

開発許可制度質疑応答集

平成25年4月

太 田 市

<< 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・・・・・・・・太田市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
（H18条例第65号）
市規則・・・・・・・・太田市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
（H19規則第1号）
提案基準・・・・・・・・太田市開発審査会提案基準（H19）

- II 改正年月日
- | | | | |
|---|-------|--------|---------|
| ア | 平成19年 | 4月 | 1日運用 |
| イ | 平成19年 | 11月30日 | 改正 |
| ウ | 平成20年 | 4月 | 1日改正 |
| エ | 平成21年 | 4月 | 1日改正 |
| オ | 平成22年 | 4月 | 1日改正 |
| カ | 平成23年 | 4月 | 1日改正 |
| キ | 平成24年 | 4月 | 1日追加・改正 |
| ク | 平成24年 | 10月 | 1日追加 |
| ケ | 平成25年 | 4月 | 1日追加 |

* 本書を利用するに当たっての留意点

本書は、都市計画法第三章第一節開発行為等の規制に係る判断基準を示すものであるが、個別具体事案の判断に際しては建築指導課 開発指導係に問い合わせること。

なお、本書に載せた質疑応答については、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、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一概にはいえないことを予め申し添える。

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	157頁
問2	開発区域の申請地番の筆の確定	157頁
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	157頁
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	157頁
問5	ゴルフ場に隣接して仮植地を設ける場合の取扱い	158頁

2. 法第29条関係（一般）

問1	変更許可申請手数料の取扱い	159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	159頁
問3	開発行為等の施行同意（仮登記人）	159頁
問4	開発等の施行同意（永小作人）	159頁
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	159頁
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	160頁
問7	市街化区域の農林漁業用建築物の取扱い	160頁
問8	代物弁済予約者の施行同意	160頁
問9	2項道路の後退部分の開発面積の取扱い	160頁
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	160頁
問11	完了公告後、開発者が倒産した場合の公共施設の帰属	161頁
問12	開発に伴う公共施設の管理及び帰属	161頁
問13	擁壁の変更と変更許可	161頁
問14	完了公告後の法面の変更	161頁
問15	住宅2戸を1戸とする場合の取扱い	161頁
問16	許可後の技術基準の変更と検査済証	161頁
問17	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扱い	162頁
問18	堆肥化施設の取扱い	162頁
問19	許可後の技術基準の変更と検査済証	162頁
問20	工区分けの取扱い	162頁

3. 法第29条関係（線引地域）

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	163頁
問2	法第29条第2号と法第34条第4号との違い	163頁
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	163頁
問4	「現況有姿分譲」の取扱い	163頁
問5	農業従事者用住宅の取扱い	163頁
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	164頁
問7	市街化調整区域に無人精米所は許可必要か	164頁
問8	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	164頁

4. 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	165頁
問2	美容業は1号で可能か	165頁
問3	1号一般食堂の同業種店舗について	165頁
問4	各種店舗の許可が可能か	165頁
問5	長屋形式店舗の床面積について	166頁
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	166頁
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	166頁
問8	1号は非自己用でも許可可能か	166頁
問9	1号店舗の増改築は何㎡まで可能か	166頁
問10	旧基準1号店舗併用住宅で居宅部分の改築は可能か	166頁
問11	旧基準1号店舗併用住宅で居宅部分の増築は可能か	166頁
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	167頁
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	167頁
問14	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	167頁
問15	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	167頁
問16	日本料理店をそば屋にしたいが用途変更にあたるか	167頁
問17	同業種内で店舗を変えるとき許可が必要か	167頁
問18	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	167頁

5. 法第34条第2号関係

問1	温泉は観光資源になるか	168頁
----	-------------	------

6. 法第34条第4号関係

問1	漬物工場は4号で可能か	169頁
問2	モヤシの生産工場は4号で可能か	169頁
問3	しめじ温室は4号で可能か	169頁
問4	有限会社が経営する養鶏場は許可可能か	169頁

7. 法第34条第7号関係

問1	申請は工場である必要があるか	170頁
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、手続きが必要か	170頁
問3	工事完了後、申請工場の既存工場への吸収合併は、用途変更Iとして扱うことは可能か	170頁
問4	既存工場との関係が5割未満になった場合、用途変更Iとして扱うことは可能か	170頁
問5	既存工場と申請工場の敷地境界に区画は必要か	170頁
問6	開発区域は既存工場を含むか	170頁
問7	工事完了後、申請者と既存工場が制作ラインの変更、所有者の変更等により50%の関係がなくなった場合や用途変更する場合	171頁

問 8	申請者と既存工場の申請者は同一でよいのか	171頁
問 9	質的改善がなされるのは、既存工場と申請者（工場）のどちらでいいのか	171頁
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か。	171頁
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	171頁
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係性を主張し、許可を受けることは可能か。また、その場合の敷地面積の上限は	171頁
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、又は工場の複数製品製造している一つを「生産物」と捉えるのか	171頁

8. 法第34条第9号関係

問 1	自動車修理工場は9号で可能か	172頁
問 2	9号開発で管理用住宅設置は可能か	172頁
問 3	コンビニエンスストアの駐車場について	172頁
問 4	2業種以上の別棟店舗が同一敷地で可能か	172頁

