

開 発 許 可 等 運用事例シート

平成28年3月

徳島県県土整備部
都市計画課

【注意事項】

この開発許可等運用事例シートは、開発許可等を行う上で参考にするため、過去の事例等をまとめたものです。

実際の適用にあたっては、条件等の違いにより適用できない場合があるため、必ず、開発許可担当者と十分に協議を行ってください。

なお、徳島市、阿南市、つるぎ町の案件につきましては、それぞれの担当者と協議を行ってください。

開発許可等運用事例シートINDEX

運 用 事 例	整理番号
《法第4条》	
・形の変更	04-001
《法第29条》	
・都市計画区域外で耕作を行っている者が同一行政区域内の市街化調整区域で農業用倉庫を建築する場合	29-001
・道路で分断された駐車場がある場合の一体開発	29-002
・一定期間のみ設置される仮設店舗	29-003
・仮設建築物として建築された住宅展示場の建て替え	29-004
・既存の建築物がある場合の開発区域	29-005
・農業生産法人等の農業用倉庫	29-006
《法第30条》	
・公共施設整備を伴う自己の居住用の開発行為	30-001
・商業施設等における「主として自己の業務の用に供する」(1)	30-002
・商業施設等における「主として自己の業務の用に供する」(2)	30-003
《法第32条》	
・持分が共有で管理者未定の公共施設についての法第32条同意	32-001
・農道を拡幅した道路について、関係がある公共施設の管理者の同意	32-002
《法第33条》	
・自己の業務用と自己用以外の一体開発の場合の申請者の資力・信用	33-001
・開発道路が通り抜け道路となることが想定される場合の終端転回広場	33-002
・成年後見人及び成年後見監督人が選任されている場合	33-003
・道路の基準に適合しない転回広場	33-004
・既存道路のすみ切りの設置	33-005
・すみ切りが設置できない場合	33-006
・開発区域の土地が工場財団に属するものと登記されている場合	33-007
・石積み擁壁	33-008
・幅員が途中で6m未満になる袋地状道路の転回広場	33-009
・歩道がある場合のすみ切り	33-010
・小区間で通行上支障がない場合の道路延長の取り方(1)	33-011
・小区間で通行上支障がない場合の道路延長の取り方(2)	33-012
・市街化調整区域の分譲宅地における敷地面積の最低限度	33-013
・片側すみ切りの形状	33-014
・すみ切りの形状	33-015

《法第34条》	
・法第34条第1号の店舗併用住宅における駐車場	34-001
・県外の持家に居住している場合の世帯分離住宅	34-002
・家電販売店にパソコン教室が併設される場合	34-003
・非農家の世帯分離の耕作面積	34-004
・テニス教室の開発区域	34-005
・市街化調整区域内に存する人材派遣会社の派遣社員の社宅	34-006
・住宅と店舗の区画	34-007
・オール電化専門店	34-008
・道路敷内における遍路小屋（休憩所）	34-009
・世帯分離住宅における開発区域の面積	34-010
・有料老人ホームにおける開発審査会付議基準の運用事項6	34-011
・公益上必要な建築物が複合した施設	34-012
・条例宅地における敷地相互間の最短距離の連たん	34-013
・収用対象事業による移転で、従前の建築物の1.5倍を超える場合	34-014
《法第35条の2》	
・軽微な変更	35-001
《法第36条》	
・接続道路が拡幅工事中の場合の検査済証交付	36-001
《法第42条》	
・開発許可を受け完了公告が行われた土地を含む建築許可申請	42-001
・地目が農地の場合における法第42条第1項ただし書きの建築許可	42-002
・遊休未利用地の開発許可を受けた土地における長屋	42-003
・法第42条第1項ただし書きの建築許可を受けた土地	42-004
・市街化調整区域内の宅地分譲地における現地案内所	42-005
《法第43条》	
・公図上で筆界未定となっている土地の建築許可（条例宅地）	43-001
・建築許可の申請中に申請者が死亡した場合	43-002
・建築許可の既存擁壁	43-003
・建築許可のかけ対策工事	43-004
・既存宅地で建築した住宅から兼用住宅へ用途変更する場合	43-005
・条例宅地と大規模既存集落とで許可を受けた土地の一体利用	43-006
・既存宅地で建築した建築物を手続きせずに用途変更している場合	43-007
・上空渡り廊下で接続された施設の一体性	43-008
・長屋の兼用住宅	43-009
・大規模既存集落内における住宅に係る建築許可を受けた土地の区域変更	43-010
・指定する道路に面する物品販売店舗の隣接地	43-011

運用事例

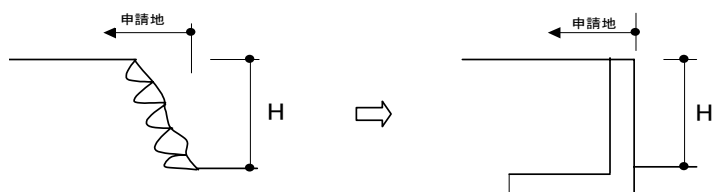
形の変更

法第4条第12項

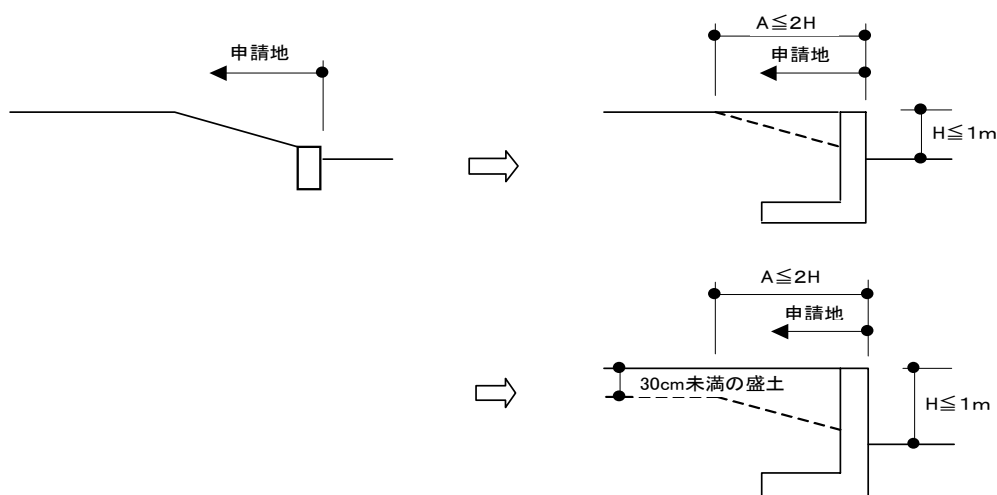
《取り扱い》

次の行為は、「形の変更」に該当しないものとする。

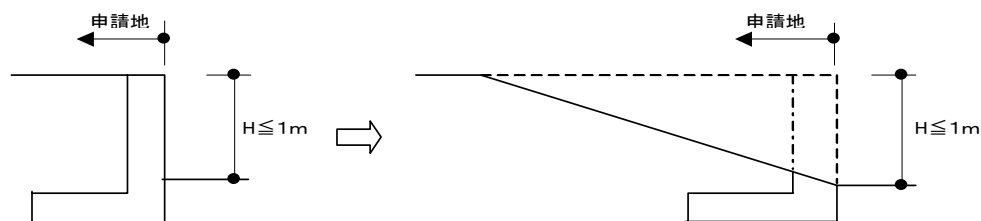
【例1】 石積みを擁壁に改修する場合（Hの制限はなし）



【例2】 小規模な土羽付け（ $H \leq 1\text{ m}$ 、 $A \leq 2H$ ）を擁壁に改修する場合



【例3】 進入のための小規模な幅のスロープ（ $H \leq 1\text{ m}$ ）を設置する場合



《補 足》

市街化調整区域以外において、30cm以上の土地造成が基準面積以上あるかどうかの計算式に上記の小規模な土羽付けやスロープの設置に伴って生じる切土や盛土の土量は含まないものとする。

※本シートは運用事例であり、実際の適用にあたっては開発許可担当者と十分に協議を行ってください。

運用事例	都市計画区域外で耕作を行っている者が同一行政区域内の市街化調整区域で農業用倉庫を建築する場合
	法第29条第1項第2号、政令第20条

《取り扱い》

都市計画区域外において耕作を行っている者が、同一行政区域内の市街化調整区域で農業用倉庫を建築する場合は、原則として、法第29条第2号、政令第20条に定める農林漁業の用に供する建築物に該当しない。

《補 足》

開発許可制度運用指針（平成27年1月18日国都計第136号）

I-2-2（2）において、次のとおり記述されている。

（2）「農業、林業又は漁業を営む者」とは、（1）③の基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において、次に従い判断することが望ましい。

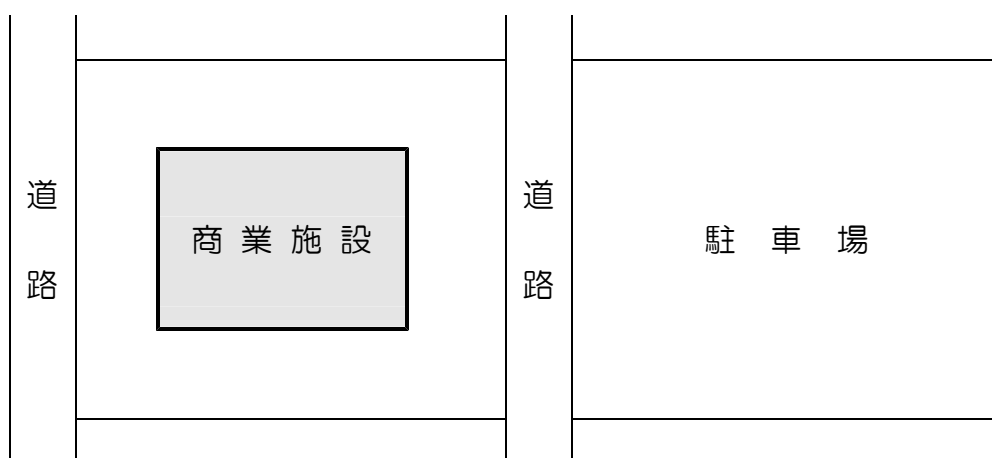
- ① 被庸者を含む
- ② 兼業者を含む
- ③ 臨時的と認められる者は含まない。
- ④ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する
- ⑤ 世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事する者であれば足りる

なお、やむを得ないと考えられる場合は、都市計画課に個別協議を行うものとする。

運用事例	道路で分断された駐車場がある場合の一体開発
	法第29条

《取り扱い》

下図のように、建築用地及びその駐車場が道路で分断されている場合は、開発行為主体の同一性、駐車場の利用目的（店舗の専用駐車場か否か）、物理的位置関係（隣近接の程度）、時期的関係（同時期か）等からみて、土地利用行為が一体不可分で一連のものと認められる場合には、一体の開発行為とみなす。



《補 足》

- 開発行為の完了後に駐車場のみの造成工事が行われる場合は、開発行為に該当しない。
- 道路管理者が法第32条同意に際して右折レーンの設置等を検討する場合、駐車場の進入場所、駐車台数についての計画抜きではその検討が不可能になる。

運用事例	一定期間のみ設置される仮設店舗
	法第29条第1項第11号、法第43条第1項第3号 政令第22条第1号

《取り扱い》

一定期間のみプレハブ建築物で日用品等を販売する事業形態の仮設店舗については、都市計画法上、仮設建築物に該当するため、開発許可等は不要である。

《補 足》

本店の改築に伴う仮店舗のように、その態様から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物は、仮設建築物と取り扱うことができる。

運用事例	仮設建築物として建築された住宅展示場の建て替え
	法第29条第1項第11号、法第43条第1項第3号 政令第22条第1号

《取り扱い》

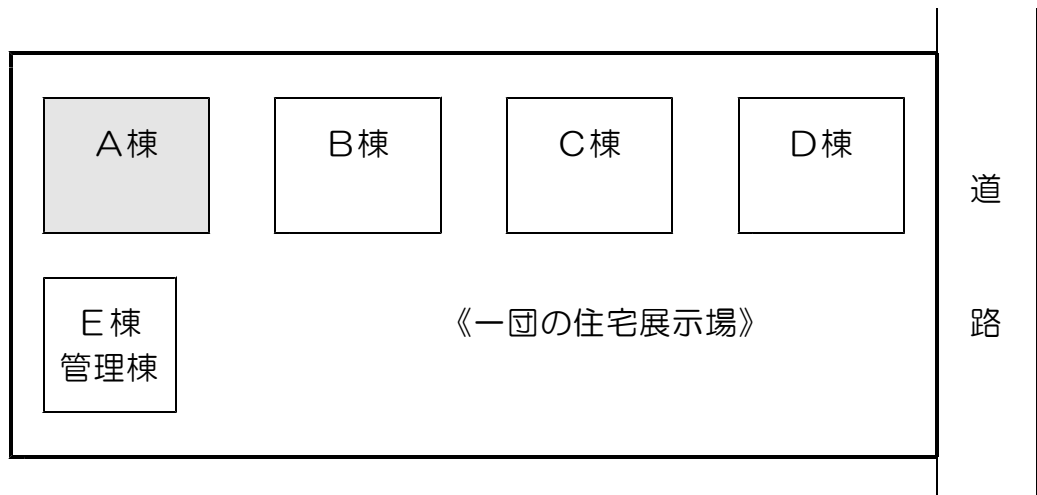
市街化調整区域内で仮設建築物として建築された住宅展示場は、展示期間（5年以内）終了後に除去すること等が条件とされているが、展示期間終了後に一旦全ての建築物を除去し、再度、住宅展示場を建築する場合は新たな仮設建築物として取り扱うことができる。

