

開発許可制度質疑応答集

令和 8 年 9 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
	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
	チ	令和7年	5月	1日追加・改正
	ツ	令和7年	7月	1日追加・改正
	テ	令和8年	4月	1日改正
	ト	令和8年	9月	1日改正

* 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。

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	181頁
問 2	開発区域の申請地番の筆の確定	181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	181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	181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	182頁
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り扱い	182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	182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	183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	183頁
問 3	開発行為等の施行同意（仮登記人）	183頁
問 4	開発等の施行同意（永小作人）	183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	183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	184頁
問 7	市街化区域の農林漁業用建築物の取扱い	184頁
問 8	代物弁済予約者の施行同意	184頁
問 9	2項道路の後退部分の開発面積の取扱い	184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	184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	185頁
問 12	開発に伴う公共施設の管理及び帰属	185頁
問 13	擁壁の変更と変更許可	185頁
問 14	完了公告後の法面の変更	185頁
問 15	住宅2戸を1戸とする場合の取扱い	185頁
問 16	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	186頁
問 17	堆肥化施設の取扱い	186頁
問 18	許可後の技術基準の変更と検査済証	186頁
問 19	工区分けの取扱い	186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	187頁
問 2	法第29条第2号と法第34条第4号との違い	187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	187頁
問 4	「現況有姿分譲」の取扱い	187頁
問 5	農業従事者用住宅の取扱い	187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	188頁

問 7	市街化調整区域に無人精米所は許可必要か	1 8 8 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	1 8 8 頁
問 9	専用住宅とは	1 8 8 頁

4. 法第34条第1号関係

問 1	各種店舗の許可が可能か	1 8 9 頁
問 2	長屋形式店舗の床面積について	1 8 9 頁
問 3	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	1 8 9 頁
問 4	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	1 8 9 頁
問 5	1号は非自己用でも許可可能か	1 9 0 頁
問 6	1号店舗の増改築は何㎡まで可能か	1 9 0 頁
問 7	旧基準1号店舗併用住宅で居宅部分の改築は可能か	1 9 0 頁
問 8	旧基準1号店舗併用住宅で居宅部分の増築は可能か	1 9 0 頁
問 9	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	1 9 0 頁
問 1 0	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	1 9 0 頁
問 1 1	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	1 9 0 頁
問 1 2	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	1 9 1 頁
問 1 3	同業種内で店舗を変えるとき許可が必要か	1 9 1 頁
問 1 4	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	1 9 1 頁
問 1 5	1号店舗の用途変更の扱いについて	1 9 1 頁
問 1 6	1号の連たんは市街化区域を含められるか	1 9 2 頁

5. 法第34条第2号関係

問 1	温泉は観光資源になるか	1 9 3 頁
-----	-------------	---------

6. 法第34条第4号関係

問 1	漬物工場は4号で可能か	1 9 4 頁
問 2	モヤシの生産工場は4号で可能か	1 9 4 頁
問 3	しめじ温室は4号で可能か	1 9 4 頁
問 4	法人が経営する養鶏場は許可可能か	1 9 4 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	1 9 5 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	1 9 5 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	1 9 5 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	1 9 5 頁
問 5	既存工場と申請工場の敷地境界に区画は必要か	1 9 5 頁
問 6	開発区域は既存工場を含むか	1 9 5 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	1 9 5 頁

	がなくなった場合や用途変更する場合	
問 8	申請者と既存工場の申請者は同一でよいのか	196 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	196 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か。	196 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	196 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	196 頁
問 13	生産物の関係における「生産物」の取扱い	196 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	197 頁
問 2	9号開発で管理用住宅設置は可能か	197 頁
問 3	コンビニエンスストアの駐車場について	197 頁
問 4	2業種以上の別棟店舗が同一敷地で可能か	197 頁

