能か		
問16	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		
問17	1号食堂を別の経営者が改装し新規開店する場合の取扱い		
問18	1号のガソリンスタンドでキャンピー部分は面積の制限を受けるか		
問19	1号店舗で条例第3条第1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	209頁	
問20	日本料理店をそば屋にしたいが用途変更にあたるか		
問21	同業種内で店舗を変えるとき許可が必要か		
問22	運用基準でいう「他の許可基準に適合し、住宅を建築できる要件をそなえている者」とは		
問23	1号店舗の用途変更の扱いについて		

### 8. 法第34条第2号関係

問1	温泉は観光資源になるか	210頁
----	-------------	------

### 9. 法第34条第4号関係

問1	漬物工場は4号で可能か	211頁
問2	モヤシの生産工場は4号で可能か	
問3	しめじ温室は4号で可能か	

問4	有限会社が経営する養鶏場は許可可能か	211頁
----	--------------------	------

### 10. 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	212頁
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	
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	
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	
問5	既存工場と申請工場の敷地境界に区画は必要か	
問6	開発区域は既存工場を含むか	
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	
問8	申請者と既存工場の申請者は同一でよいか	
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か	213頁
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	
問11	申請者は、現工場敷地で引き続き操業してよいか	
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 敷地面積の上限は	
問13	生産物の関係における「生産物」の取扱い	

### 11. 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	214頁
問2	喫茶店は9号で可能か 平成21年4月1日削除	
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	
問4	2業種以上の別棟店舗が同一敷地で可能か	
問5	自動車修理工場は9号で可能か	
問6	9号開発で管理用住宅設置は可能か	
問7	コンビニエンスストアの駐車場について	

### 12. 法第34条第10号イ関係

問1	住宅団地の造成 平成19年11月30日削除	215頁
----	-----------------------	------

### 13. 法第34条第12号（条例第3条第1号 分家）関係

問1	抵当権の設定された土地の取扱い	216頁	
問2	養子の分家は可能か		
問3	長男の分家は可能か		
問4	叔父から土地の贈与を受けての分家		
問5	所有権のない耕作地への分家		
問6	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）		
問7	線引後取得した集落に近い土地の分家		
問8	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（遺言公正証書がある場合）		217頁
問9	分家開発の連たんの取扱い		
問10	線引前に兄が売買により取得した土地に妹は分家可能か		
問11	親等が未線引区域に土地を所有している場合の取扱い		
問12	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		
問13	分家許可を受けた敷地の一部における他の兄弟の分家		
問14	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	218頁	
問15	接道していない土地への分家		
問16	弟が相続した土地への姉の分家		
問17	分家で併用住宅は可能か		
問18	完了していない分家開発許可を引き継ぐ場合の取扱い		
問19	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		
問20	隣接する市町村の戸数を連たんに含めることは可能か		
問21	非農地とは		219頁
問22	敷地外周4分の1の算定方法		
問23	規則第7条第二号ロの「その他の独立して世帯を構成する事情」とは	220頁	
問24	属人性のある開発許可を連名で申請したいが、許可要件者以外の申請者の制限はあるか		

問25	属人性のある開発許可を連名で取得したが建築確認は単名申請したい、分家要件は妻にあるが夫の単名申請は可能か	220頁
問26	分家等（専用住宅）の許可基準において敷地面積制限に関するただし書きにある「不整形」とは、どういう場合か。	
問27	分家等（専用住宅）の許可基準の敷地面積の範囲におけるただし書き「不整形である等の場合」の小規模な残地の扱いについて	
問28	分家等（専用住宅）の許可基準の敷地面積の範囲におけるただし書き「不整形である等の場合」の建築基準法第42条第2項道路の後退部分の扱いについて	221頁

**14. 法第34条第12号（条例第3条第2号 既存宅地）・第14号関係**

問1	おおむね50m連たんの「おおむね」の範囲	222頁
問2	50戸連たんの50戸のカウントについて	
問3	一級河川の対岸の建物は連たんと言えるか	
問4	現在畑として使用している宅地は既存の宅地要件があるか	
問5	一筆の敷地の一部が宅地の場合の既存宅地の範囲について	
問6	既存宅地証明の必要書類について	223頁
問7	既存建築物の敷地内の「馬入れ」の取扱い	
問8	接道していない既存宅地の通路部分の取扱い	
問9	道路隔切り用地として隣地農地を加えることは可能か	
問10	既存宅地の切土・盛土又は擁壁整備は許可可能か	
問11	道路位置指定を含む土地の既存宅地の再開発の取扱い	224頁
問12	敷地増許可を受けたときの線引前から使用していた部分の既存宅地性について	
問13	再開発型道路（袋路状）における「避難上及び車両の通行上支障がない場合」の範囲	

**15. 法第34条第12号（条例第3条第3号 敷地増）・第14号関係**

問1	庭用地の拡張の取扱い	225頁
問2	敷地増の申請には既存部分を含めるか	
問3	分家の敷地増は可能か	
問4	敷地増は借地で可能か	
問5	線引後に操業開始をした工場の敷地増	
問6	相続権者の敷地増	
問7	線引後取得した住宅地の敷地増	
問8	借家で使用している者の敷地増	226頁
問9	用途変更を伴う敷地増	
問10	既存敷地の分筆後の敷地増	

**16. 法第34条第12号（条例第3条第4号 公共移転）・第14号関係**

問1	公共事業の代替地として開発できる面積の取扱い	227頁
問2	公共移転による借地借家人の開発	
問3	戸建て貸住宅の公共移転に係る代替戸数の取扱い	
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	