なお、展示期間終了前であっても同様に取り扱うことができる。

この場合において、一部の建築物を改築（建て替え）し、残りの建築物を当初の展示期間内に改築（建て替え）し、全ての建築物を新たな展示期間終了後に除去する場合についても、新たな住宅展示場と取り扱うことができる。

【例】

- ・ A棟のみを改築し、残りは当初の展示期間内に改築する。
- ・ 新たな展示期間（5年以内）を設定し、A～E棟全てについて展示期間終了後に除却する。



《補 足》

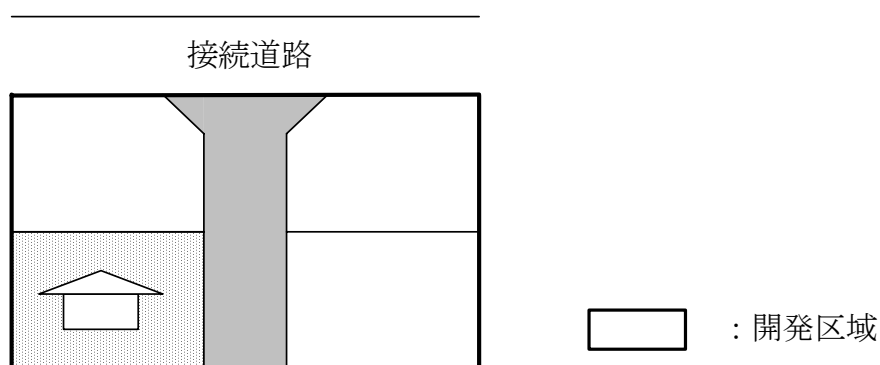
- ・ 数社共同の住宅展示場の場合は、連名の事業計画書で適合証明を行う。
- ・ 一部の建築物を改築し新たな住宅展示場とする場合の事業計画書には、①具体的な展示期間、②残りの建築物を改築する時期とその誓約、③展示期間終了後にすべての建築物を除却する旨の誓約を記載させる。

運用事例	既存の建築物がある場合の開発区域
	法第29条、法第4条第12項、第13項

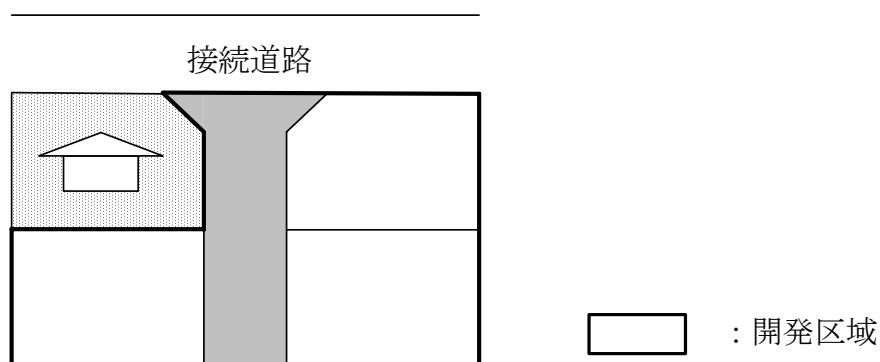
《取り扱い》

既存の建築物の敷地が開発区域に含まれるか否かは、次のとおり取り扱う。

- 【例1】 既存の建築物の敷地は区画の変更を行う区域に該当するため、開発区域に含まれる。



- 【例2】 既存の建築物の敷地が直接道路に面する場合は区画の変更を行う区域に該当しないと考えられるため、開発区域に含めなくてもよい。



《補 足》

条例宅地又は大規模既存集落で、既存の建築物の用途が条例宅地又は大規模既存集落の基準に適合しないときは、例1の場合であっても開発区域に含めることができないため、開発区域を見直す必要がある。

運用事例	農業生産法人等の農業用倉庫
	法第29条第1項第2号

《取り扱い》

農業生産法人等で、市町の農業委員会の耕作証明（耕作面積が1,000㎡以上）を受けた者については適用除外とする。

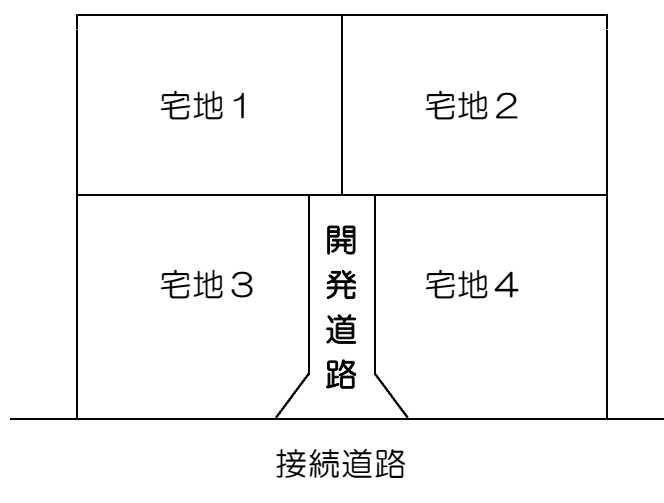
規模については、個人の農業用倉庫と同様の取扱いとする。

運用事例	公共施設整備を伴う自己の居住用の開発行為
	法第30条第1項第5号、省令第15条第2号

《取り扱い》

次のように自己の居住用の開発行為であっても、複数の予定建築物の敷地及び道路等の公共施設整備を行う場合は、その他（自己用以外の開発行為）として取り扱う。

※ 宅地1～4とも、予定建築物は自己の居住用住宅



《補 足》

- 自己の居住用の開発行為については、公共施設整備が想定されていないため、技術基準が適用されない。（法第33条）
しかし、開発行為によって複数の建築物の敷地及び道路等の公共施設の整備を行う場合は、形態上も自己用以外の開発行為であり、当該公共施設について一定水準以上の整備を図る必要がある。
- 自己の業務用の開発行為については、公共施設整備（道路・公園等、給水施設）に関する技術基準が適用されるため、このような取り扱いをする必要はない。

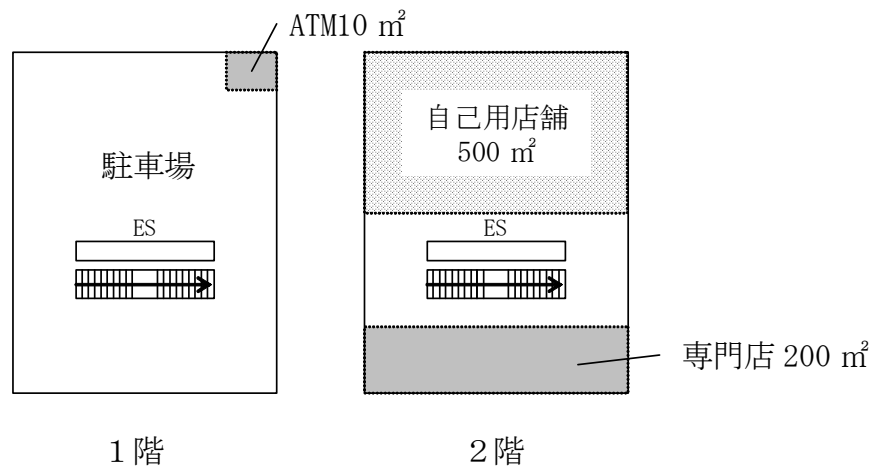
運用事例	商業施設等における「主として自己の業務の用に供する」(1)
	法第30条第1項第5号、省令第15条第2号

《取り扱い》

商業施設においてATM、パン屋、服屋等に部分的に床を賃貸しているが、これらの賃貸床面積が著しく小さい場合（賃貸床面積が専用部分※の1割以下の場合）は「主として自己の業務の用に供する」と取り扱う。

※ 専用部分とは、通路、階段、エレベーター、エスカレーター、駐車場、機械室等の共用部分を除いた部分をいう。

【例】



$$\begin{aligned} \text{賃貸床面積} / \text{専用部分の床面積} &= 210 \text{ m}^2 / 710 \text{ m}^2 \\ &\div 30\% > 10\% \end{aligned}$$

このことから、「主として自己用以外の開発行為」と判断する。

《補 足》

- ・ 商業施設のほか事務所についても同様の取り扱いをする。
- ・ 法第34条第1号店舗の場合は、自己用店舗の床面積と住宅の床面積が半々であっても「自己の業務の用に供する」と従来から取り扱っている。

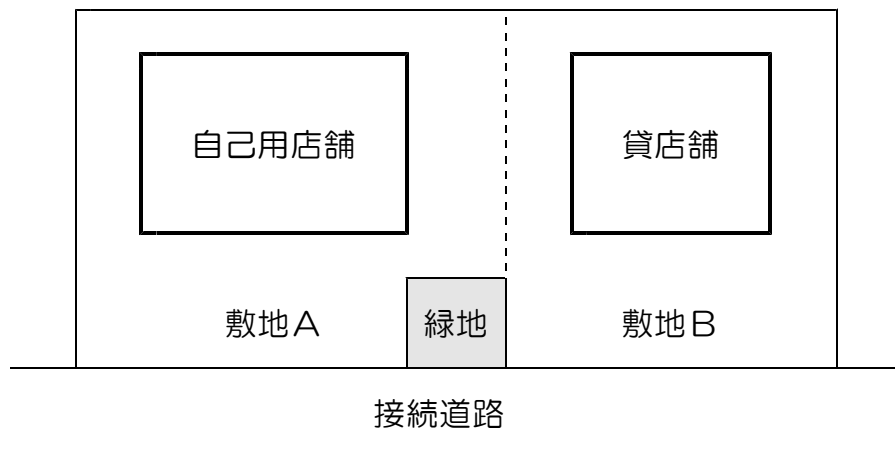
運用事例	商業施設等における「主として自己の業務の用に供する」(2)
	法第30条第1項第5号、省令第15条第2号

《取り扱い》

予定建築物が2棟ある商業施設等の開発行為において、主として自己の業務の用に供するか否かは、次のとおりとする。

【例1】 2棟の建築物が建築基準法上用途上可分で、2宅地の場合

2棟とも自己用店舗の場合は、「自己の業務の用に供する」と取り扱い、少なくとも1棟が貸店舗等自己用以外の建築物の場合は、「自己用以外」と取り扱う。



【例2】 2棟の建築物が建築基準法上用途上不可分で、1宅地の場合

2棟の建築物の賃貸床面積の合計が著しく小さい場合（賃貸床面積が専用部分の1割以下の場合）は「主として自己の業務の用に供する」と取り扱う。
（商業施設等における「主として自己の業務の用に供する」(1) 参照）

運用事例	持分が共有で管理者未定の公共施設についての法第32条同意
	法第32条第1項

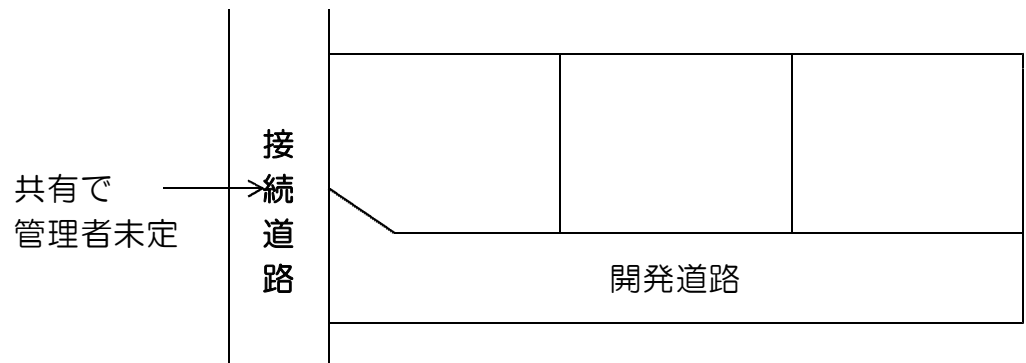
《取り扱い》

持分が共有で管理者が未定の公共施設については、原則として所有者全員の法第32条に基づく同意が必要であるが、開発行為の内容によっては、民法上の規定に従い過半数の同意等で取り扱うことができるものとする。