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	抵当権の設定された土地の取扱い	198 頁
問 2	養子の分家は可能か	198 頁
問 3	長男の分家は可能か	198 頁
問 4	叔父から土地の贈与を受けての分家	198 頁
問 5	所有権のない耕作地への分家	198 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）	198 頁
問 7	線引後取得した集落に近い土地の分家	198 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）	199 頁
問 9	分家開発の連たんの取扱い	199 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	199 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	199 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	199 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	199 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	200 頁
問 15	接道していない土地への分家	200 頁
問 16	弟が相続した土地への姉の分家	200 頁
問 17	分家で併用住宅は可能か	200 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	200 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	200 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	201 頁
問 21	非農地とは	201 頁
問 22	規則第5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	201 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	2 0 1 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	2 0 1 頁
問 2 5	市規則第 6 条ただし書き「不整形である場合」とは。	2 0 2 頁
問 2 6	市規則第 6 条ただし書き「不整形である場合」の小規模な残地の扱いについて。	2 0 2 頁
問 2 7	市規則第 6 条の敷地面積と建築基準法第 4 2 条第 2 項道路の後退部分の扱いについて。	2 0 2 頁
問 2 8	5 0 戸連たんの 5 0 戸のカウントについて	2 0 2 頁
問 2 9	一級河川の対岸の建物は連たんと言えるか	2 0 2 頁
問 3 0	線引時に複数人で共有していた土地における分家開発について。	2 0 3 頁
問 3 1	開発審査会基準 2 1 浸水等対策を要する分家住宅の完了検査について	2 0 3 頁

1 0. 法第 3 4 条第 1 2 号（条例第 3 条第 2 号 既存宅地内建物・再開発等）関係

問 1	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	2 0 4 頁
問 2	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	2 0 4 頁
問 3	既存宅地証明の必要書類について	2 0 4 頁
問 4	既存建築物の敷地内の「馬入れ」の取扱い	2 0 4 頁
問 5	接道していない既存宅地の通路部分の取扱い	2 0 5 頁
問 6	道路隅切り用地として隣地農地を加えることは可能か	2 0 5 頁
問 7	既存宅地の切土・盛土又は擁壁整備は許可可能か	2 0 5 頁
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	2 0 5 頁
問 9	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	2 0 5 頁

1 1. 法第 3 4 条第 1 2 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	2 0 6 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	2 0 6 頁
問 3	併用住宅は可能か	2 0 6 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	2 0 6 頁
問 5	隣接する市町村の戸数を連たんに含めることは可能か	2 0 6 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。	2 0 7 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	2 0 7 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	2 0 7 頁
問 9	平成 1 9 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。	2 0 7 頁
問 1 0	市規則第 1 4 条第 2 号「通勤可能である場合」とは。	2 0 8 頁
問 1 1	市規則第 1 5 条ただし書き「不整形である場合」とは。	2 0 8 頁
問 1 2	市規則第 1 5 条の敷地面積について、小規模な残地の扱いについて。	2 0 8 頁
問 1 3	市規則第 1 5 条の敷地面積について、建築基準法第 4 2 条第 2 項道路の後退部分の扱い	2 0 8 頁

	について。	
--	-------	--

1 2. 法第 3 4 条第 1 3 号関係

問 1	1 3 号の許可造成後の第三者への譲渡	2 0 9 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	2 0 9 頁

1 3. 法第 3 4 条第 1 4 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	2 1 0 頁
問 2	敷地増の申請には既存部分を含めるか	2 1 0 頁
問 3	分家の敷地増は可能か	2 1 0 頁
問 4	敷地増は借地で可能か	2 1 0 頁
問 5	線引後に操業開始をした工場の敷地増	2 1 0 頁
問 6	相続権者の敷地増	2 1 1 頁
問 7	線引後取得した住宅地の敷地増	2 1 1 頁
問 8	借家で使用している者の敷地増	2 1 1 頁
問 9	用途変更を伴う敷地増	2 1 1 頁
問 1 0	既存敷地の分筆後の敷地増	2 1 1 頁
問 1 1	線引き前からの継続しての同一用途とは	2 1 1 頁

1 4. 法第 3 4 条第 1 4 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	2 1 2 頁
問 2	公共移転による借地借家人の開発	2 1 2 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	2 1 2 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	2 1 2 頁

1 5. 法第 3 4 条第 1 4 号関係・条例第 3 条関係（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	2 1 3 頁
問 2	教会の取扱い	2 1 3 頁
問 3	大規模指定既存集落の存する中学校区内とは	2 1 3 頁
問 4	新聞社の支局は可能か	2 1 3 頁
問 5	タクシーの営業所は可能か	2 1 3 頁
問 6	東電の営業所は可能か	2 1 3 頁
問 7	市が土地開発し、県警が交番を建築したい、開発許可申請手続きは必要か	2 1 3 頁
問 8	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	2 1 3 頁
問 9	条例第 3 条第 6 号で一般住宅には共同住宅を含むか	2 1 4 頁
問 1 0	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	2 1 4 頁
問 1 1	属人性の強い許可とは	2 1 4 頁
問 1 2	大規模指定既存集落内の存する中学校区内の取扱い	2 1 4 頁
問 1 3	大規模指定既存集落内の存する中学校区内の取扱い	2 1 5 頁