**17. 法第34条第12号（条例第3条 その他）・第14号関係**

問1	大規模指定既存集落の辺縁部の戸数の取扱い	228頁
問2	教会の取扱い	
問3	大規模指定既存集落の存する中学校区内とは	
問4	新聞社の支局は可能か	
問5	タクシーの営業所は可能か	
問6	東電の営業所は可能か	
問7	町が土地開発し、県警が派出所を建築する場合、許可申請は必要か	
問8	大規模指定既存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	
問9	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	229頁
問10	条例第3条第6号で一般住宅には共同住宅を含むか	
問11	基準7-1、基準7-2の一般住宅には建物規模は問わないか	
問12	属人性の強い許可とは	

問13	大規模指定既存集落内の存する中学校区内の取扱い	229頁
問14	大規模指定既存集落内の存する中学校区内の取扱い	
問15	大規模指定既存集落の居住年数若しくは勤務年数のカウントについて 平成19年11月30日削除	230頁
問16	開発審査会提案基準20「農産物直売所」の申請者の具体的な例について	
問17	開発審査会提案基準10「公共公益施設」において「調整のとれたもの」とは	
問18	開発審査会提案基準4「指定集落内建物」において本家世帯主は世代交代を認めるか	
問19	開発審査会提案基準16-1「有料老人ホームⅠ」はサービス付き高齢者向け住宅は対象となるか	231頁
問20	開発審査会提案基準16-1「有料老人ホームⅠ」から基準16-2「有料老人ホームⅡ」への変更は用途変更になるか	
問21	開発審査会提案基準16-2「有料老人ホームⅡ」の地域密着型サービス事業所は別棟でもよいか	
問22	開発審査会提案基準16-2「有料老人ホームⅡ」の地域密着型サービス事業所の立地基準について	

### 18. 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	232頁
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	

### 19. 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	233頁
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	
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	
問4	1号の用途変更	
問5	ドライズ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	
問6	法第42条及び43条の申請者	234頁

### 20. 法第43条関係

問1	機械工場から繊維工場への用途変更	235頁
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	
問3	線引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	
問4	線引前からの農家住宅の敷地を分割し分譲する場合の取扱い	
問5	既存権利の基づき住宅を建築した土地の分割売却後の建築	
問6	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	
問7	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	
問8	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	236頁
問9	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	
問10	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	
問11	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	
問12	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	

### 21. 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	237頁
問2	完了公告済みの土地の特定承継の取扱い	

### 22. その他

問1	建築確認申請に伴い敷地を分割した際の規則第60条証明の取扱い	238頁
----	--------------------------------	------

1. 法第4条（一般）関係

ア

問1 市街化区域内にある敷地面積 9,000 m<sup>2</sup>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で、1,000m<sup>2</sup>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。

アタ

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。なお、当該証明書を発行する際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運輸担当部局に求める必要があるので、開発者において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）  
また、新規でない場合は運輸担当部局に対し事業者の方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、その書類を第60条証明書の申請書類に添付する。

運輸担当部局 〒231-0003

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

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 切土、盛土の必要がなく、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。



サ

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(※) 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	第29条の開発許可申請が必要 (注1)	既存の用途と同一であるため許可不要 (注2)
開発許可済(完了公告済)	第42条の許可申請が必要 (注2)	既存の用途と同一であるため許可不要 (注2)

(注1) 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2) 区画形質の変更を伴う、新たな開発行為がある場合は、第29条の開発許可申請が必要。

※「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。

ソ

問7 隣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、も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、も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、道路法に規定また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（所有者が開発事業者と同一の場合は、国、地方公共団体へ寄付を行う。）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」として扱える。

※ 第1章 6 一体開発の取扱い(4)(6)

## 2. 法第4条（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、全体が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

問4 プロパン基地は市街化調整区域にできるか。また、ガソリンスタンドの石油貯蔵施設は。

答 プロパン基地は市街化調整区域に不可、1号あるいは9号のガソリンスタンドに付随する石油貯蔵施設は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 町営の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。

ウ

問8 12,000 m<sup>2</sup>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(1ha以上)に該当するので許可は必要。

### 3. 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㎡の土地と未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、未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以下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、未線引き都市計画区域又は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、中心から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。

アコ

問6——連名申請の公民館は自己業務用か。——（廃止）

答——自己業務用扱いでまい。——

ア

問7 取付道路がある開発区域内に公園を設ける場合、取付道路部分の面積を除いて公園面積を算定してよいか。

答 取付道路部分は、算入面積から除いてよい。

ウ

問8 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9 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。

アコト

問10 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、分筆、法第32条協議・同意、市町村帰属が必要。  
 なお、分筆は遅くとも検査時までに行うこと。  
 ただし自己用住宅の場合は、道路の形態に造成する必要はあるが法第32条の協議、同意は原則として不要。

キコニ

問11 開発の申請者は土地を所有することが必要か。

答 「分家住宅」、「指定集落内建物」、「公共移転」等属人性のある開発行為（建築許可も含む）については土地を取得する必要があるが、属人性のない開発行為の場合は借地でもよい。  
 なお土地を取得する必要がある場合であって、将来相続等で土地を取得する見込みがあるときはこの限りでない。

アコ

問12 ~~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13 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町村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町村に帰属する登記上の手続き資料（登記承諾書等）を当該市町村に提出させる。

ア

問14 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15 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

問16 擁壁の変更は変更許可が必要か。

答 必要である。ただし、施行規則第23条に規定する擁壁のいらぬ程度のがけについては、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。

アト

問17 完了公告後、<sup>のり</sup>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、建物を建てるのが目的でないと開発行為としてとらえがたいが、将来建物が盛土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、擁壁部分がG Lから1 m以下のものについては擁壁の安全性が確認されれば開発としてとらえなくてもよい。

ウ

問18 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。

アコ

問19 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。

ケチ

問20 市街化調整区域でキャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設等又は中古車展示場等の管理施設等は許可が必要か。