【共有物について民法上の規定の概要】

- ① 共有物の管理（共有物の性質を変えない範囲で収益を図ったり、価値を増したりする行為）は、持分の価格の過半数で決する。（民法第252条）
- ② 共有物の変更（共有物の現状や性質を変える行為）は、共有者全員の同意で行う。（民法第251条）
- ③ 共有物の保存（共有物の現状を維持する行為）は、各共有者が単独で行うことができる。（民法第252条）

なお、当該開発行為に対する同意が管理行為、変更行為、保存行為のどれに該当するかは、開発行為の内容を詳細に検討して慎重に取り扱う必要がある。



《補 足》

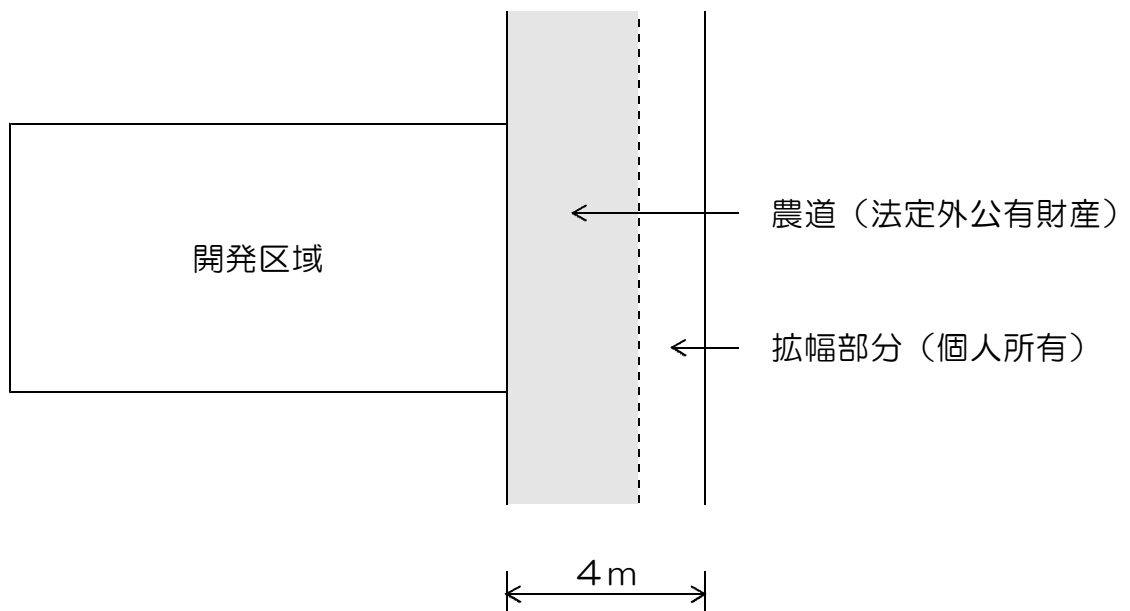
- ・ 持分が共有の場合のほか相続登記ができていない場合についても、この取り扱いによることができる。
- ・ 道路のほか水路等についても、この取り扱いによることができる。
- ・ 当該道路の使用に関する民事的な問題は当該32条同意と直接的には関係なく、別に当事者間で定められることとなる。

運用事例	農道を拡幅した道路についての関係がある公共施設の管理者
	法第32条第1項

《取り扱い》

次のように、開発区域が農道（法定外公有財産）を拡幅した道路に面する場合については、農道（法定外公有財産）の管理者及び拡幅部分の管理者（管理者の定めがない場合は所有者）の法第32条第1項に基づく関係がある公共施設の管理者の同意が必要である。

なお、建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定を受けている場合についても、同様である。



《補 足》

農道（法定外公有財産）を拡幅した道路の場合で道路法による道路に該当しない場合は、通常、道路全体の管理者が存在しないため、それぞれの部分について管理者の同意が必要である。

運用事例	自己の業務用と自己用以外の一体開発の場合の申請者の資力・信用
	法第33条第1項第12号

《取り扱い》

申請者が連名で自己の業務用と自己用以外の1ha未満の共同開発の申請があった場合、法第33条第1項第12号の適用については、申請者全員の資力・信用があるか審査を行う。

開発道路		
公園	予定建築物 共同住宅 【自己用以外】	予定建築物 事務所 【自己の業務用】

《補 足》

開発許可に際しては、当該開発行為の事業全体について、事業計画どおりに完遂するための資金的能力があり、かつ、過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していこことができるかどうかを確認する必要があるため、申請者全員の資力・信用についての審査が必要である。

なお、開発規模が1ha以上の場合については、法第33条第1項第12号の規定により、自己の業務用・自己用以外にかかわらず申請者の資力・信用があることが許可基準となっている。

運用事例

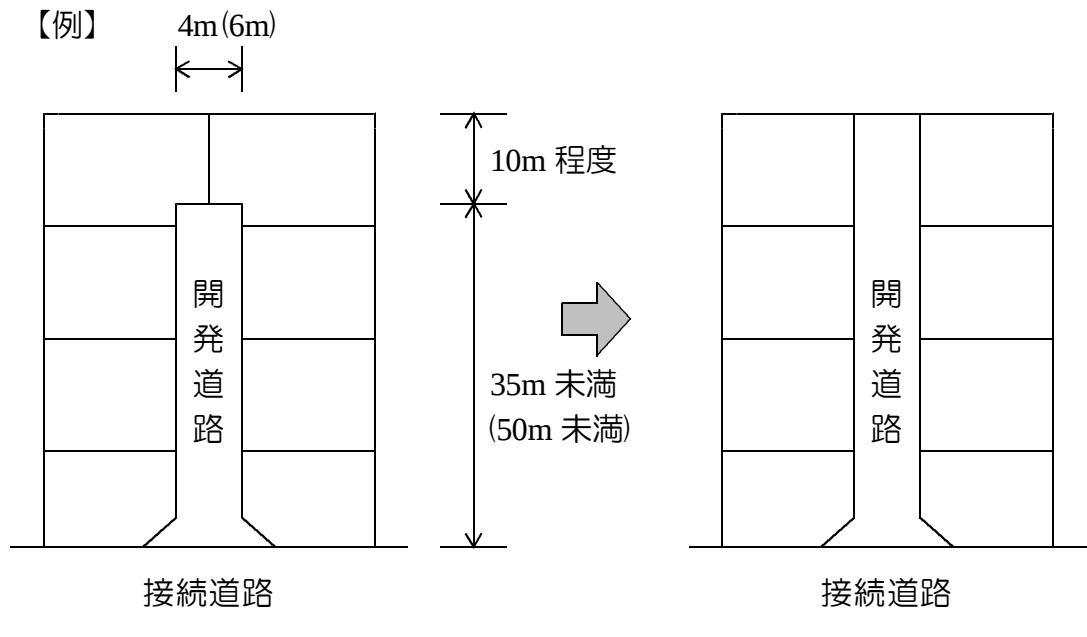
開発道路が通り抜け道路となることが想定される場合の終端転回広場

法第33条第1項第2号、政令第25条第2号

《取り扱い》

開発道路が通り抜け道路となることが想定される場合において、延長させた長さが10m程度であれば、終端転回広場は免除してもよい。

なお、開発道路の幅員が4メートルと6メートルのどちらの場合でも適用可能とする。



運用事例	成年後見人及び成年後見監督人が選任されている場合
	法第33条第1項第14号

《取り扱い》

宅地分譲等不動産の処分を伴う開発行為の場合において、妨げとなる権利を有する者に成年後見人及び成年後見監督人が選任されているときは、成年後見人及び成年後見監督人の両方の同意を要する。

また、成年被後見人の居住用財産の処分を行おうとする場合は、家庭裁判所の許可が得られたものであることを証する書類を要する。

《補 足》

成年後見人は、成年被後見人の財産を適正に管理するために家庭裁判所が選任した者であり、その職務は民法で次のように定められている。

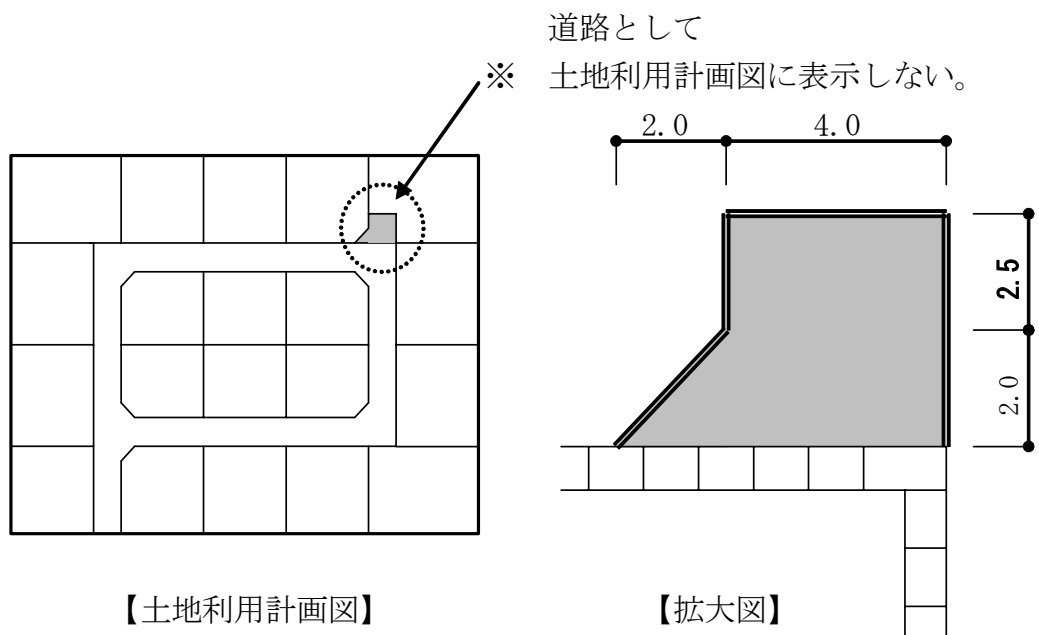
- ・ 後見人は、被後見人の財産を管理し、かつ、その財産に関する法律行為について被後見人を代表する。（民法第859条第1項）
- ・ 後見人が、被後見人に代わって不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為をするには、後見監督人があるときは、その同意を得なければならない。（民法第864条、第13条第1項）
- ・ 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。（民法第859条の3）
- ・ 成年後見人と成年被後見人との間に利益相反の関係がある場合は、特別代理人の選定が必要である。ただし、成年後見監督人がある場合は、成年後見監督人が成年被後見人を代理することになる。（民法第860条）

運用事例	道路の基準に適合しない転回広場
	法第33条第1項第2号

《取り扱い》

道路基準として転回広場が不要な場合であっても、道路の基準に適合しない転回広場は、道路として取り扱えない。

【例】



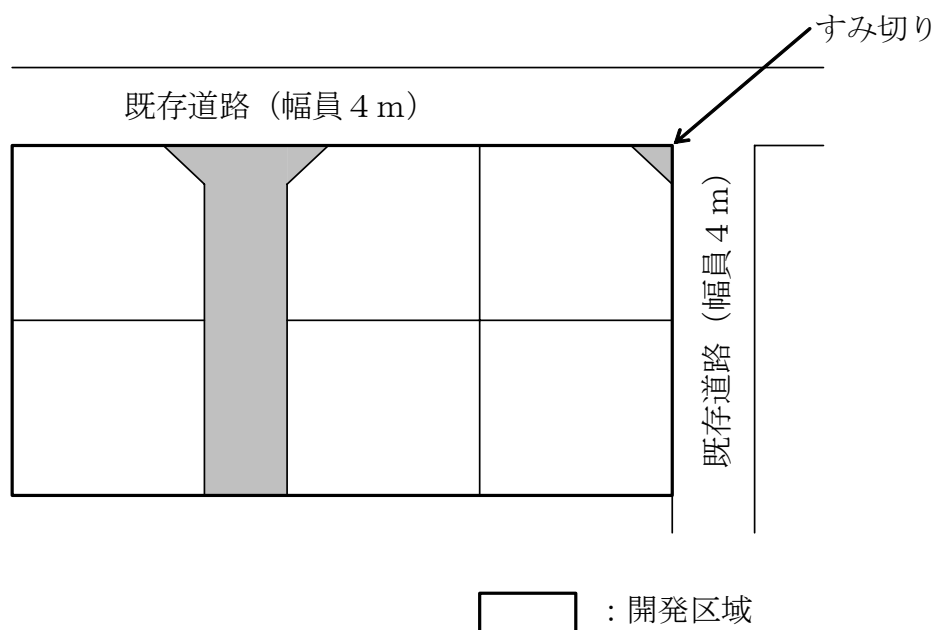
《補 足》

- 道路であれば、道路の基準に適合させる必要がある。
- 道路でなく宅地内に専用進入路が設置される場合も考えられるが、道路でないことを明確にするため、①側溝を設置しない、②土地利用計画図等に表示しない、③仕上げはアスファルト舗装としない等の配慮が必要である。

