

(案)

開発許可制度質疑応答集

令和6年4月

太 田 市

(案)

<< 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
	コ	平成26年	10月	1日改正
	サ	平成29年	4月	1日追加
	シ	平成31年	4月	1日追加
	ス	令和2年	4月	1日追加
	セ	令和4年	4月	1日追加・改正
	ソ	令和5年	4月	1日追加・改正
	タ	令和6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

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。

(案)

1. 法第4条関係

省略

2. 法第29条関係（一般）

省略

3. 法第29条関係（線引地域）

省略

4. 法第34条第1号関係

省略

5. 法第34条第2号関係

省略

6. 法第34条第4号関係

省略

7. 法第34条第7号関係

省略

8. 法第34条第9号関係

省略

9. 法第34条第14号・法第34条第12号関係（条例第3条第1号 分家）関係

問1～30	省略	
問31	開発審査会同意を要する浸水区域内の分家住宅の完了検査について	194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

省略

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

省略

12. 法第34条第13号関係

省略

13. 法第34条第14号・条例第3条第3号関係（敷地増）

問1～10	省略	
問11	線引き前からの継続しての同一用途とは	202頁

14. 法第34条第14号・条例第3条第4号関係（公共移転）

省略

15. 法第34条第14号関係・条例第3条関係（その他）

省略

(案)

16. 法第42条関係

省略

17. 法第43条関係

省略

18. 法第45条関係

省略

19. 線引区域外関係

省略

20. 特定工作物関係

省略

21. 法第33条関係

省略

(案)

法第4条関係

省略

法第29条関係（一般）

省略

法第29条関係（線引区域）

省略

法第34条第1号関係

問1～問13 省略

コタ

問14 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」とはどのようなものか。

答 「住宅を建築できる要件を備えている者」とは、以下のa、bのいずれかの人的要件を満たす者、又はc、dいずれかの敷地要件を満たす場合とする。

- a. 分家住宅(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(平成18年12月25日条例第65号)第3条第1号の基準をいい、法第34条第14号に該当する分家住宅は除く。)の要件を備えている者。ただし、敷地面積は法第34条第1号の基準によるものとする。
- b. 既存集落内建物(同条例第3条第5号の基準。)の要件を備えている者。ただし、敷地面積および土地の位置については法第34条第1号の基準によるものとする。
- c. 敷地が既存宅地内建物の基準に該当する場合
同条例第3条第2号に該当する敷地。ただし、敷地面積は1,000㎡以下で、かつ線引き前宅地の要件を備える敷地のみとする。
- d. 既存建物の用途が15年適法建築物の基準に該当する場合
同条例第3条第6号に該当する敷地。ただし、敷地面積は1,000㎡以下で、かつ15適法建築物が認められる敷地の範囲までとする。

問15 省略

法第34条第2号関係

省略

法第34条第4号関係

省略

法第34条第7号関係

省略

(案)

法第34条第9号関係

省略

法第34条第14号・法第34条第12号（条例第3条第1号 分家）関係

問1～30 省略

タ

問31 開発審査会同意を要する浸水区域内の分家住宅の完了検査について。

答 通常検査に加え、想定浸水深の高さも確認する必要があることから、以下の準備が整った後に検査を受けること。

- ・現地にて、土地利用計画図に記載されるBMおよび建物の建築位置がわかるようにしておく。
- ・開発完了届には平面図、立面図、断面図(又は矩計図)を添付する。

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1～8 省略

アタ

問9 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 可能。ただし、敷地増の許可は、線引き前から引き続き同じ用途で使用することを前提として認められる許可であるため、許可内容のとおり一敷地として利用するのが望ましい。

法第34条第12号（条例第3条第5号関係 既存集落内建物）関係

省略

法第34条第13号関係

省略

法第34条第14号・条例第3条第3号関係（敷地増）

問1～10 省略

タ

問11 線引き前より継続して同一用途で使用されていたものとは。

答 建築物が現存し、以下の要件であるもの。

- ・線引き前から存する建築物（適法な手続きを行い、線引時に建築工事に着手していた建築物は含む。）若しくはその建築物を増改築した建築物。
- ・線引き後に既存宅地確認により新築若しくは用途変更した建築物若しくはその建築物を増改築した建築物。

(案)

法第34条第14号・条例第3条第4号関係（公共移転）

省略

第34条第14号関係・条例第3条関係（その他）

問1～10 省略

アセタ

問11 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1，2，3，5，11，17，19，20，21及び法第34条第1号の日常生活に必要な物品等の販売店等で条例第1号又は5号の基準をもとに併用住宅としたものが該当する。

以下省略