問 1 4	指定集落内建物における本家世帯主の世代交代について	2 1 5 頁
問 1 5	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	2 1 5 頁
問 1 6	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	2 1 6 頁
問 1 7	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	2 1 6 頁
問 1 8	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	2 1 6 頁
問 1 9	地域利便施設における建築物の業種で、自動車関連部品等を販売する店舗とはどのようなものか	2 1 6 頁

1 6．法第 4 2 条関係

問 1	開発許可を受けた予定建築物の用途変更	2 1 7 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	2 1 7 頁
問 3	1 3 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	2 1 7 頁
問 4	1 号の用途変更	2 1 7 頁
問 5	法第 4 2 条及び 4 3 条の申請者	2 1 7 頁

1 7．法第 4 3 条関係

問 1	機械工場から繊維工場への用途変更	2 1 8 頁
問 2	既存権利の届出に基づく法第 4 3 条許可を受けた建築物を孫が建て替え可能か	2 1 8 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	2 1 8 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	2 1 8 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	2 1 8 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	2 1 8 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	2 1 9 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	2 1 9 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	2 1 9 頁
問 1 0	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	2 1 9 頁
問 1 1	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	2 1 9 頁
問 1 2	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	2 2 0 頁

1 8．法第 4 5 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	2 2 1 頁
問 2	完了公告済みの土地の特定承継の取扱い	2 2 1 頁

1 9．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	2 2 2 頁
問 2	ブロイラー加工工場の取扱い	2 2 2 頁
問 3	既存のクラッシュープラントと砂利プールの取扱い	2 2 2 頁

問 4	馬の調教場について	2 2 2 頁
問 5	露天資材置場の管理事務所の取扱い	2 2 2 頁

2 0 . 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	2 2 3 頁
問 2	運動場に駐車場を併設する場合の取扱い	2 2 3 頁
問 3	危険物の地下貯蔵所	2 2 3 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	2 2 3 頁
問 5	ゴルフコースで許可を受けた後の用途変更	2 2 3 頁
問 6	ゴーカート場の造成	2 2 4 頁
問 7	墓園は自己業務用か	2 2 4 頁
問 8	釣り堀の取扱い	2 2 4 頁

2 1 . 法第 3 3 条関係

問 1	片側すみ切りの取扱い	2 2 5 頁
問 2	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。	2 2 5 頁
問 3	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。	2 2 5 頁
問 4	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。	2 2 6 頁
問 5	政令第 2 5 条第 4 号や規則第 2 0 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。	2 2 6 頁

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で、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。

ア

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、分筆が必要。

ケ

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。

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。

（新規） 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

（証明） 〒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

カチ

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 形の変更（造成によって生じる2m以上の切土及び1m以上の盛土）の必要がなく、かつ区画の変更（公共施設の廃止、整備等）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区画整理地内（西藤、南矢島、東矢島、竜内、宝泉南部、尾島東部、太田駅周辺）においては、地目が宅地以外で、かつ敷地面積が0.1ha以上であっても法第29条の許可は不要。

ア

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。

ス

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(注2)	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。

スセ

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、地方公共団体が持っているもの(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 6-2 一体開発の取扱い(5)(7)

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。

ア

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のか。

答 取付道路部分は、算入面積から除いてよい。

ア

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。

イ

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、分筆、法第32条の協議・同意、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・同意は不要。

イ

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」「既存集落内建物」等属人性のある開発許可（建築許可を含む）については土地を取得することとする。将来相続で土地を取得する見込みのあるときはこの限りではない。

ア

問11 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、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き資料（登記承諾書等）を市に提出させる。

ア

問12 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。

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

問13 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ない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

問14 完了公告後、^{9.0}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GLより1m未満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。

アセ

問15 住宅2戸を1戸にしたいが、開発許可が必要か。

答 市街化調整区域内ならば必要。それ以外の区域では開発行為がなければ不要。

ただし、市街化調整区域で一般住宅の許可があるものは許可不要。

アソ

問16 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 現在の事務所の所在地や保管物などを勘案して総合的に判断します。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概ね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、建物用の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。