運用事例	既存道路のすみ切りの設置
	法第33条第1項第2号、政令第25条・第29条、省令第24条

《取り扱い》

法第33条第1項第2号の道路基準は既存道路には適用されないため、既存道路のすみ切りの設置は、道路管理者との協議によるものとする。



《補 足》

基本的には取り扱いのとおりであるが、自己用以外の開発行為については既存道路にもすみ切りが設置されることが望ましい。

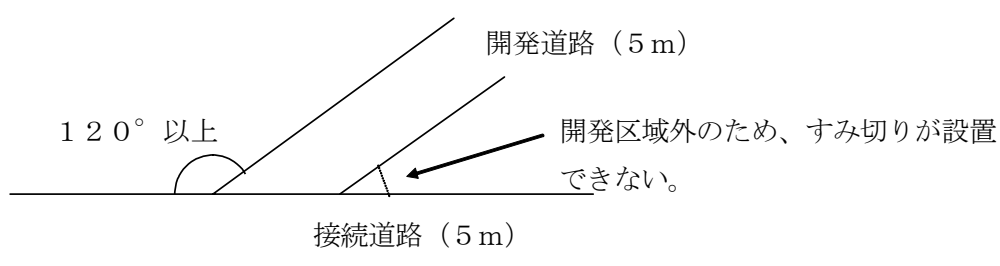
運用事例

すみ切りが設置できない場合

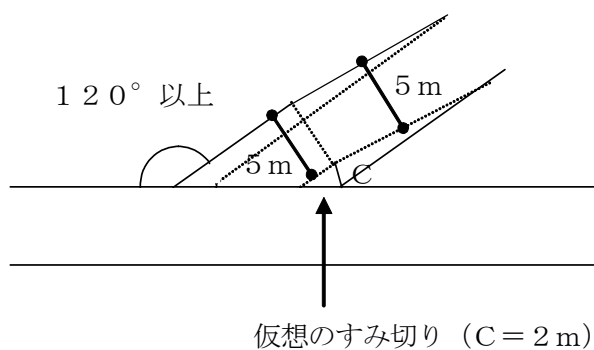
法第33条第1項第2号、政令第25条・第29条、省令第24条

《取り扱い》

交差道路の内角が120度以上で開発区域外側のすみ切りが設置できない場合、開発道路の線形を振って仮想のすみ切りの設置を基本とするが、道路管理者との協議によるものとする。



【例】



運用事例	開発区域の土地が工場財団に属するものと登記されている場合
	法第33条第1項第14号

《取り扱い》

工場財団として登記された組成物（土地、建物、工作物等）は個々に処分することができない。

しかし、工場の所有者は、抵当権者の同意を得て工場財団に属するものを財団から分離することができることから、当該組成物の所有者及び抵当権者全員の「妨げとなる権利を有する者の同意」があれば、財団から分離前であっても財団に属する組成物の処分を目的とした開発行為を許可することができる。

《補 足》

《工場財団の概要》

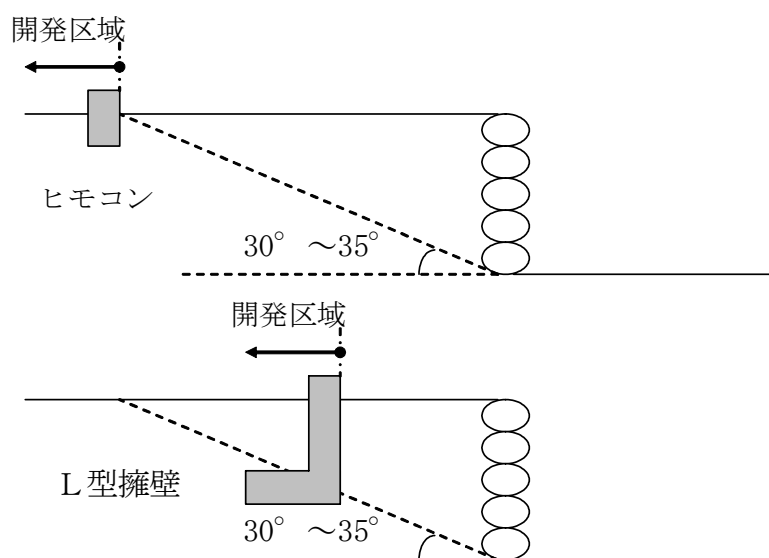
- 工場財団は抵当権の設定のため成立するもので、工場に属する土地及び工作物、機械、器具、地上権等をもって組成され、財団は一箇の不動産とみなされる。（工場抵当法第11条、第14条）
- 工場財団は、工場財団登記簿に所有権保存登記することにより成立する。（工場抵当法第9条）
- 工場財団に属するものを譲渡し、又は所有権以外の権利、差押え、仮差押え若しくは仮処分の目的とすることができない。ただし、抵当権者の同意を得て賃貸することはこの限りでない。（工場抵当法第13条第2項）
- 工場財団に登録されたものは、組成物個々の譲渡や所有権以外の権利の目的とすることはできない。（工場抵当法第29条）
- 工場の所有者が抵当権者の同意を得て工場財団に属するものを財団から分離したときは、抵当権はそのものについて消滅する。（工場抵当法第15条）

運用事例	石積み擁壁
	法第33条第1項第7号、省令第27条

《取り扱い》

【例1】 空石積みの場合

既存の空石積みを改修しない場合は、土質に応じて30度～35度のライン以上後退させて開発区域を設定する。



【例2】 練り石積みの場合

宅地造成等規制法施行令第8条の基準に適合する練り石積み擁壁は、宅地擁壁として使用することができる。

（詳細は、「宅地防災マニュアルの解説」を参照）

《補 足》

- 空石積みは安全性を検証する手法がないため、宅地擁壁として認められない。
- 練り石積みの場合、使用する石は、控え長さが30cm以上の雑割石、野面石、玉石等で間知石と同等以上の比重、強度、耐久性を有するものとする。

運用事例

幅員が途中で6m未満になる袋地状道路の転回広場

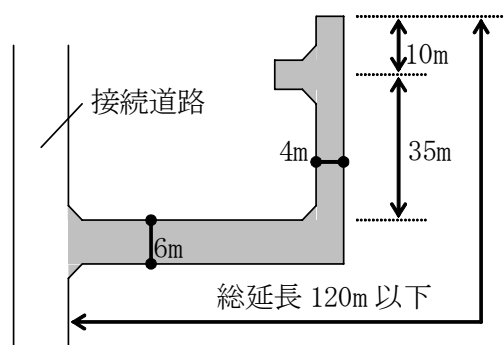
法第33条第1項第2号、省令第24条第5号

《取り扱い》

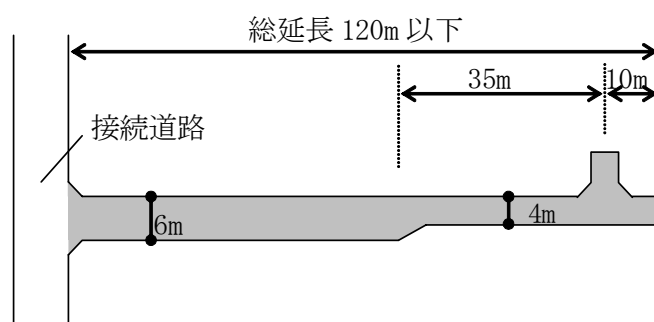
幅員が途中で6m未満になる袋地状道路の転回広場の設置については、次のとおりとする。

- ① 袋地状道路の総延長は120m以下（幅員5mの場合は144m以下）とする。
- ② 終端転回広場は、袋地状道路の総延長が35mを超える場合に設置する。
- ③ 中途の転回広場は、幅員6m未満の道路の区間に35m毎に設置する。

【例1】



【例2】



《補 足》

ケース1、2では、120m以内に終端転回広場が設置されるため、幅員6mの部分の延長が50mを超えてもよい。

運用事例

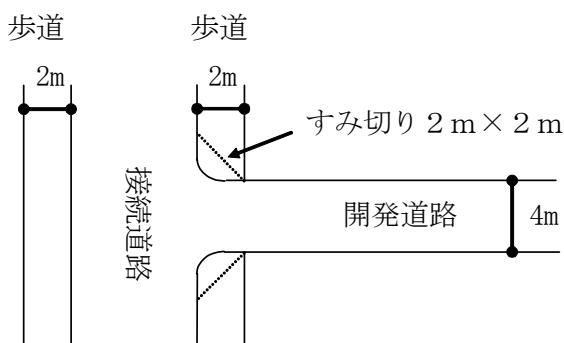
歩道がある場合のすみ切り

法第33条第1項第2号、省令第24条第6号

《取り扱い》

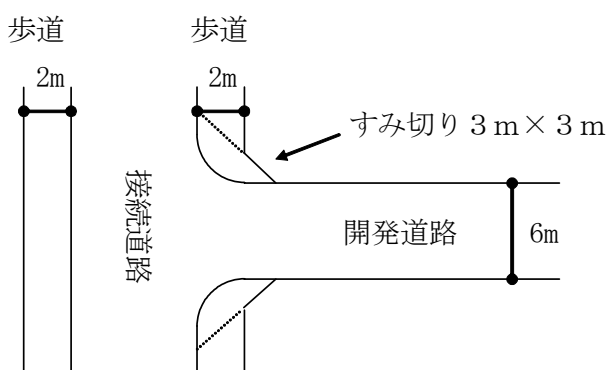
歩道を有する接続道路に開発道路が取り付く場合でも所要の寸法のすみ切りを要するが、歩道を含めて設置することができるものと取り扱う。