答 管理地に対して建物規模が小さいものは許可不要。

例

運動場・レジャー施設等又は中古車展示場等の管理施設等でその管理地がおおむね1,000㎡以上1ha未満の場合で、予定建築物の延べ面積が20㎡以下であるもの。

ただし、建築敷地として使用できるのは50㎡以下とし、その部分を分筆し、建築確認に際しては60条証明が必要。

カ

問21 市街化調整区域で堆肥化施設を作るとき、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、政令第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。

カコ

問22 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、診療所の医師が使用する場合は該当する。

コ

問23 開発許可の工区分けについて何か制限があるか。

答

1. 各工区は筆で分かれている必要がある。
2. 第1工区（最初の工区）については、拡幅する既存道路や取付道路、公園、防災施設等を含むこと。
3. 第1工区については、市街化区域は1,000㎡、非線引き都市計画区域は3,000㎡、都市計画区域外及び第二種特定工作物は10,000㎡以上とすること。  
また、開発区域の面積が許可の条件となっている開発許可については（法第34条第10号に基づく許可で、5ha以上を許可の対象としている場合など）、その第1工区については当該面積以上とすること。

#### 4. 法第29条（線引区域）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

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、用途は専用住宅である。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特に問題はない。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。（市街化区域は不要）

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。

カ

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土地所有権は移っていない。許可は必要か。

答 不要。

アコ

問6 市街化調整区域内において、日曜日に開設する歯科診療所と併設した歯科医師会館を建築したい。許可可能か。（廃止）

答 不可。日曜日のみに開設される歯科診療所については、医療法に基づく施設であれば法第29条第3号に該当し適用除外であるが、歯科医師会館は歯科診療所とは可分の関係にあり、併設しなければならない理由は認められない。また、歯科医師会館は歯科医師のための利便施設であり、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとは認められない。よって、歯科診療所と併設する歯科医師会館を市街化調整区域内に建築する目的での開発行為はできない。



ケン

問7 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、平家建てであり、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。

ケ

問8 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）、平家建てであり、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。

コテ

問9 市街化調整区域における5ha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5ha以上の開発行為は原則として法第34条第10号を適用して開発許可を行う。

サ

問10 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。

タチ

問11 専用住宅とは

答 専用住宅とは、「一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう」と条例第2条第3号に定められている。  
条例第3条第1号、4号、5号、審査会提案基準3、7については、「専用住宅」に属人的理由で許可になった意味を含むものとする。

## 5. 法第29条（線引区域外）関係

ウ

問1 未線引都市計画区域で以前から敷地面積 2,000 m<sup>2</sup>の土地で工場を経営しているが、隣接する 2,000 m<sup>2</sup>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 区画形質の変更が伴う場合には法第29条許可が必要。また、その場合の開発区域の面積は、全体面積である4,000m<sup>2</sup>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 既存のクラッシャー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。

ウツ

問4 未線引き都市計画区域で 3,000 m<sup>2</sup>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、建築行為を伴う場合にその敷地面積が3,000m<sup>2</sup>以上であれば許可は必要。

ウ

問5 市町村営の運動場は、法第29条の許可が必要か。

答 不特定多数のものが利用する施設で市町村が自ら条例に基づき設置し自ら運営するものは令第21条第26号に準じて許可は不要。

アコ

問6 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ので不可。

ウ

問7 都市計画区域外で2haの開発を計画し、工事に着手し平成13年5月18日現在工事中である場合は、法第29条許可は必要か。

答 不要。

ウ

問8 未線引き都市計画区域で 3,500 m<sup>2</sup>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低限とする。

6. 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。

ア 対象要件

- ① 3,000㎡未満の開発行為であること。
- ② 通り抜けできない道路であること。
- ③ すみ切り部分に建築物等の支障物件がある場合、隣地の協力が得られない場合又は土地利用計画上やむを得ない理由がある場合。

イ 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。

ケ

問2 非線引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5m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、「問2」の事例のように、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、且つ建物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したものである等、開発区域の規模の割には周辺道路に与える影響が少ないことが明かな場合で、さらに当該開発区域を含めた周辺地区の将来計画の観点を考慮して開発区域が存する市町村の同意が得られるときは許可可能。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（いわゆる白地）非線引都市計画区域内の場合とする。

コ

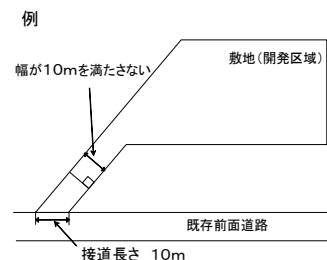
問3 開発区域が前面道路に2箇所以上で接している場合の接道長さは、各接道長さの合計とすることが可能か。

答 不可。

ク

問4 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。



タ

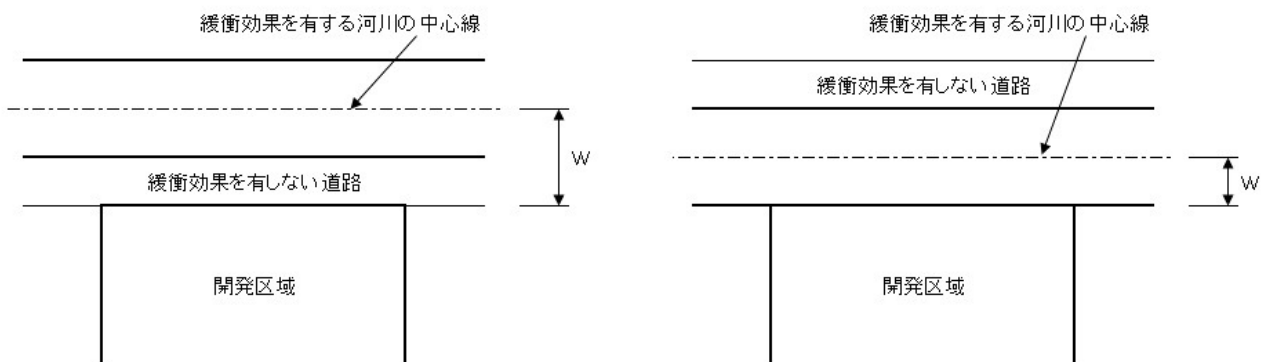
問5 令第25条第2号ただし書き道路及び第4号道路は通り抜けてなくてよいか。

答 よい。

テ

問6 開発区域の境界に沿って「緩衝効果を有しない道路」と「緩衝効果を有する河川」が連続して存する場合、「緩衝効果を有しない道路」の幅員（全幅）を緩衝帯に算入できる幅として扱うことは可能か。