ア

問17 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。（市街化区域を除く）

ケ

問18 5年前に開発許可を受けたが工事が完了していない土地がある。許可後に基準改正があり、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

問19 開発区域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㎡、非線引き区域は3,000㎡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。

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。

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土地所有権は移っていない。許可は必要か。

答 不要。

ス

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 m²以内、平家建てであり、敷地面積は 240 m²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。

ア

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 m²以内（複数設置する場合は建築面積の合計が 10 m²以内）、平家建てであり、敷地面積は 120 m²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。

ケ

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。

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。

スセ

問 9 専用住宅とは。

答 専用住宅とは、「台所、風呂及び便所を有する居住以外の用に供する部分がない一戸建ての住宅であって、使用者を特定するものをいう」と条例第 2 条第 3 号に定められている。

イト

問1 以下の店舗等をつくるときは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飲食料品卸売業を兼ねる店舗
- ⑨柔道場併用接骨院
- ⑩土地改良区の事務所

- 答
- ① 不可。
 - ② 可能
 - ③～⑦ 不可
 - ⑧ 卸が主体となるものは不可。
 - ⑨ 柔道場併用では不可。
 - ⑩ 可能。

ア

問2 500㎡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一戸180㎡か、全体で180㎡か。

答 全体で180㎡。

ア

問3 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4 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5 1号は非自己用でも許可可能か。

答 不可。

ア

問6 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。

ア

問7 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。

ア

問8 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。

コ

問9 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。

ア

問10 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11 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。

ア

問12 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。

ア

問13 1号の別表の同業種内で店舗を変えると許可が必要か。

答 不要。

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」とはどういうものか。

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 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

問16 法第34条第1号の申請地からの50戸連たんについて、隣接する市街化区域の戸数を連たんを含めることは可能か。

答 不可。

なお、隣接する市街化調整区域の市町村は一体として集落が形成されていれば可能。

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、県又は市の観光開発計画等（市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。

ア

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。

アソ

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、農家でない法人等が設置、生産をするときは法第34条第4号で扱う。

アソ

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、農家でない法人等が設置、生産をするときは法第34条第4号で扱う。

アセ

問4 市街化調整区域で法人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。

キ

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。

キ

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。

答 必要。

キ

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。

キ

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。

キ

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法第33条の技術基準を満たす必要がある。

キ

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法第33条の技術基準を満たす必要がある。

キ

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 法第34条の許可が必要。

キ

問8 申請者と既存工場の事業者（所有者）は同一でよいのか。

答 不可。同一の場合は7号基準では扱わない。

キ

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。

キ

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。

キ

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。

キ

問12 一度許可を受けた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、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。

キ

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。

ア

問1 自動車修理工場は9号で許可可能か。

答 不可。

ア

問2 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。

ケ

問3 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ず、運転手が休息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。

ケ

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。根抵当権も同じく必要。

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。

アセ

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、線引時に申請者の直系血族の者の土地であった場合可能。

アソ

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、線引時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に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。

アセ

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 分家住宅は線引時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。ただし、幼くして両親を失い兄弟の年齢がはなれており（概ね10才程度）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。

アセ

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

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。

アセ

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。

アソ

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 戸建て住宅の賃貸借（土地、建物）の場合は不可。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なければ不可。譲渡や売買の場合は工事完了届出書に土地全部事項証明書（申請者から所有権移転したことがわかるもの）を添付すること。

ア

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。

ア

問21 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。）

ア

問22 市規則第5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。

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3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24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。

ア

問23 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、連名申請者も市規則第5条第2号アの規定に適合すること。

ア

問24 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及び市規則第5条第2号アの規定に適合すること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。

スソ

問25 市規則第6条ただし書き「不整形である場合」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割までを原則とする。

スソ

問26 市規則第6条ただし書き「不整形である場合」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ついては、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。

なお、超過面積は必要最小限とし、最大でも（上限面積の）2割までを原則とする。

スソ

問27 市規則第6条の敷地面積について、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、当該地を含んで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原則500㎡以下とする。

セ

問28 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）。

セ

問29 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50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。