【例1】



※ 歩道の切り下げ形状は、すみ切りのラインのとおり切り下げなくてもよい。道路管理者の指示による。

【例2】



※ 同上

《補 足》

すみ切りは、省令第24条第6号により、円滑な自動車交通を担保する趣旨で、道路が同一平面で交差・接続する箇所等に設置し、一定の視距を確保するためのものである。

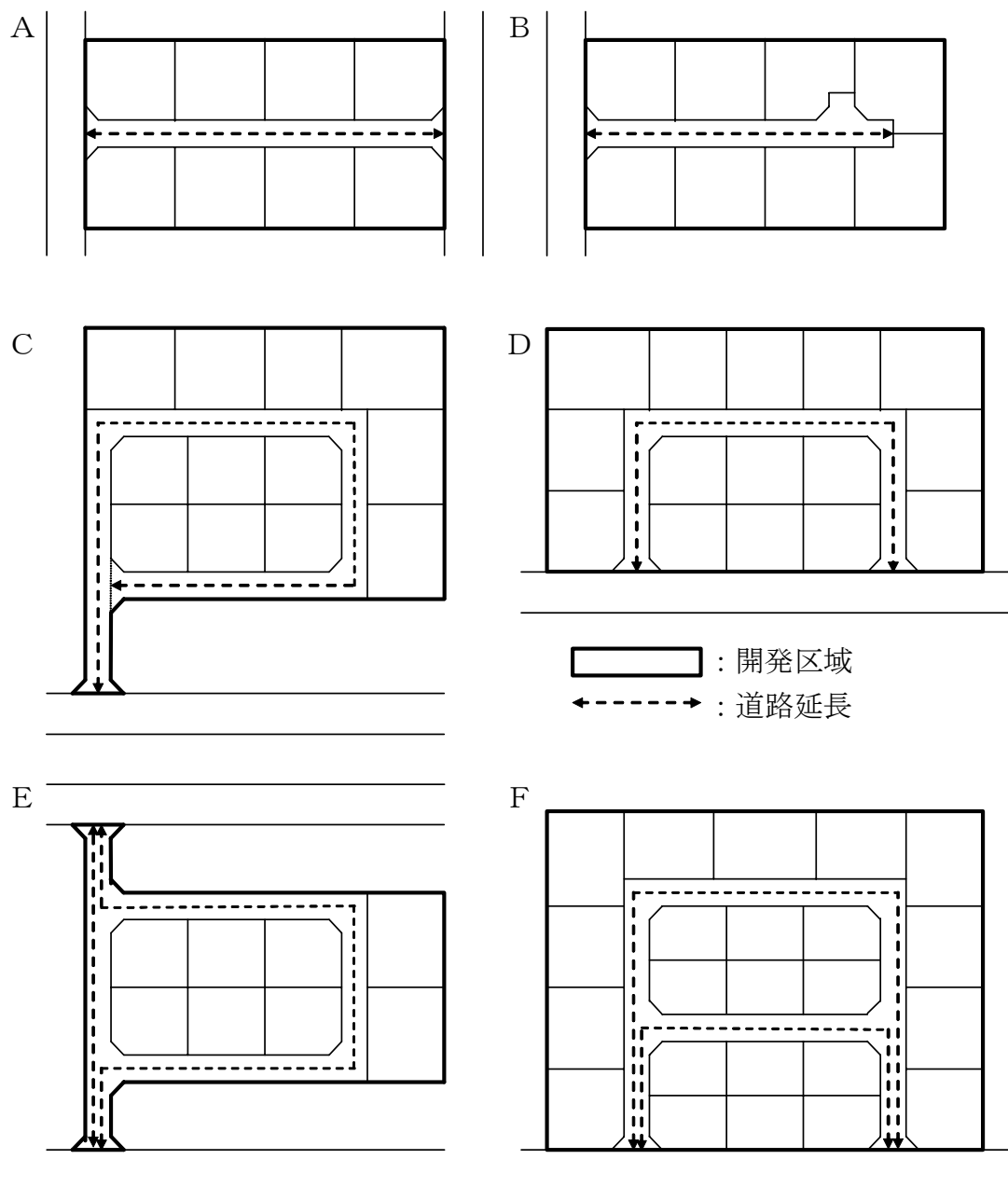
運用事例

小区間で通行上支障がない場合の道路延長のとり方（１）

法第33条第1項第2号、政令第25条第2号

《取り扱い》

小区間で通行上支障がない場合の道路延長（120m又は144m以下）のとり方は下図による。



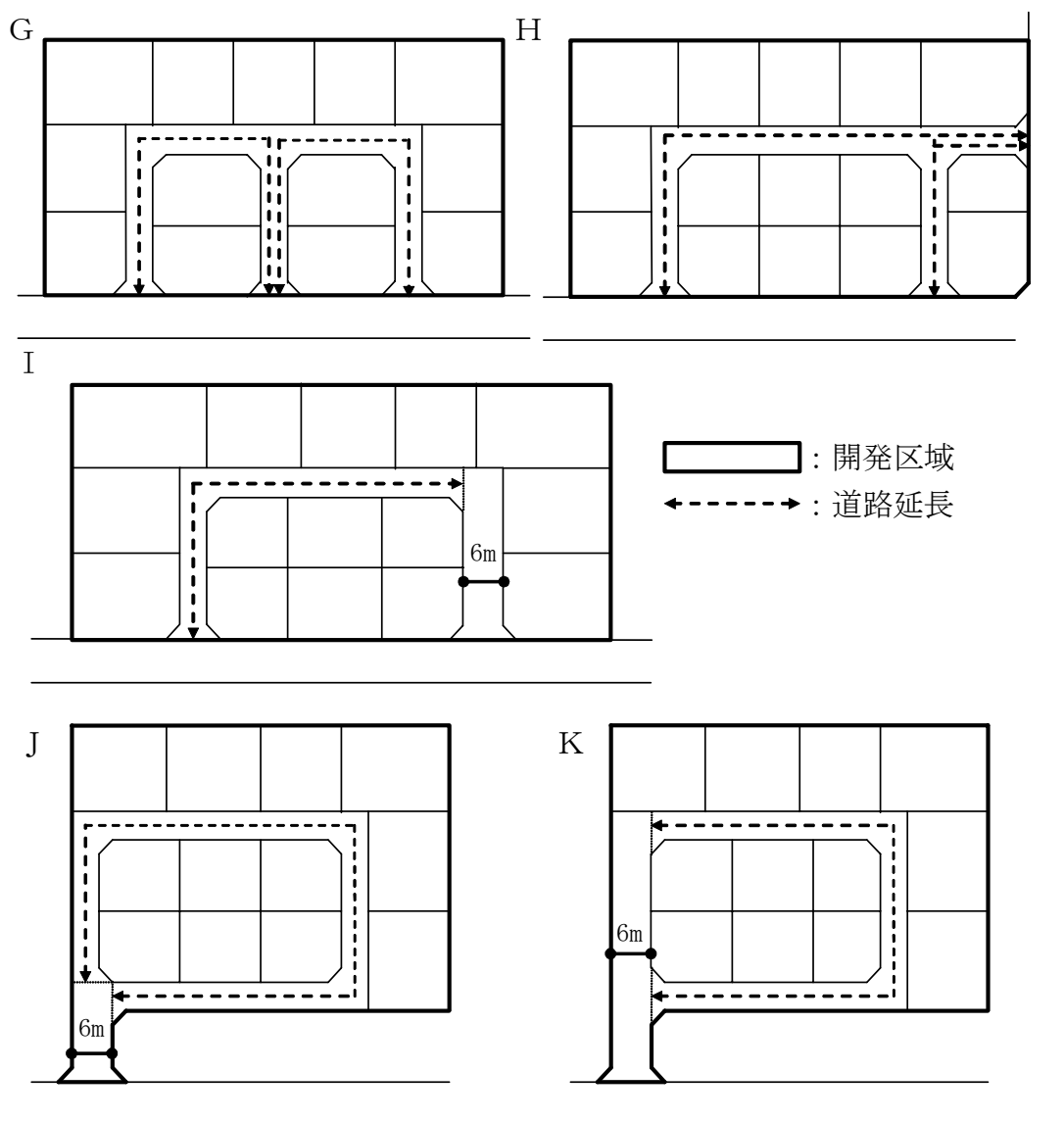
運用事例

小区間で通行上支障がない場合の道路延長のとり方（2）

法第33条第1項第2号、政令第25条第2号

《取り扱い》

小区間で通行上支障がない場合の道路延長（120m又は144m以下）のとり方は下図による。



《補 足》

I、J、Kにおいて、4m道路が途中で6mになるような道路計画は好ましくないため、接続道路部分から6m道路を配置する。

運用事例

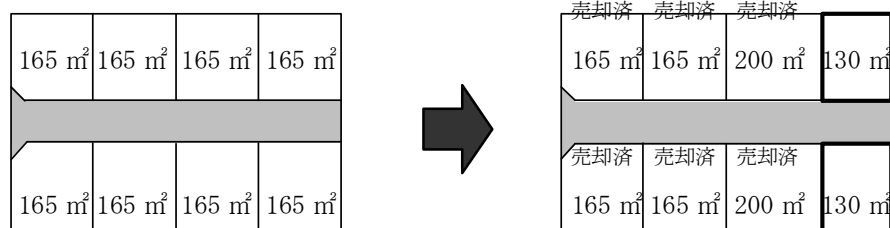
市街化調整区域の宅地分譲における敷地面積の最低限度

法第33条第4項、条例第5条

《取り扱い》

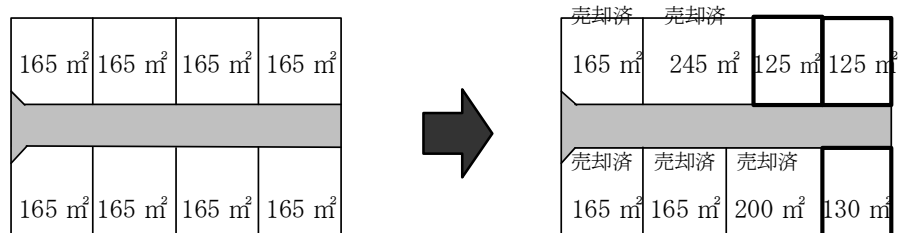
工事完了公告後における次の区画変更は、条例第5条ただし書き（土地の分割上やむを得ない理由がある場合は、この限りでない。）に該当するものと取り扱う。

【例1】



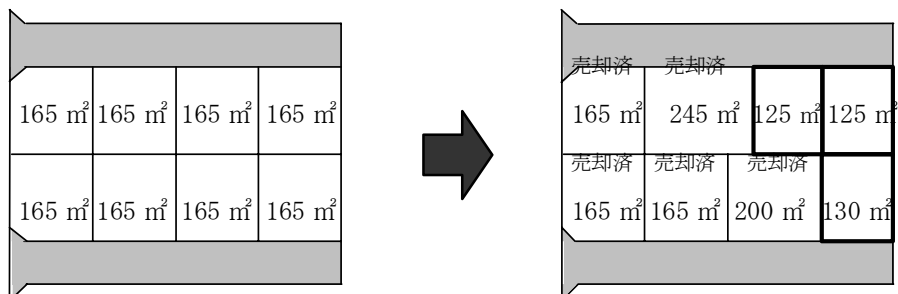
※ 区画割り一筋毎に適用することができる。

【例2】



※ 原則として165 m²未満の宅地は1区画とするが、片方が100 m²未満になる場合は、2区画になっても止むを得ない。

【例3】



《補 足》

- ・ 一区画当たりの敷地面積を最低100 m²以上とするよう指導する。
- ・ 敷地面積165 m²以上の許可条件が付された場合についても、同様の取り扱いとする。
- ・ 工事完了公告後に区画変更する場合は、開発者に対して区画割り変更の届け出を求めています。

運用事例

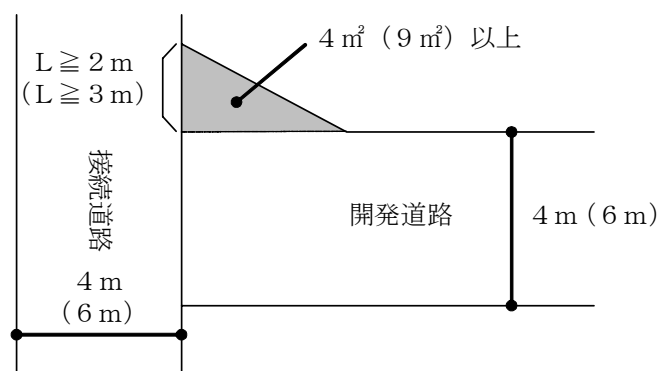
片側すみ切りの形状

法第33条第1項、政令第25条及び第29条、省令第24条

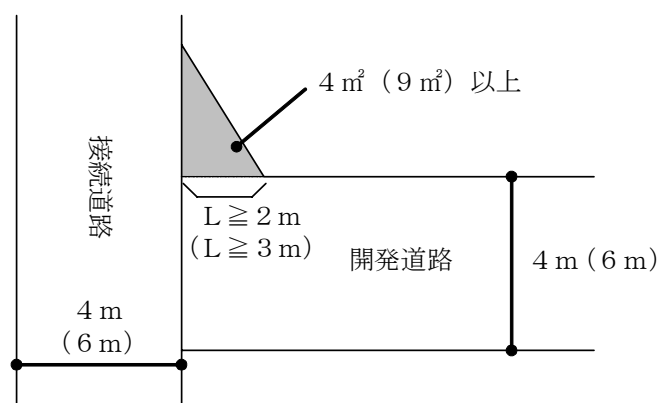
《取り扱い》

片側すみ切りの形状は、道路位置指定基準において「二等辺三角形に近い形」と規定されているが、少なくとも、接続道路及び開発道路に面するすみ切り長さLが要求されるすみ切り長さ以上確保されていることを要する。

【例1】



【例2】



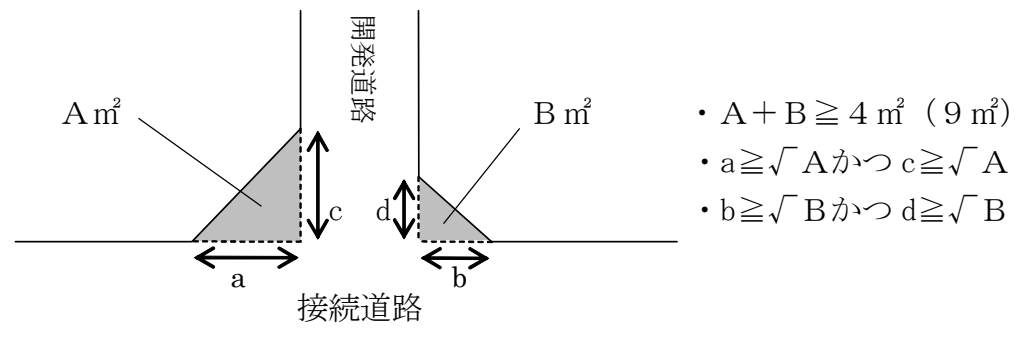
運用事例	すみ切りの形状
	法第33条第1項第2号、政令第25条・第29条、省令第24条

《取り扱い》

やむを得ず、両側に基準通りのすみ切りを設けることが困難な場合、面積の合計が 4 m^2 （ 6 m 道路の場合は 9 m^2 ）以上のすみ切りとすることができる。