答 「緩衝効果を有しない道路」の幅員を緩衝帯に算入できる幅 $W$ は、下図のとおりとする。なお、「緩衝効果を有しない道路」は、新設・既設を問わない。



ト

問7 政令第25条第4号や規則第20条で住宅建築を目的とする開発行為において道路幅員の規定が定められているが、「住宅系」には「共同住宅」や「サ高住」は含まれるか。

答 含まれる。

## 7. 法第34条第1号関係

ア

問1 1号で市街化区域に同業種がある場合の取扱いは。

答 市街化区域内の同業種は考慮しない。

ア

問2 1号の支持世帯のカウンタで「おおむね」の範囲はどの程度か。

答 「おおむね」は8割以上とする。

エ

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

答 支持世帯が市街化調整区域内にあれば可能。

エス

問4 1号店舗の同業種はどのように捉えるか。

答 法第34条第1号許可対象業種一覧表において、業種名欄の分類が同一のものを同業種として捉える。具体例としては、一般飲食店に日本標準産業分類7611（食堂、レストラン）、7621（日本料理店）、7623（中華料理店）、7624（ラーメン店）、7629（その他の専門料理店）、7631（そば・うどん店）、7641（すし店）が同じ業種として区分されているため、ラーメン店を計画した場合は、ラーメン店だけではなく、日本料理店やすし屋等も同業種として支持世帯をカウントする必要がある。

エス

問5 ~~1号の各種食料品小売業で同業種に酒屋も含まれるか。~~（廃止）\*

答 ~~含まれる。~~

~~含まれるものは下記のとおり~~

~~酒小売業 5721~~

~~食肉小売業 5731、5732~~

~~鮮魚小売業 5741~~

~~乾物小売業 5797~~

~~野菜・果物小売業 5751、5752~~

~~菓子小売業 5761、5762~~

~~パン小売業 5763、5764~~

~~米穀類小売業 5771~~

~~牛乳小売業 5792~~

~~※数値は日本標準産業分類（平成14年3月改訂）を示す。~~

~~※ は「法第34条第1号許可対象業種一覧表」に掲載。（平成21年4月1日改訂版より）~~

エス

問6 ~~1号で酒店は許可可能か。（廃止）~~

答 ~~酒販売が主でなく各種食料品を販売するなら可能。~~

カス

問7 以下の店舗等をつくる時は1号で許可可能か

- 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、大福屋
- ⑥惣菜店、揚物小売店
- ⑦大衆酒場、焼鳥屋、おでん屋
- ⑧各種食料品卸売業を兼ねる店舗
- ⑨柔道場併用接骨院
- ⑩医薬分業に伴う調剤薬局
- ⑩土地改良区の事務所

- 答
- ①、② 不可。 (平成11年 4月 1日) ※<sup>1</sup>
  - ③～⑦ 不可。 (平成13年10月 1日) ※<sup>1</sup>
  - ⑧ 卸が主体となるものは不可。 (平成13年10月 1日) ※<sup>1</sup>
  - ⑨ 柔道場併用では不可。 (平成11年 4月 1日) ※<sup>1</sup>
  - ~~⑩ 可能。 (平成11年 4月 1日) ※<sup>2</sup>~~
  - ⑩ 可能。 (平成13年10月 1日) ※<sup>1</sup>

※<sup>1</sup> は質疑応答集に記載された年月日を示す。

※<sup>2</sup> は「法第34条第1号許可対象業種一覧表」に掲載。(平成21年4月1日改訂版より)

エ

問8 500㎡以内の土地に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1戸おおむね150㎡か、全体で150㎡か。

答 全体でおおむね150㎡。

ア

問9 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。

アコ

問10 ~~1号の前面道路の幅員は有効幅員か、舗装の有無は問うか。（廃止）~~

答 ~~4m以上の有効幅員を有するものであり、舗装の有無は問わない。~~

ア

問11 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

問12 1号は非自己用でも許可可能か。

答 不可。

エ

問13 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180㎡まで可能。ただし、旧基準面積で許可を受けその面積が180㎡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

問14 旧基準1号で許可を受けた店舗併用住宅で、居宅部分を改築可能か。

答 居宅部分は、改築前の床面積まで可能。

エ

問15 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。

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16 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。用途変更にあたるか。

答 用途変更にあたり、法第42条の許可が必要。

エスタ

問17 法第34条第1号該当で許可を受け営業していた食堂を、別の経営者が改装して自己業務用として新規に開店したい。業種は食堂である。許可が必要か。

答 不要。別業種の店舗にする場合、法第42条の許可が必要。

ア

問18 1号のガソリンスタンドでキャノピー部分は面積の制限を受けるか。

答 キャノピー部分は床面積の制限から除く。



ケ

問19 1号店舗で条例第3条第1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。

答 可能。

カ

問20 1号で許可を受け建築した日本料理店をそば屋にしたい。用途変更にあたるか。

答 同業種内の変更のときは用途変更にあたらないので、許可不要。

カ

問21 1号の別表の同業種内で店舗を変えるとき許可が必要か。

答 不要。

クスタ

問22 法第34条第1号の運用基準でいう「他の許可基準に適合し、住宅を建築できる要件を備えている者」とはどういうものか。

答 条例第3条第1号「分家住宅」の要件の該当者等が考えられる。

ト

問23 法第34条第1号で許可された店舗については、その許可された用途区分（細分類）が変わる場合、用途変更として扱われるか。

答 扱われる。  
（例）文房具小売業が一般食堂となる場合  
理容業が美容業になる場合

**8. 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、県又は地元市町村の観光開発計画等（市町村がその温泉を利用促進するための定めた条例、要綱等）に適合するものであれば該当する。

9. 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利根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。