問30 線引時に複数人で共有する土地において、分家の開発はできるか。

答 線引時の面積を共有する持分で按分した面積まで可能。ただし、面積の上限は500㎡とする。

例えば、線引時に800㎡の土地を3人で共有している（持分：A氏1/2、B氏1/4、C氏1/4）場合、A氏が申請者の直系血族の場合は400㎡まで。A氏とB氏が申請者の直径血族の場合は500㎡まで可能。

問31 開発審査会基準21浸水等対策を要する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）、BMから造成高さを記載した造成完成図を添付する。

アセ

問1 既存の宅地要件において線引の際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、市規則第8条の要件

ア

問2 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。

アソ

問3 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 A 地目が宅地でありその登記の日付けが線引前の場合

- ・ 土地登記簿の全部事項証明書

B A以外の場合

- ・ 線引の際宅地課税されていた証明
- ・ 線引前の建築目的の農地転用許可書
- ・ 線引前の航空写真
- ・ 線引前の建物登記簿の全部事項証明書
- ・ 線引前に建築された建物が存在している証明
- ・ 既存宅地確認を取り、建築確認を受けた建物が登記されている土地

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）（土地登記簿の全部事項証明書含まず）を複数添付することが必要である。

ア

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 可能。

ア

問5 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。

答 可能。幅員は3m程度が望ましい。

ア

問6 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。

ア

問7 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8 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。

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。

ア

問1 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。

イ

問2 市規則第13条第2号で『建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路（その一端のみが他の道路に接続する道路を除く。）』とあるが、その「他の道路」とは接続する部分のみが建築基準法第42条第1項第1号に規定している道路の場合は許可可能か。

答 不可。規則に規定している「他の道路」とは接続する部分だけではなく、その先の一方は認定幅員が6m以上である国道・県道（やむを得ない場合に限り、市道）に接続するまで4m以上の認定幅員があり、他の一方は建築基準法で規定されている道路で通り抜けることが必要。

キ

問3 印刷工場の併用住宅は許可可能か。

答 不可。原則として既存集落内建物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。

キン

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、又は譲渡を予定している場合、許可可能か。

答 戸建て住宅の賃貸借（土地、建物）の場合は不可。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なければ不可。譲渡や売買の場合は工事完了届出書に土地全部事項証明書（申請者から所有権移転したことがわかるもの）を添付すること。

キ

問5 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。

キ

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。

答 必要。なお、独身者の場合には次のいずれかに該当する必要がある。

- ① 扶養すべき同居者（直系血族3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24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。

キ

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。

答 配偶者あるいは親子関係のある者とする。

なお、連名申請者も自己の居住用の土地、建築物を所有していないこと及び所有及び建築できる権利を有していないこと。

キ

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。

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、戸籍全部事項証明等により許可要件者と連名申請者の関係及び連名申請者も自己の居住用の土地、建築物を所有していないこと、所有及び建築できる権利を有していないこと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。

ク

問9 農業振興地域整備計画の見直しにより、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。

答 不可。

既存集落内建物の基準日となる平成19年4月1日以前から引き続き現在まで白地である必要がある。よって、一度青地に戻された農地を再度白地にしたとしても、既存集落内建物の基準には該当しない。

ソ

問10 市規則第14条第2号「通勤可能である場合」とは、申請者が通勤可能と申告できれば良いか。

答 申請者の自己申告ではなく客観的に通勤可能かを判断する。個別の判断となるが、目安として電車通勤で東京23区内程度、車通勤で道のり100km程度とする。

ソ

問11 市規則第15条ただし書き「不整形である場合」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割までを原則とする。

ソ

問12 市規則第15条の敷地面積について、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ついては、当該地を含んで500㎡を超えた面積とすることは可能か。

答 不可。

ソ

問13 市規則第15条の敷地面積について、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、当該地を含んで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原則500㎡以下とする。

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

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、やむを得ない場合には、法第34条第14号により許可対象となる。

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。

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。

ア

問3 分家住宅の敷地増は許可可能か。

答 敷地増は、線引前から申請人が継続して同用途でありかつ自己の居住若しくは自己の建築物の増築に対し認められるので、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。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。

ア

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。

ア

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 線引き前から引続いて同用途であれば可。

ア

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 線引き前から引続いて同用途であれば可。

ア

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 線引き前から引続いて同用途であれば可。

ア

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。

ア

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 太田市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。

タテ

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。

ウ

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176㎡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2倍の160㎡と既存敷地面積176㎡の合計336㎡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㎡を超える場合は既存敷地と等面積まで）