ただし、各すみ切りの形状は2等辺3角形に近い形とし、各すみ切りの辺長は、面積の平方根以上でなければならないとする。

【例】



《補 足》

できるだけ両側にすみ切りを設けた方が交差点の視距が確保され安全性が向上する。

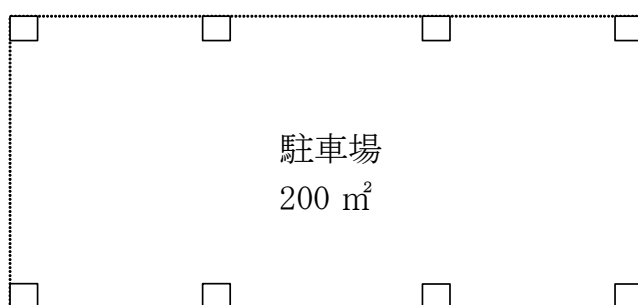
運用事例	法第34条第1号の店舗併用住宅における駐車場
	法第34条第1号

《取り扱い》

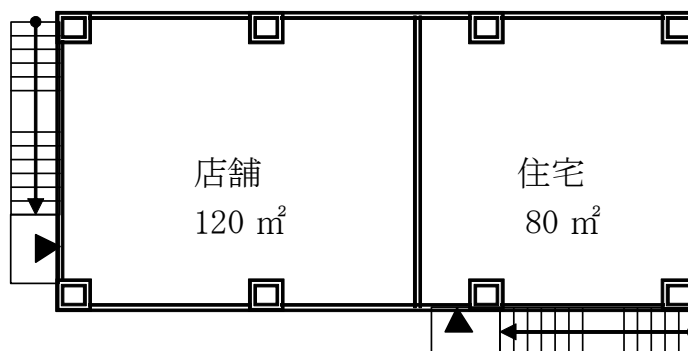
1階を駐車場とした場合、原則として駐車場部分を除いた部分で住宅部分の規模の判定を行う。

【例】

(1階平面図)



(2階平面図)



※ この場合は、2階部分で住宅部分が50%以下と判断する。

運用事例	県外の持家に居住している場合の世帯分離住宅
	法第34条第12号

《取り扱い》

世帯分離住宅で、申請者が県外の持家に居住している場合については、次のとおり取り扱う。

- ① 申請者が県外に出る前において、実家の世帯構成員であった者であること。
- ② 新規の住宅の確保の必要性について世帯分離理由書（分家理由書）に記載。
- ③ 現在の持家の有無及びある場合のその処分については、特に問わない。

《補 足》

申請者は、従前同一の世帯構成員として同居していたという事実があれば足り、許可申請時点において実家に同居している必要はない。

運用事例	家電販売店にパソコン教室が併設される場合
	法第34条第1号

《取り扱い》

家電販売店にパソコン教室が併設される場合は、運用基準（１）（敷地面積1,000㎡以下、延べ床面積500㎡以下）で取り扱うものとする。

《補 足》

法第34条第1号の運用基準において、家電販売店は運用基準（１）（敷地面積1,000㎡以下、延べ床面積500㎡以下）、パソコン教室は運用基準（２）（敷地面積300㎡以下、延べ床面積150㎡以下（併用住宅は不可））にそれぞれ該当する。

運用事例	非農家の世帯分離の耕作面積
	法第34条第12号

《取り扱い》

現在の親の耕作面積は1,000㎡以上あるが、開発許可の申請地を除いて1,000㎡未満となる場合は、非農家の世帯分離として取り扱う。

従って、この場合については、申請地が線引以前から親が所有している土地であることを要する。

《補 足》

線引以後、農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等については、線引以前から親が所有している土地として取り扱うことができる。

運用事例	テニス教室の開発区域
	法第34条第1号

《取り扱い》

法第34条第1号に該当するテニス教室は、建築物の敷地のみを開発区域とすることができる。

《補 足》

- ・ 運用基準（2）は、敷地面積300㎡以下、延べ床面積150㎡以下（併用住宅は不可）であるため、開発区域にテニスコートを含めないことと想定されている。
- ・ 許可に当たっては、業としてテニス教室が行われること及び当該開発行為と同時にテニスコートが確実に整備されることを確認する必要がある。

運用事例	市街化調整区域内に存する人材派遣会社の派遣社員の社宅
	法第34条第14号

《取り扱い》

市街化調整区域にある人材派遣会社が派遣社員のために建築する社宅は、その事業形態から、開発審査会付議基準第4号（市街化調整区域内に存する事業所において、業務に従事する者の社宅等の建築物に係る開発行為）に該当しない。

《補 足》

他社に人材派遣することを業とする事業所は、その事業形態から、当該事業所の社宅を当該市街化調整区域に立地する必要性が認められない。

運用事例	住宅と店舗の区画
	法第34条第1号

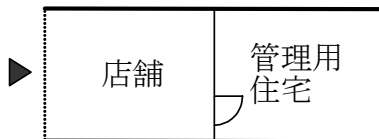
《取り扱い》

次のいずれの計画も法第34条第1号の運用基準である「住宅と店舗の区画が明確である等建築物の平面計画及び立面計画が店舗としてふさわしいものであること。」に適合するものと取り扱う。

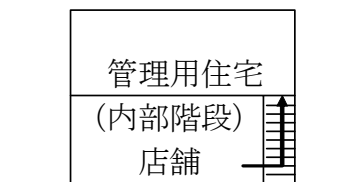
【例】

A 店舗と住宅が内部で行き来が可能なタイプ

A-1

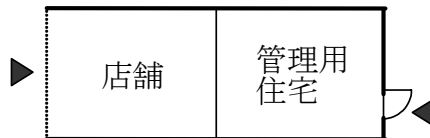


A-2

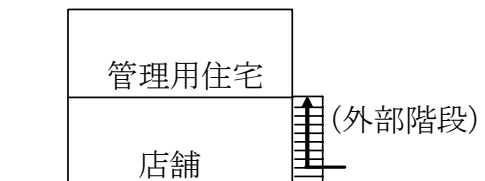


B 内部で行き来ができない長屋タイプ

B-1

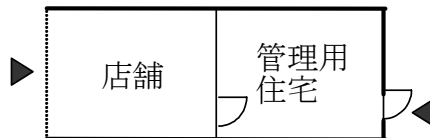


B-2

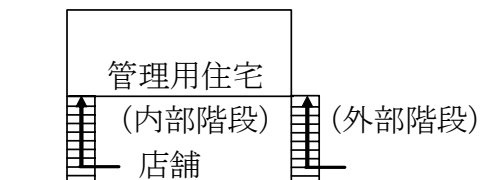


C AとBの間隔的なタイプ

C-1



C-2



《補 足》

- ・ 自動車修理工場等の作業場がある用途では管理用住宅と完全に区画される場合があるため、Bタイプも可と取り扱う。
- ・ A～Cタイプとも、住宅として区画された部分のみを住宅部分とする。

運用事例	オール電化専門店
	法第34条第1号

《取り扱い》

太陽光発電、温水器、エコキュート、IHクッキングヒーター及びエアコンの販売、設置及びメンテナンスを専門的に行うオール電化専門店は、法第34条第1号に該当しない。

《補 足》

- ・ 法第34条第1号の許可対象としているのは、周辺居住者の日常生活のため必要な物品の販売店舗で、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域において通常存在すると認められる店舗である。
- ・ オール電化専門店は、家具販売店や自動車販売店と同様の趣旨から法第34条第1号に該当しないものと取り扱う。

運用事例	道路敷内における遍路小屋（休憩所）
	法第34条第9号

《取り扱い》

道路敷内において、道路管理者が休憩所を設ける場合は、道路施設（ベンチ又はその上屋）として適用除外扱いできるが、道路管理者以外の申請の場合は、沿道サービス施設としての休憩所（法第34条第9号）として取り扱える。

《補 足》

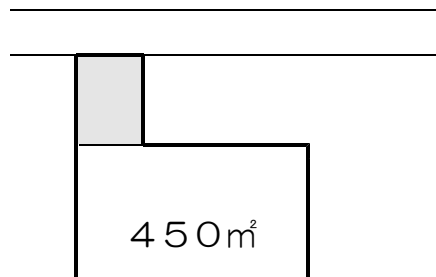
- ・ 同号で許可される沿道サービス施設としての休憩所とは、一定の交通量がある道路における道路使用者の休憩のための施設であるため、駐車場の設備や休憩のための座席等のスペースが備わったものであるべきとされている。
- ・ 幹線道路（国道・主要県道で幅員9m以上）の規定、住宅の併用は認めない扱いは適用する。
- ・ 建築基準法第44条許可（道路内建築物）も必要となる。

運用事例	世帯分離住宅における開発区域の面積
	法第34条第12号、条例第8条第2号

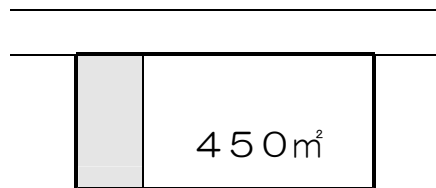
《取り扱い》

世帯分離住宅における開発区域の面積で、「地形の状況によりやむを得ない場合にあっては、600㎡以内」とは、次の場合について適用する。

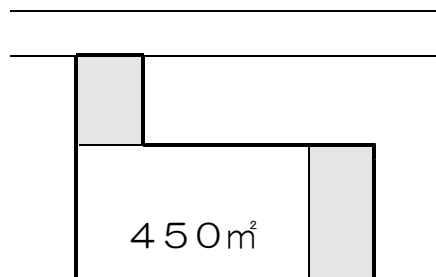
【例1】 旗竿敷地など敷地の形状によりやむを得ない場合



【例2】 隣接地が実家の所有地や小作地でなく、開発区域に含めないと有効に利用できない土地が残る場合



【例3】 例1、例2の両方に該当する場合



開発面積
600㎡以下

【例4】 その他個別にやむを得ないと判断される場合

《補 足》

本取り扱いは、次の開発審査会付議基準についても同様とする。

- ・ 市街化区域等における収用対象事業による移転（第2号）
- ・ 指定大規模既存集落内の自己用住宅（第6号）
- ・ 指定大規模既存集落内の世帯分離住宅（第7号）
- ・ がけ崩れ等による災害のおそれがある自己用住宅の移転（第19号）

運用事例	有料老人ホームにおける開発審査会付議基準の運用事項６
	法第３４条第１４号

《取り扱い》

運用事項６における「当該市街化調整区域に立地する」とは、病院又は特別老人ホーム等が既存に立地している場合のことをいう。

なお、申請に係る有料老人ホームと法第３４条第１号の許可対象である診療所、老人デイサービスセンター等を同一棟として同時に建築する場合は、事前審査委員会及び開発審査会に付議するものとする。

《補 足》

市街化調整区域で法第３４条第１号の許可対象である診療所、老人デイサービスセンター等が先に立地し、後からこれらの施設と密接に連携する別棟の有料老人ホームについて許可を受けることは可能である。

これらの施設を同一棟として同時に建築する場合、より密接に連携が行われることや建築コストの低減が図られるため、このように取り扱うものとする。

運用事例	公益上必要な建築物が複合した施設
	法第34条第1号

《取り扱い》

法第34条第1号の許可対象である公益上必要な建築物が複合した施設については、それぞれの施設の所管課が複合施設とすることについて認めた場合は、法第34条第1号に適合するものと取り扱う。