カ

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、生産をするときは法第34条第4号で扱う。

カ

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、生産をするときは法第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。

## 10. 法第34条第7号関係

ソ

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。

ソ

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。

ソ

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。

ソ

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。

ソ

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。

ソ

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。

ソ

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。

ソ

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。

ソ

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。

ソ

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。

ソ

問11 申請者（工場）は、現工場敷地で引き続き操業してよいのか。

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。

ソ

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。

ソ

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。

1 1. 法第34条第9号関係

アス

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。

アス

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。

アス

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。

エス

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。

ア

問5 自動車修理工場は9号で許可可能か。

答 不可。

エ

問6 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。

エスタ

問7 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号のコンビニエンスストアの許可基準は、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はならず、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。

12. 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。——~~

13. 法第34条第12号（条例第3条第1号 分家）関係

オニ

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 必要。なお、根抵当権も同じく必要。（自己が所有しているか、否か（将来相続等で土地を取得する見込みである）に関わらず必要。）

また「分家住宅」以外にも、「指定集落内建物」や「公共移転」等属人性のある許可の場合には、「分家住宅」と同様に扱う。

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。

アスチ

問4 土地を「叔父」（父の弟）から贈与を受け分家開発をしたいが可能か。

答 開発しようとする土地が、線引前に申請者の直系血族三親等以内の者の土地であった場合可能。

ア

問5 土地の所有権は有していないが、線引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、線引前から引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6 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7 親等は市街化調整区域内に線引前からの土地と、線引後取得した土地を所有している。線引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 線引後の取得は不可。ただし、線引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8 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9 分家開発で申請地の50戸連たんについて、隣接する未線引市町村の戸数を連たんを含めることは可能か。

答 一体としての集落が形成されていれば可能。

ア

問10 線引以前に兄が購入し所有していた土地を線引後妹が贈与を受けた場合、妹は分家可能か。

答 分家住宅は線引前に直系血族三親等以内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。ただし、幼くして両親を失い兄弟の年齢がはなれており（おおむね10歳程度）兄が親代わりとして妹を育てたような特殊な場合は、個別に開発審査会の意見を聞いて許可できるケースはあると考えられる。

ア

問11 分家住宅を建築したいが土地を提供する親が未線引の都市計画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12 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

問13 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 分割した場合、姉が分家要件を満たせば法第42条許可で可能。  
なお、分割後弟が分家住宅として建替え等建築しようとする際には、施行規則第60条の証明で足りる。

ア

問14 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 直系血族三親等以内でなければ不可。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。

アタ

問15 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。また、その通路部分の幅員はどの程度か。

答 可能。幅員は3m程度が望ましい。

ア

問16 線引後に弟が相続した土地に、姉が分家可能か。

答 線引前に直系血族三親等以内の者が所有していた土地であれば、現在血族三親等以内の弟が所有しているので可能。

ア

問17 分家で印刷工場の併用住宅は許可可能か。

答 不可。原則として分家に併用住宅は認められないが、法第34条各号に該当する建築物であれば可能。

ア

問18 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。法第45条の特定承継の手続きが必要。

ア

問19 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 賃貸借契約書又は売買契約書を添付し、その他の状況から判断し明らかに貸与している又は引き渡しされることが認められれば可能。

カ

問20 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、一体として集落が形成されていれば可能。

ウ

問2 1 非農地とは。

答 畑、田以外。  
 具体的には宅地、山林、境内地、墓地、雑種地、道路、水路等。  
 （牧草栽培地は畑とする。）  
 （果樹、桐等の永年性の植物を植栽している場合は通常「畑」とする。）

ウ

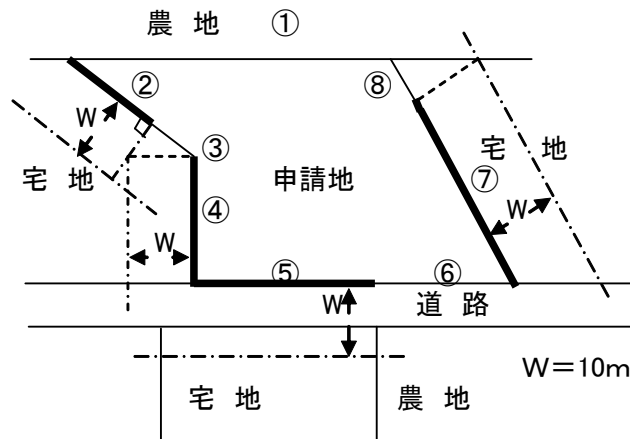
問2 2 20戸以上連たん集落内で許可申請地の外周のおおむね4分の1以上が非農地に接するとの算定方法は。