ア

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。

ア

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同一が原則であるが、容積率200%以下、高さ10m以下であれば可能。

ア

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。

ア

問1 大規模指定既存集落の辺縁部の取扱い（提案基準3）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。

ア

問2 教会は市街化調整区域に許可可能か。

答 提案基準5に合致すれば可能。

ア

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。

ス

問7 市が土地開発し、県警が交番を建築したい、開発許可申請手続きは必要か。

答 必要。

ア

問8 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。

アセ

問9 条例第3条第6号で一般住宅には共同住宅も含むか。

答 含まない。

イ

問10 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。

答 高さ10m以下。

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。

ア

問12 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で提案基準3の開発申請することは可能か。

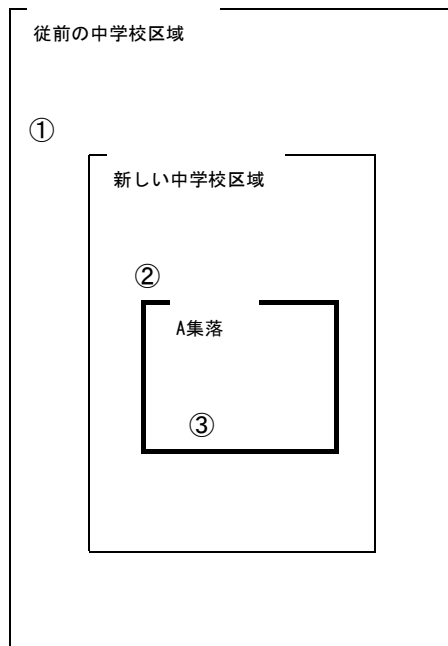
答 不可。

ア

問13 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で提案基準3の開発申請することは可能か。

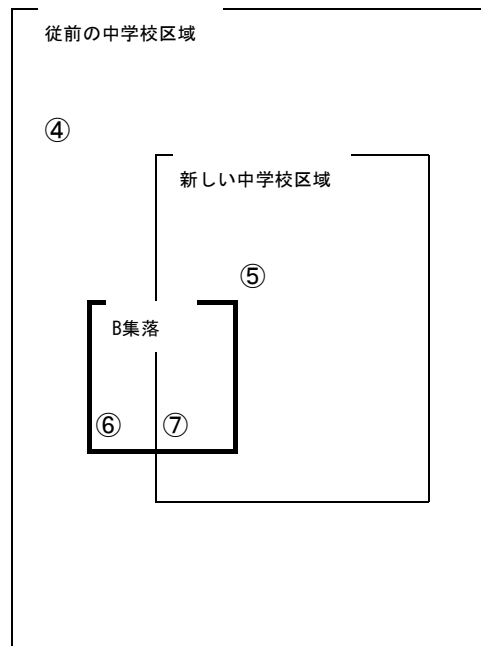
答 可能。

問12（概念図）



①に10年以上住んでいる人が③に建物を建てる時。

問13（概念図）



④に10年以上住んでいる人が⑦に建物を建てる時。

ス

問14 開発審査会提案基準3「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。

ケ

問15 基準13-1「有料老人ホームⅠ」の基準においてサービス付き高齢者向け住宅は対象となるか。

答 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。

ケ

問16 基準13-1「有料老人ホームⅠ」から基準13-2「有料老人ホームⅡ」への用途の変更は用途変更になるか。

答 用途変更として扱う。

ケ

問17 基準13-2「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可能か。

答 同一敷地であれば別棟は可能。

ケ

問18 基準13-2「有料老人ホームⅡ」における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の立地基準（法第34条第1号または第14号）も満たす必要はあるか。

答 必要。

サ

問19 基準18「地域利便施設」における建築物の業種で、自動車関連部品等を販売する店舗とはどのようなものか

答 次の業種が該当する。

(日本標準産業分類) 5911	自動車（新車）小売業	5913	自動車部分品・附属品小売業
5912	中古自動車小売業	5914	二輪自動車小売業
(原動機付自転車を含む)			

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 4 2 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 4 2 条の許可が必要。

ア

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 4 - 1 に該当する場合、適法に建てられた分家住宅が築後 2 0 年以上経過しており提案基準 4 - 2 に該当する場合、または、分家で開発許可を受けた者が 1 5 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 4 2 条許可を受ければ可能。