【例】 老人デイサービスセンターと老人短期入所施設の複合施設

《補 足》

法第34条第1号の許可対象である日用品販売店舗で、各店舗が壁で区画された複合店舗の形態のものは、従来から認めていない。

運用事例

条例宅地における敷地相互間の最短距離の連たん

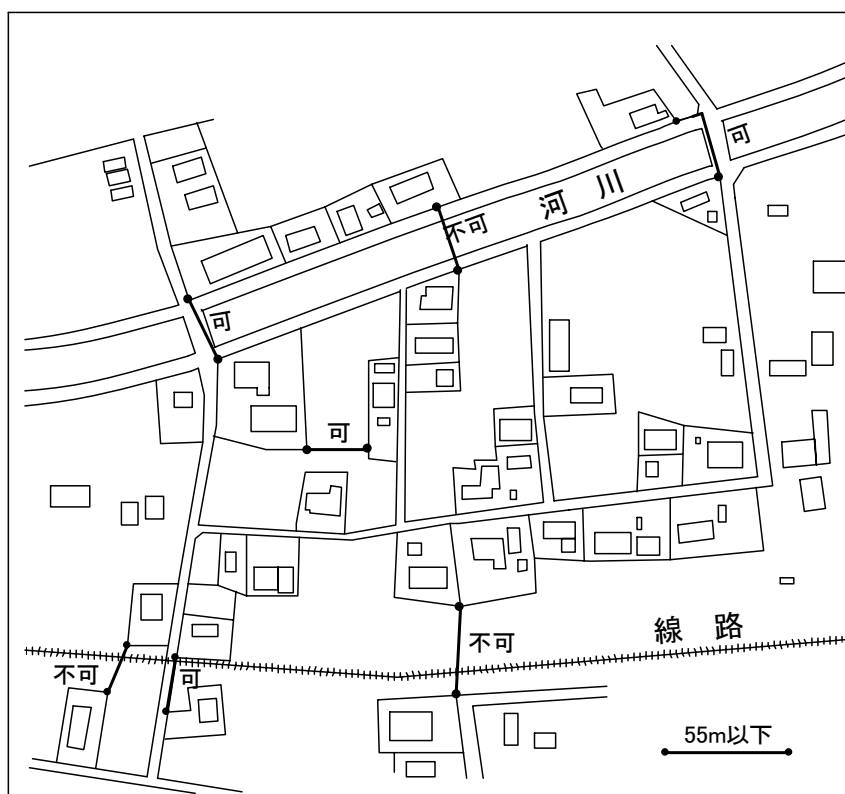
法第34条第11号

《取り扱い》

山、河川、線路、自動車専用道路などで分断されている場合には、敷地相互間の最短距離が55m以内であっても、連たんしているとは判断しない。

ただし、生活道路、橋、踏切等で接続されている場合は、この限りでない。

【例】



《補 足》

半径250mの円での数え方の場合は、「大規模既存集落内における住宅に係る開発行為」の取扱いと同様に取り扱う。

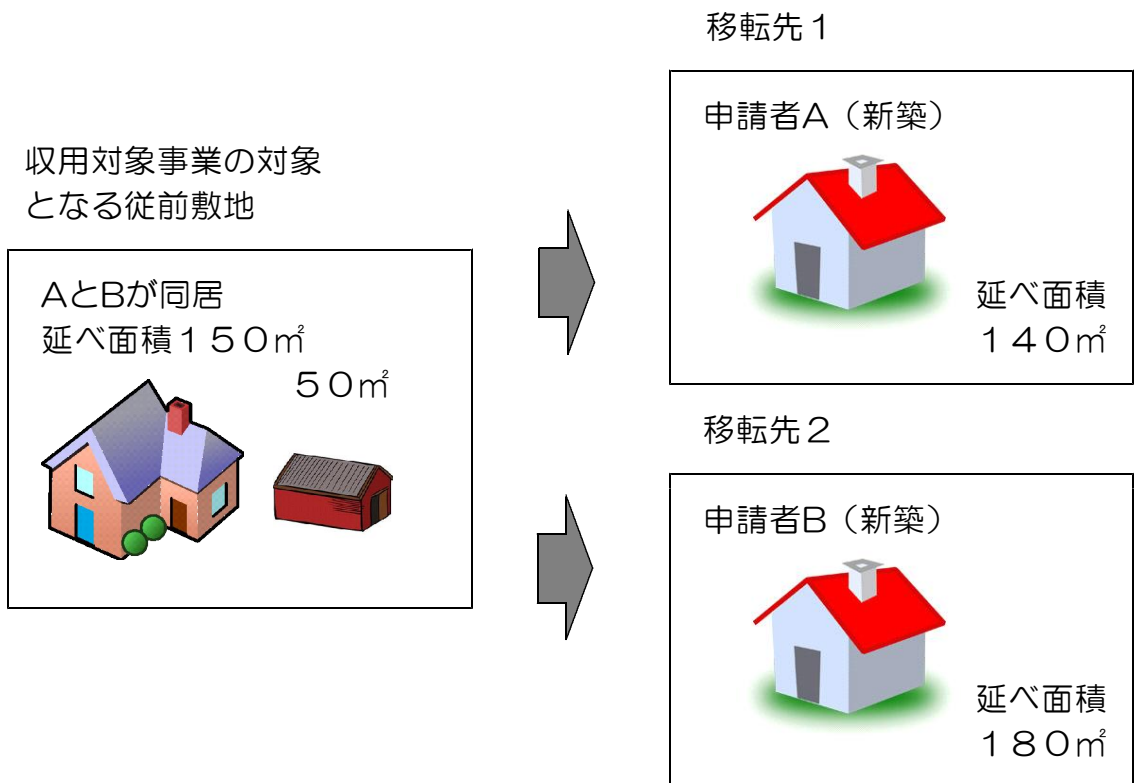
運用事例	収用対象事業による移転で、従前の建築物の1.5倍を超える場合
	法第34条第12号、条例第8条第1号

《取り扱い》

収用対象事業による移転において、持分登記をしている者等が分離する場合、それぞれの延べ面積の合計が、従前の建築物の1.5倍を超えてもやむを得ないものとする。

この場合、一人目の申請者は、法第34条第12号（条例第8条第1号）に該当するものとするが、二人目以降は、条例に準ずるものとして開発許可等事前審査会の承認を得た上で、開発審査会に付議する。

【例】



$$\frac{\text{移転先 延べ面積の合計}}{\text{従前 延べ面積の合計}} = \frac{140\text{㎡} + 180\text{㎡}}{150\text{㎡} + 50\text{㎡}} = 1.6\text{倍}※$$

※許可基準（従前の建築物の1.5倍以内）に該当しない。

運用事例	軽微な変更
	法第35条の2、省令第28条の4

《取り扱い》

次の場合は、軽微な変更と取り扱う。

- ・ 消防水利の消火栓、井戸及び貯水施設の位置の変更。なお、貯水施設については、申請区域内での位置の変更に限る。
- ・ 給水管の位置、管径の変更、公共下水桝の位置の変更。

《補 足》

変更届には、以下の書類を添付すること。

- ・ 消防水利については、消防同意
- ・ 給水、公共下水ますについては、それぞれの管理者の同意
- ・ 必要に応じて関係図面、土地利用計画図等

消防水利については、消防部局が消防法に基づき設計審査、完了検査をしており事務処理の合理化をしても、実質上支障がないと考えられる。ただし、貯水施設については、申請区域外では、土地所有者の同意等が必要と考えられるため、変更許可の対象とする。

給水管については、水道法に基づき設計、完了検査が行われ、都市計画法第33条の技術基準が満足される。

公共下水桝についても同じ考え方で、軽微な変更として取り扱う。

運用事例	接続道路が拡幅工事中の場合の検査済証交付
	法第36条第2項

《取り扱い》

接続道路が拡幅工事中の場合の検査済証交付の取り扱いは、「接続先の公道（予定線）が工事中の場合の開発許可の取扱について（昭和55年3月4日住課第202号）」に定められている。

ただし、①既存道路が拡幅される場合で、②拡幅部分が概成しており、③供用開始前に道路として一般の利用に供することについて支障がない旨の法第32条第1項に基づく道路管理者の同意を得たものについては、供用開始前であっても検査済証を交付することができる。

《補 足》

上記ただし書きの取り扱いを行う場合は、法第32条第1項の同意書等に道路管理者として供用開始前に一般の利用に供することについて支障がない旨を記載してもらう必要がある。

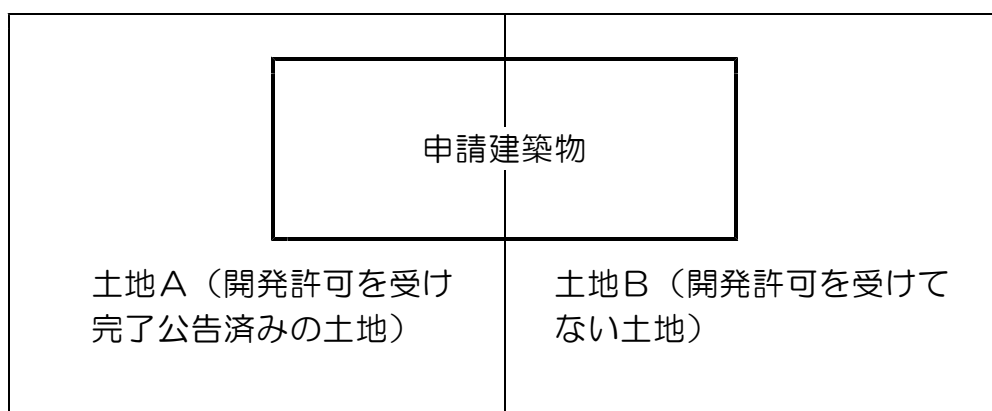
運用事例	開発許可を受け完了公告が行われた土地を含む建築許可申請
	法第42条、法第43条

《取り扱い》

下図のような場合、次のとおり取り扱う。

- ① 土地Aについて法第42条の建築許可申請、土地Bについて法第43条の建築許可申請を同時に行う。
- ② 許可基準の適用については、敷地面積や建築物の延べ面積の制限等がある場合、一体の敷地及び建築物として適用する。
- ③ それぞれの申請書添付図面には、併せて利用する部分の土地及び建築物を明示する。

【例】



《補 足》

法第42条第1項ただし書き及び法第43条第1項の建築許可は、許可により当該土地における建築等の制限が解除されるものであるため、開発許可を受けた土地とそれ以外の土地とでそれぞれ別の手続きが必要になる。

運用事例	地目が農地の場合における法第４２条第１項ただし書きの建築許可
	法第４２条

《取り扱い》

地目が農地のままになっている土地において法第４２条第１項ただし書きの建築許可を行う場合は、開発許可の場合と同様に、農地転用について県農地部局（権限を委譲している市町については市町農業委員会）に文書照会を行う。

《補 足》

農地法の工事完了証明の手続きが行われずに予定建築物以外の用途の建築物が建築された場合は、農地法上支障が生じる場合がある。

このため、文書照会により県農地部局（権限を委譲している市町については市町農業委員会）に連絡する。

運用事例	法第４２条第１項ただし書きの建築許可を受けた土地
	法第４２条

《取り扱い》

法第４２条第１項ただし書きの例外許可を受けた土地において、開発許可に係る予定建築物に適合した建築物を建築（用途変更を含む。）する場合は、新たな法第４２条第１項ただし書きの建築許可を受ける必要ない。

《補 足》

法第４２条第１項において「当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築してはならない。」と規定されている。

運用事例	市街化調整区域内の宅地分譲における現地案内所
	法第42条

《取り扱い》

市街化調整区域内で宅地分譲の開発許可を受けた区域内における現地案内所については、次の①から⑤を満たす場合に限り、建築許可（法第42条第1項ただし書き許可）を行うことができる。

- ①宅地分譲の規模が、3,000㎡以上であること。
- ②建築主は、開発許可申請者であること。（開発許可申請者が宅建業者でない場合は、一括購入した宅建業者とする）
- ③建築物の規模は、平屋建て床面積30㎡以内であること。
- ④建築する場所は、開発区域内の宅地分譲部分（道路や緑地等は不可）であること。
- ⑤現地案内所の設置期間は、原則として許可後1年以内とする。

《補 足》

- ・ 宅建業や建築士事務所の登録はできないものとする。なお、宅建業法第50条第2項の届出による現地案内所は支障ない）
- ・ 申請書には、期間終了後速やかに撤去する旨の誓約書を添付すること。また、建築主が一括購入した宅建業者である場合は、一括購入したことを証する書類（要約書等）を添付すること。
- ・ 現地案内所を認める宅地分譲の規模は、公園等を設置する規模（3,000㎡以上）とする。
- ・ 床面積は、仮設住宅展示場の管理室の規模と同じ30㎡以内とし、水道・ガス・浄化槽等の施設が設置を認める。なお、建築基準法の規定による確認済証及び検査済証の交付を受けること。
- ・ 許可通知書を交付する場合、許可条件の欄に「現地案内所の設置期間は、許可後1年以内とする。なお、売却できなかった分譲地があり、設置期間を延長したい場合は、再度建築許可を受けること。」と記載すること。なお、再度の建築許可は1回のみとする。

運用事例	公図上で筆界未定となっている土地の建築許可（条例宅地）
	法第43条

《取り扱い》

公図上で筆界未定となっている土地で法第43条第1項の建築許可（条例宅地）を行う場合、旧公図及び地番割り込み図（現況図に地番を割り込んだ図）で申請地番を確定する。

《補 足》

国土調査により筆界未定となっている土地がある場合、公図のみでは申請地番の確定ができず、条例宅地の判断ができない。

このため、墓地がある場合の取り扱いと同様に、旧公図と地番割り込み図で申請地番を確定する。

運用事例	建築許可の申請中に申請者が死亡した場合
	法第４３条第１項

《取り扱い》

建築許可の申請中に申請者が死亡した場合、許可等の行政処分を行うことができないため、死亡が確認できる書類を添えて申請書及び台帳に「申請者の死亡により手続き終了」と記載して処理する。