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。

$$\frac{②+④+⑤+⑦}{L} \geq \frac{1}{4} \left( \frac{1}{5} \right)$$

外周長  $L = ①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧$

非農地に接する外周長  $= ②+④+⑤+⑦$

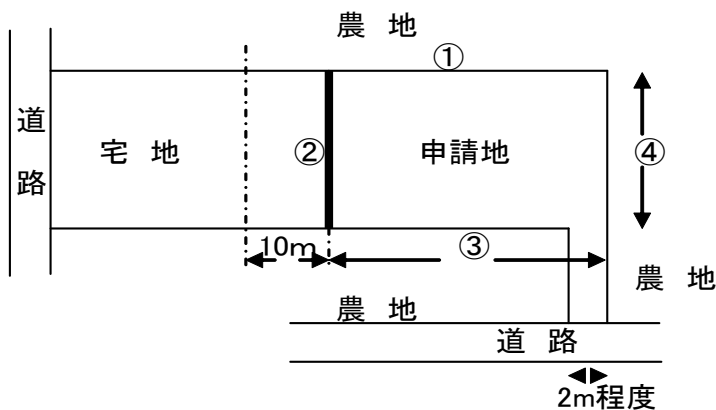


幅2m程度の敷地延長があった場合は、敷地延長部分を除いて算定してもよい。

$$\frac{②}{L} \geq \frac{1}{4} \left( \frac{1}{5} \right)$$

外周長  $L = ①+②+③+④$

非農地に接する外周長  $= ②$



キ

問23 県規則(基)第7条第二号ロの「その他の独立して世帯を構成する事情」とは。

答 独身者の分家で次のいずれかに該当する場合をいう。

- ① 扶養すべき同居者（直系血族三親等以内の者。）がいること。
- ② 現在婚約しており、近い将来結婚を予定していること。
- ③ 年齢がおおむね30歳以上であり、独立して世帯を構成する合理的事情があること。

ケ

問24 属人性のある開発許可を連名で申請したいが、許可要件者以外の申請者の制限はあるか。

答 配偶者あるいは親子関係のある者（相続権があり、いずれは分家要件が生じる者）を原則とする。  
なお、連名申請者も規則第7条第2号イの規定に適合すること。

ケ

問25 属人性のある開発許可を連名で取得したが建築確認は単名申請したい、分家要件は妻にあるが夫の単名申請は可能か。

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可。  
また、許可要件のある妻の単名にて開発許可になったもので、夫との連名にて確認申請したい場合は、戸籍謄本等により許可要件者と連名申請者の関係を確認する必要がある。  
もし、開発許可機関と確認機関が別の機関の場合は、規則60条証明が必要となる。

タ

問26 分家等（専用住宅）の許可基準において敷地面積制限に関するただし書きにある「不整形」とは、どういう場合をいうのか。

答 以下のような例が考えられる。

- 1 必要最小限の敷地延長部分がある場合。（原則として、新規に分筆する場合を除く。）
- 2 土地形状に、極めて鋭角である部分があるなどにより、切り離すことによって土地利用上有効ではない土地（残地）が発生する場合。  
なお、いずれの場合も超過面積は必要最小限とし、最大でも（上限面積の）2割までとする。

タニ

問27 分家等（専用住宅）の許可基準の敷地面積の範囲について、県規則ただし書き「不整形である等の場合」とあるが、面積を500㎡で設定することによって小規模な残地が発生する場合には、当該地を含んで500㎡を超えた面積とすることは可能か。

答 当該土地しか申請要件の整った土地がない場合には可能。ただし、「指定集落内建物」等の許可を取得するために自ら選定し、購入（購入済みの場合も含む）又は貸借する土地の場合は不可とする。  
なお、超過面積は必要最小限とし、最大でも（上限面積の）2割までとする。

タ

問28 分家等（専用住宅）の許可基準の敷地面積の範囲について、県規則ただし書き「不整形である等の場合」とあるが、建築基準法第42条第2項に規定する道に接する敷地において後退する部分がある場合について、当該後退部分を含んで500㎡を超えた面積とすることは可能か。

答 可能。ただし、道路後退部分を除く面積は500㎡以下とする。

14. 法第34条第12号（条例第3条第2号 既存宅地）関係

ウタ

問1 おおむね50m連たんの「おおむね」の範囲は。

答 60mを限度とし、建物敷地間の距離とする。

ウコ

問2 50戸連たんの50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はカウントできない（ポンプ小屋、温室、プレハブ物置等）。

ウ

問3 一級河川の対岸に建物があるが連たんともみられるか。敷地間距離は40m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おおむね50m以内のときは連たんしているものとしてみられる。

クサス

問4 既存の宅地要件において線引前から登記簿上宅地であり宅地課税も払っているが、現在畑として使用している造成の必要のない土地がある。  
この土地は既存宅地要件があるか。

答 可。  
※既存の宅地要件とは、県規則第9条による。

ウ

問5 既存の宅地要件において判断資料が線引時の航空写真のみであり、1筆の敷地の一部が宅地の場合、1筆全ての敷地が既存宅地の要件になるか。

答 宅地のその部分だけ可能。

オス

問6 既存の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
- 1 県規則第9条第1号に該当する場合  
土地登記簿の登記事項証明書（地目が宅地でありその「登記の日付」が線引前のもの）
  - 2 県規則第9条第2号に該当する場合  
線引前から宅地課税されている証明書（評価（現況）地目が宅地である証明を含む）
  - 3 県規則第9条第3号に該当する場合
    - （1）建物登記簿の登記事項証明書（「登記の日付」が線引前のもの）
    - （2）建築物の課税証明書（建築年度が線引前のもの）
    - （3）航空写真（線引前に撮影され、宅地と判断できる、公的機関の証明のあるもの）
 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または存在してもそれが線引時からの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、申請地が線引前から宅地であったことを総合的に判断するため以下に掲げる書類を複数添付する必要がある。

- ・旧法第43条第1項第6号口の既存宅地確認通知書（写等）
- ・線引前の建築確認通知書（写等）
- ・線引前の建築目的の農地転用許可書（写等）
- ・線引前から宅地であることを判断できる公的機関の発行する書類（土地または建物登記簿で、「登記の日付」は線引後であるが「原因及びその日付」から線引前宅地がわかるものを含む）等

ウ

問7 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 可能。

ウタナ

問8 既存の宅地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。また、その通路部分の幅員はどの程度か。