9. 法第34条第12号関係（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	173頁
問 2	養子の分家は可能か	173頁
問 3	長男の分家は可能か	173頁
問 4	叔父から土地の贈与を受けての分家	173頁
問 5	所有権のない耕作地への分家	173頁
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）	173頁
問 7	線引後取得した集落に近い土地の分家	174頁
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）	174頁
問 9	分家開発の連たんの取扱い	174頁
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	174頁
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	174頁
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	175頁
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	175頁
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	175頁
問 15	接道していない土地への分家	175頁
問 16	弟が相続した土地への姉の分家	175頁
問 17	分家で併用住宅は可能か	176頁
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	176頁
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	176頁
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	176頁

問 2 1	非農地とは	176頁
問 2 2	規則第4条第二号イの「その他の独立して世帯を構成する事情」とは	177頁
問 2 3	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	177頁
問 2 4	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	177頁

10. 法第34条第12号（条例第3条第2号 既存宅地内建物・再開発等）関係

問 1	50戸連たんの50戸のカウントについて	178頁
問 2	一級河川の対岸の建物は連たんと言えるか	178頁
問 3	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	178頁
問 4	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	178頁
問 5	既存宅地証明の必要書類について	179頁
問 6	既存建築物の敷地内の「馬入れ」の取扱い	179頁
問 7	接道していない既存宅地の通路部分の取扱い	179頁
問 8	道路隅切り用地として隣地農地を加えることは可能か	179頁
問 9	既存宅地の切土・盛土又は擁壁整備は許可可能か	180頁
問 10	道路位置指定を含む土地の既存宅地の再開発の取扱い	180頁
問 11	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	180頁

11. 法第34条第12号（条例第3条第5号 既存集落内建物）関係

問 1	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	181頁
問 2	既存集落の自己用住宅で前面道路が接続する他の道路の取扱い	181頁
問 3	併用住宅は可能か	181頁
問 4	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	181頁
問 5	隣接する市町村の戸数を連たんを含めることは可能か	181頁
問 6	申請者は結婚等独立して世帯を構成する事情を有していることが必要か。	182頁
問 7	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	182頁
問 8	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、既存集落内建物の要件は妻にあるが夫の単名申請は可能か	182頁
問 9	平成19年4月1日以前から白地だった農地が青地に戻されたが、既存集落内建物の許可は可能か。	182頁

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	183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	183頁

13. 法第34条第14号・条例第3条第3号関係（敷地増）

問 1	庭用地の拡張の取扱い	184頁
問 2	敷地増の申請には既存部分を含めるか	184頁

問 3	分家の敷地増は可能か	184頁
問 4	敷地増は借地で可能か	184頁
問 5	線引後に操業開始をした工場の敷地増	184頁
問 6	相続権者の敷地増	185頁
問 7	線引後取得した住宅地の敷地増	185頁
問 8	借家で使用している者の敷地増	185頁
問 9	用途変更を伴う敷地増	185頁
問 10	既存敷地の分筆後の敷地増	185頁

14. 法第34条第14号・条例第3条第4号関係（公共移転）

問 1	公共事業の代替地として開発できる面積の取扱い	186頁
問 2	公共移転による借地借家人の開発	186頁
問 3	戸建て貸住宅の公共移転に係る代替戸数の取扱い	186頁
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	186頁

15. 法第34条第14号関係（その他）

問 1	大規模指定既存集落の辺沿部の戸数の取扱い	187頁
問 2	教会の取扱い	187頁
問 3	大規模指定既存集落の存する中学校区内とは	187頁
問 4	新聞社の支局は可能か	187頁
問 5	タクシーの営業所は可能か	187頁
問 6	東電の営業所は可能か	187頁
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	188頁
問 8	条例第3条第6号で一般住宅には共同住宅を含むか	188頁
問 9	基準4-1、基準4-2の一般住宅には建物規模は問わないか	188頁
問 10	属人性の強い許可とは	188頁
問 11	大規模指定既存集落内の存する中学校区内の取扱い	189頁
問 12	大規模指定既存集落内の存する中学校区内の取扱い	189頁
問 13	有料老人ホームⅠはサービス付高齢者向け住宅の対象となるか	190頁
問 14	有料老人ホームⅠから有料老人ホームⅡへの用途の変更は用途変更になるか	190頁
問 15	有料老人ホームⅡの地域密着型サービス事業書は別棟でも可能か	190頁
問 16	有料老人ホームⅡにおける地域密着型サービス事業書は、地域密着型サービス事業所としての立地基準も満たす必要はあるか	190頁

16. 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	191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	191頁
問 3	9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	191頁
問 4	1号の用途変更	191頁

17. 法第43条関係

問1	機械工場から繊維工場への用途変更	192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	192頁
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	192頁
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	192頁
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	192頁
問6	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	193頁
問7	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	193頁
問8	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	193頁
問9	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	193頁
問10	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	193頁

18. 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	194頁
問2	完了公告済みの土地の特定承継の取扱い	194頁

19. 線引区域外関係

問1	非線引都市計画区域で以前からある工場の敷地増	195頁
問2	プロイラー加工工場の取扱い	195頁
問3	既存のクラッシュプラントと砂利プールの取扱い	195頁
問4	馬の調教場について	195頁
問5	露天資材置場の管理事務所の取扱い	195頁

20. 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	196頁
問2	運動場に駐車場を併設する場合の取扱い	196頁
問3	危険物の地下貯蔵所	196頁
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	196頁
問5	ゴルフコースで許可を受けた後の用途変更	196頁
問6	ゴーカート場の造成	197頁
問7	墓園は自己業務用か	197頁
問8	釣り堀の取扱い	197頁

21. 法第33条関係

問1	片側すみ切りの取扱い	198頁
----	------------	------