ア

問 3 法第 3 4 条第 1 3 号で開発許可を受け工場を建築し、1 0 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 4 2 条許可を受ければ可能。

ア

問 4 法第 3 4 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。

ス

問 5 法第 4 2 条及び 4 3 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 申請者は建築予定者、用途変更予定者とする。

ア

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。

アス

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 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。

アス

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 農家住宅の建替えとなる1棟分の1区画については、既存住宅の増改築に該当し、許可不要。その他
2区画は、新築となるので、「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。

ア

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4-1、4-2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。

ア

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が必要か。

答 不要。

ア

問 7 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。

ア

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が必要か。

答 許可必要。

セ

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て使用したい許可が必要か。

答 許可必要。ただし、2 区画とも一般住宅の許可がある場合は不要。

カ

問 1 0 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。（土地登記簿の全部事項証明書、建物登記簿の全部事項証明書、土地・家屋所有証明、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全部事項証明書を添付する。

なお、開発許可機関と確認機関が別の機関の場合は、規則 6 0 条証明が必要となる。

- 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 2 9 条、法第 4 2 条、法第 4 3 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、建築指導課と調整すること。）

ス

問 1 1 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。

問12 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 1 区画については、同一用途の増改築であれば、許可不要。その他の区画は、新築となるので、「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。

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。

ア

問1 非線引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4,000㎡となる。

ア

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。

ア

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。

ア

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、建築行為を伴う場合にその敷地面積が3,000㎡以上であれば許可は必要。

アセ

問5 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、敷地内に管理施設を建設する場合、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、管理施設の面積は必要最低限とする。

例

管理地が3,000㎡以上の場合で、予定建築物の延べ面積が20㎡以下であるもの。ただし、建築用の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。

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の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

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 市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。

ア

問8 12,000m²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。

ア

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

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。

ス

問2 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。

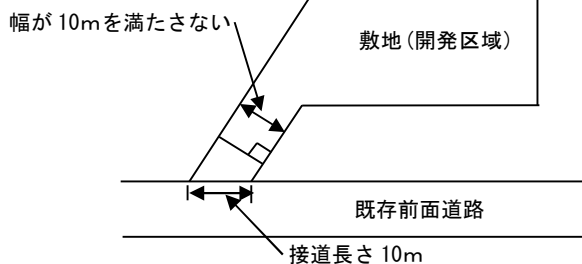
答 不可。

ス

問3 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。

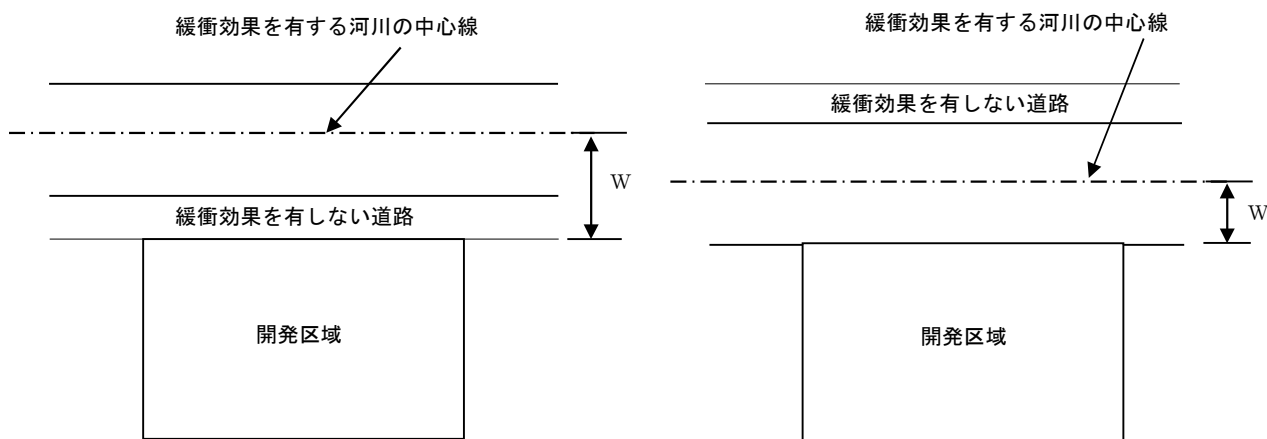
答 不可。

例



問4 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 「環境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。



問5 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。