答 可能。幅員は3m程度が望ましい。

なお手続き規定は、法第29条を原則とするが、通路部分が従前から宅地の一部として利用していたことが明らかな場合には、法第43条とすることも可能。

ウ

問9 既存の宅地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可能か。

答 可能。

ウ

問10 既存宅地があり、切土・盛土又は法面部分に擁壁を整備する場合には、開発許可可能か。

答 可能。

ア

問1 1 線引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。

ケ

問1 2 敷地増許可を受け完了した敷地のうち、線引前から使用していた部分を「既存宅地内建物」の基準に合致することから別の用途に建て替えたいが可能か。

答 敷地増の許可は、線引き前から引き続き同じ用途を使用することを前提として認められる許可であるため、敷地増の許可を受け完了した後は許可を受けた敷地全体が許可を受けた土地として扱われるため不可。

ニ

問1 3 既存宅地内建物の再開発型で新たに道路を築造する際、延長が3.5m以下である幅員5mの袋路状道路は、県規則第13条第1項のただし書き「避難上及び車両の通行上支障がない場合」に含まれるか。

答 含まれる。



15. 法第34条第12号（条例第3条第3号 敷地増）・第14号関係

ア

問1 庭用地の拡張は開発行為としてとらえるか。

答 庭用地の拡張は、主として建築物の用に供される土地と一体として利用されることから区画の変更であり、故に当該拡張行為は開発行為と考えられる。

ア

問2 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。

ク

問3 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。しかし、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。既存部分は抵当権がついていても可能とする。

ア

問4 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。

クス

問5 線引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。

ク

問6 既存敷地の拡張で、線引前から引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き同用途であれば可。

ク

問7 線引以前に建築された住宅を、線引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き同用途であれば可。

ク

問8 線引前より引き続き借家で使用している者が、隣接地の農地を開発して敷地拡張し、建物を建て替え自分の名義の建物をつくりたいとき、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。

クト

問9 線引前より引き続き同用途で使用している建物を用途の変更をして建て替えす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。  
なお、用途変更については手引き「第5章 4 用途変更の取扱い」により、許可前までは※20分類間での変更、許可後については細分類を越える変更を許可が必要な用途変更として取り扱う。  
※注（21）は「その他」なので除く。

ク

問10 線引前より引き続き同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増は許可可能か。

答 群馬県開発審査会提案基準の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12号（条例第3条第4号 公共移転）・第14号関係

オソ

問1 公共事業に係る土地で、既存の敷地面積が400㎡ある。買収される面積が80㎡、残地が320㎡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、買収される面積の3倍の240㎡と既存敷地面積320㎡の合計560㎡までである。  
ただし、用途が専用住宅のときは500㎡まで可能。（既存敷地が500㎡を越えている場合は既存敷地と等面積まで）

オ

問2 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 借地借家人の開発は不可。持ち家借地人の場合は可能。  
土地所有者が、従前どおり貸地貸家をする場合は同規模で可能。

オ

問3 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、原則として容積率100%以下、高さ10m以下であれば可能。

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。

17. 第34条第12号（条例第3条 その他）・第14号関係

ク

問1 大規模指定既存集落の辺縁部の取扱い（提案基準4の1）について、辺縁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密度にカウントできるか。

答 カウントできる。

ク

問2 教会は市街化調整区域に許可可能か。

答 提案基準8に合致すれば可能。

オ

問3 大規模指定既存集落の存する中学校区内とは。

答 大規模指定既存集落等の存する地区の者が通学する中学校の通学区域

ア

問4 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5 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6 東電営業所は市街化調整区域に許可可能か。

答 不可。

ア

問7 町が土地開発し、県警が派出所を建築したい。開発許可申請手続きは必要か。

答 必要。

ア

問8 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9 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。

ウクチ

問10 条例第3条第6号で一般住宅には共同住宅も含むか。

答 含む。

ク

問11 基準7-1、基準7-2の一般住宅には建物規模は問わないか。

答 原則として従前のものと同程度又は、容積率100%以下、高さ10m以下。

ケシ

問12 属人性の強い許可にはどのようなものがあるか。

答 条例第3条第1号、4号、5号、提案基準3、4、8、14に該当するものがある。  
 <参考 3. 問11>

カ

問13 大規模指定既存集落（以下A集落とする）として指定された後、新しい中学校ができ、その新しい学校の通学区域内にA集落が含まれたとき、従前の中学校の通学区域に10年以上居住している人がA集落及びその辺縁部に自己住宅を建てることは可能か。

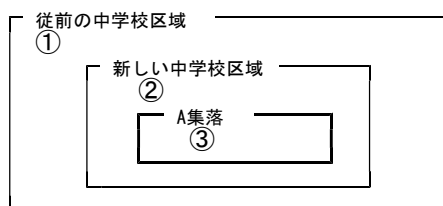
答 不可。

カ

問14 大規模指定既存集落（以下B集落とする）として指定された後、新しい中学校ができ、B集落が2つの中学校区域にまたがって存在する場合、従前の中学校の通学区域に10年以上居住している人が、新しい中学校側のB集落内及びその辺縁部に自己住宅を建てることは可能か。

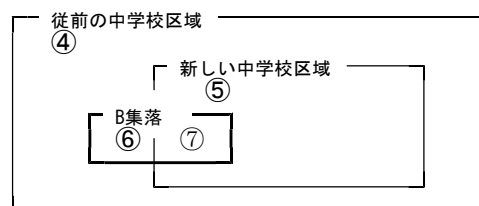
答 可能。

問13（概念図）



①に10年以上住んでいる人が③に住宅を建てる時。

問14（概念図）



④に10年以上住んでいる人が⑦に住宅を建てる時。

ケコ

問15 ~~大規模指定既存集落の居住年数若しくは勤務年数のカウントについて、合計で10年以上でも可能か。（廃止）~~

答 ~~可能。ただし、居住しながら勤務しているように重なっている時期はどちらか一方をカウントする。（例：当該大規模指定既存集落の存する中学校区域に5年居住しており、同じ中学校区域内に存する会社に居住時から5年勤務している場合は5年間を対象期間としてカウントするため不可。）~~  
~~なお、許可基準は基準19「その他」として取り扱う。~~  
条例化（条例第3条第5項）したため廃止：平成19年11月30日改正

シ

問16 開発審査会提案基準20「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。  
・市町村が申請者で管理等を指定管理者制度により農協、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かつ意志決定権の過半を農業者が有する団体・・・可

セ

問17 開発審査会提案基準10「公共公益施設」において「調整のとれたもの」とは

答 県・市町村関係部局に意見照会を行い、当該申請について所管事務上支障が無い旨の意見を得たものとする。  
県・市町村関係部局（平成28年度現在）  
学校：県学事法制課、（県教委）義務教育課、（県教委）高校教育課、市町村教育委員会  
社会福祉施設：県保健福祉課、介護高齢課、子育て・青少年課、障害政策課、市町村福祉部局  
医療施設：県医務課  
※関係部局は所管事務の変更、課名の変更等があるので意見照会時に所管事務の確認を要する。

ソ

問18 開発審査会提案基準4 「指定集落内建物」において本家世帯主は世代交代を認めるか。

答 認める。  
また、死亡している祖父など、元の本家世帯主の三親等以内親族の権利は消失しないこととする。  
条例第3条第5号も「世帯主」も「本家世帯主」と解釈し同様の扱いとする。

タ

問19 基準16-1「有料老人ホームⅠ」はサービス付高齢者向け住宅は対象となるか。

答 基準16-1の有料老人ホームⅠは、厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営指針における基準に適合しており、「群馬県有料老人ホーム設置運営指導要綱」に基づく事前協議が済んで「事前協議終了通知書」を取得していることが要件となっていることから、サービス付き高齢者向け住宅は対象としない。

タ

問20 基準16-1「有料老人ホームⅠ」から基準16-2「有料老人ホームⅡ」への変更は用途変更になるか。

答 用途変更として扱う。

タ

問21 基準16-2「有料老人ホームⅡ」の地域密着型サービス事業所は別棟でもよいか。

答 同一敷地であれば別棟は可能。

タチ

問22 基準16-2「有料老人ホームⅡ」の地域密着型サービス事業所は地域密着型サービス事業所自体が市街化調整区域の立地基準（法第34条1号または14号）を満たす必要があるか。

答 必要。

18. 法第34条第13号関係

ア

問1 自己用住宅用地として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。

アタ

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の許可はできない。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。



## 19. 法第42条関係

ア

問1 市街化区域内で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 完了公告前であれば変更許可申請。完了公告以後であれば申請の必要なし。なお、法第42条は用途地域が定められているときは完了公告以後は適用除外であるが、許可の用途と異なる建築物を建築しようとする際に、当然建築基準法の用途規制を受ける。  
開発許可を受けたのが市街化調整区域の場合は、完了公告前であれば変更許可、完了公告以後であれば法第42条の許可が必要。

ケ

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、建築主又は生計維持者の病気、死亡等の事情により売却したもので提案基準7-1に該当する場合、適法に建てられた分家住宅が築後20年以上経過しており提案基準7-2に該当する場合、または、分家で開発許可を受けた者が15年以上居住しており条例第3条第6号に該当する場合で法第42条許可を受ければ可能。

ウ

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 法第42条許可を受ければ可能。

エ

問4 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と不可。

エコ

問5 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 法第29条ただし書に該当する建築物の建築であっても、許可申請は必要。

問6 法第42条及び43条の申請者は土地を仲介する不動産屋や従前の所有者でもかまわないか。

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屋は申請者となり得ないが、土地を買取った不動産屋や従前の所有者は申請者となり得る。

なお、法第42条及び43条の申請において、属人性を有す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。

## 20. 法第43条関係

アタ

問1 機械工場から繊維工場へ用途変更したいが許可が必要か。

答 法第34条第7号での許可物件の場合は、許可が必要。また、現工場が法第34条第13号物件等属人性の強い許可物件の場合、第三者に経営を移す場合は許可が必要。それ以外は原則不要であり、第三者に経営が移っても支障ない。

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 不要。

ウ

問4 線引前より農家住宅が建っている。3区画に分割し分譲住宅にしたい、許可が必要か。

答 ただ単なる分割で開発行為に該当しなければ不要。

クチ

問5 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 建築許可で建てたものは、第三者が新たに法第43条の建築許可を受ければ可能。開発許可で建てたものは提案基準7-1、7-2及び条例第3条第6号に該当するとき、法第42条の建築許可を受ければ可能。

ウ

問6 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があるか。

答 支障なし。

ウ

問7 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、既存宅地制度の経過措置期間後は、用途変更等伴う場合は許可が必要となる場合がある。

ウ

問8 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。

ウ

問9 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 許可不要の改築の範囲であれば必要ない。

ウ

問10 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 許可必要。(既存宅地確認済で自己用の経過措置期間中は不要)

ウ

問11 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

問12 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、家屋証明、建物の課税証明、建築確認申請書等で判断。) また、線引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謄本を添付する。
- ② 線引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、属人性のある許可もあり注意を要する。合筆している場合は都市計画部局と調整すること。)

## 2.1. 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。

2.2. その他

ナ

問1 建築確認申請に伴い敷地を分割した際の規則第60条証明の取扱い

答 建築計画に伴い、元々一体利用していた敷地を分割し、規則第60条証明を取得しようとする場合には、元々一体利用していた敷地全体において、開発許可制度上支障がないことを確認する必要がある。