《補 足》

- ・ 都市計画法第４３条に、申請の承継についての規定がないため、申請中に申請者が死亡した場合に申請は相続人等に承継されない。
- ・ そのまま許可等の行政処分を行った場合、当該行政処分は無効になる。
- ・ 相続人に対して申請者の死亡でもって手続きが終了したことを、行政サービスとして伝えることが望ましい。

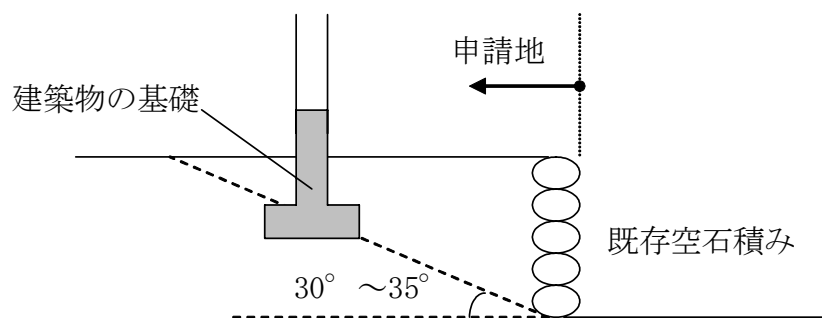
運用事例	建築許可の既存擁壁
	法第43条第2項、政令第36条第1項第1号ロ

《取り扱い》

次のいずれかの場合は、政令第36条第1項第1号ロに適合するものと取り扱う。

- ① 既存擁壁が目視及び当時の工事図面等で安全性に問題がないと判断できる場合。（安全性に問題がある場合は、擁壁の建築確認を受けた上で改修する。）
- ② 既存空石積みが目視及び当時の工事図面等で問題がなく、
 - ・ 万が一、空石積みが崩壊した場合でも建築物に影響が生じないよう、
 - ・ 建築物の荷重が空石積みにかからないよう、
 土質に応じた30度～35度のライン内に建築物の基礎底盤を設置した場合。

【例】



《補 足》

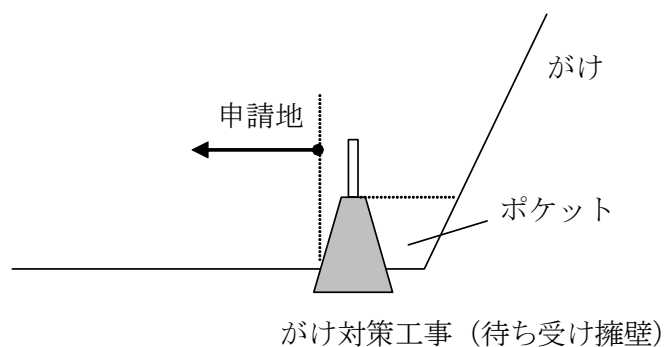
- ・ 空石積みは安全性を検証する手法がなく、宅地擁壁として認められないため、鉄筋コンクリート造擁壁や練り石積み擁壁とは取り扱いが異なる。
- ・ 本取り扱いは、高さ1 m以上の擁壁、空石積みについて適用する。

運用事例	建築許可のがけ対策工事
	法第43条第2項、政令第36条第1項第1号ロ

《取り扱い》

申請地又は申請地の周囲にがけがある場合は、がけ対策工事が必要になる。
 この場合、申請書にがけ対策工事の計画図を添付させ、許可後に工事を施工させるものとする。

【例】



《補 足》

- ・ 申請前に工事を行わせることとすれば確実にがけ対策が行われるが、申請者にとっては、①許可が受けられるか不明な段階で工事を行わなければならないこと及び②がけ対策工事が許可基準を満たすかの許可権者のチェックを受けずに工事を行わなければならないことのリスクがあるため、計画段階で建築許可を行う。
- ・ 建築物の竣工までにながけ対策工事を行うよう指導する。
- ・ 高さ2mを超える擁壁の場合は、別途、建築確認を受けるよう指導する。

運用事例	既存宅地で建築した住宅を兼用住宅へ用途変更する場合
	法第43条第1項

《取り扱い》

既存宅地で建築した住宅を、第一種低層住居専用地域に建築可能な兼用住宅に用途変更する場合についても、都市計画法第43条第1項の建築許可を要する。

《補 足》

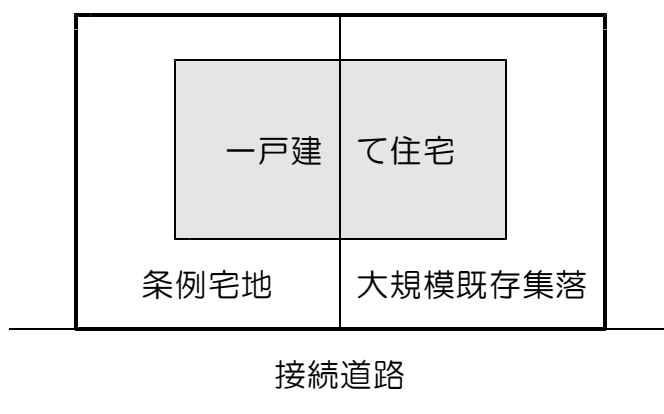
- ・ 経過措置期間内（H18.5.18まで）の用途変更は許可不要であったが、経過措置期間終了後は、線引以前から存する建築物と同様に用途変更の許可を要する。
- ・ 条例宅地又は大規模既存集落に該当すれば、用途変更の許可が受けられる。
- ・ 用途変更に係る部分の合計が10㎡以内の場合は、経過措置期間終了後であっても許可を要しない。（法第43条第1項第5号、政令第35条第2号）

運用事例	条例宅地と大規模既存集落とで許可を受けた土地の一体利用
	法第43条第1項

《取り扱い》

下図のように、条例宅地と大規模既存集落とで別々に許可を受けた土地を一体利用する場合、建築物の用途が両方の基準を満たすものに限り、適合証明で取り扱う。

【例】



《補 足》

1号店舗、農家の世帯分離住宅、収用移転住宅等のように、許可基準に面積要件がある場合は、適合証明を出せない。

運用事例	既存宅地で建築した建築物を手続きせずに用途変更している場合
	法第43条第1項

《取り扱い》

既存宅地で建築した建築物を過去に用途変更している場合、都市計画法上及び建築基準法上適法に行っていないものは、現在の用途として認められない。（元の既存宅地で建築した用途を現在の用途として取り扱う。）

【例1】 既存宅地制度廃止前（平成13年5月17日以前）に、既存宅地で建築したパチンコ店を、既存宅地の確認の取り直しを受けずに、また、用途変更の建築確認を受けずに薬局に用途変更した場合。

既存宅地の確認を取り直していなくても都市計画法違反にはならないが、用途変更の建築確認が必要であるのに受けていない場合は、適法に用途変更されたものと言えない。

【例2】 既存宅地制度の廃止の経過措置期間中（平成13年5月18日から平成18年5月17日まで）に、既存宅地で建築したパチンコ店を非自己用の事務所（賃貸）に用途変更した場合。

既存宅地制度の廃止の経過措置期間中は、自己の居住用又は業務用の建築物に限り、従前どおり用途変更できるとされていたため、非自己用の事務所（賃貸）への用途変更は都市計画法上違反である。

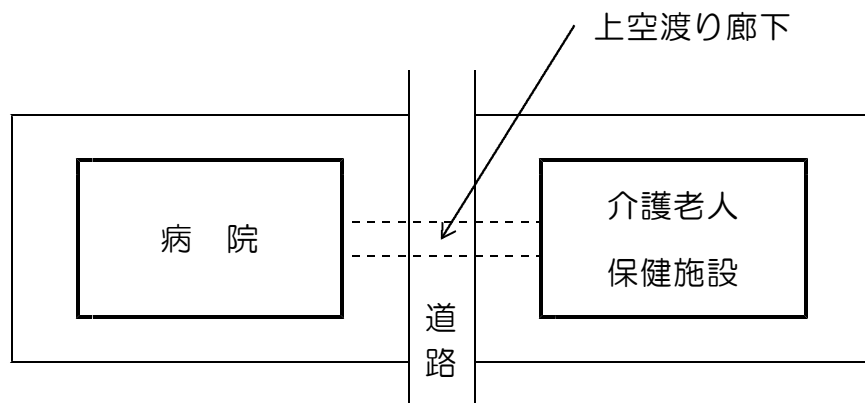
運用事例	上空渡り廊下で接続された施設の一体性
	法第43条第1項

《取り扱い》

上空渡り廊下で接続され、建築基準法上一体の建築物・一体の敷地と取り扱われる場合は、都市計画法上も一体の建築物・一体の敷地として全体で法第43条第1項の建築許可を要する。

ただし、下図のように、それぞれの建築物について用途の混在がなく、建築基準法上別建築物・別敷地と取り扱われる場合は、法第43条においても別施設と取り扱うことができる。（全体で建築許可を受ける必要はない。）

【例】



《補 足》

- 開発行為がある場合は、開発行為主体の同一性、土地の利用目的（関連性）、物理的位置関係（隣近接の程度）、時期的関係（同時期か）等から一体開発かを判断する
- 道路の上空に渡り廊下を設置する場合は、道路法、消防法及び建築基準法の手続きが別途に必要なになる。

運用事例	長屋の兼用住宅
	法第４３条第１項

《取り扱い》

条例宅地で長屋建て住宅として許可を受けた土地において、長屋建ての兼用住宅に変更する場合は、住戸ごとに兼用住宅の基準を満たし、かつ長屋全体延べ面積でも兼用部分は５０㎡以内とする。借家人が申請する場合は、土地所有者及び建物所有者の同意を必要とする。

《補 足》

適合証明にて処理する。

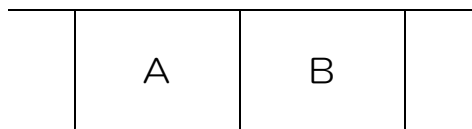
運用事例	大規模既存集落内における住宅に係る建築許可を受けた土地の区域変更
	法第43条項第1項

《取り扱い》

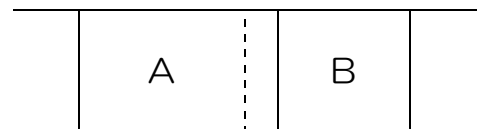
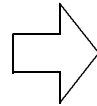
大規模既存集落内における住宅に係る建築許可を受けた土地で、下図のようにそれぞれの敷地の増減のみで全体の敷地の変更がない場合は、許可の取り直しを要せず、適合証明で処理することができる。

なお、敷地の減のみの場合は、手続き不要とする。

【例1】

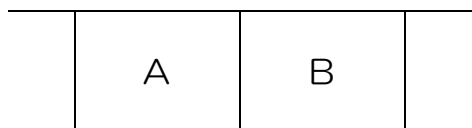


※A、Bの敷地とも大規模既存集落内における住宅に係る建築許可を受けた土地

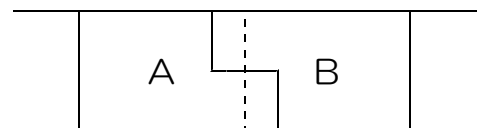
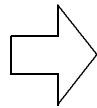


※Aのみ適合証明

【例2】

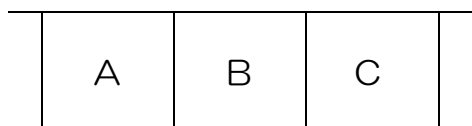


※A、Bの敷地とも大規模既存集落内における住宅に係る建築許可を受けた土地

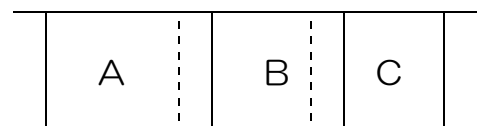
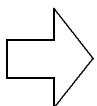


※AとBを適合証明

【例3】

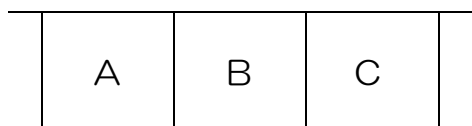


※A、B、Cの敷地それぞれ大規模既存集落内における住宅に係る建築許可を受けた土地

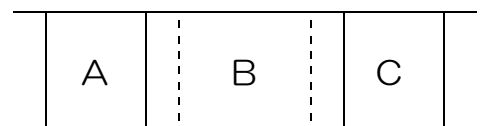
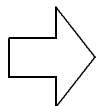


※AとBを適合証明

【例4】



※A、B、Cの敷地それぞれ大規模既存集落内における住宅に係る建築許可を受けた土地



※Bのみ適合証明

《補 足》

- 敷地が旗竿形状である場合は、進入路の幅が3m以上あること。
- 変更後の敷地が、それぞれ100㎡以上あること。

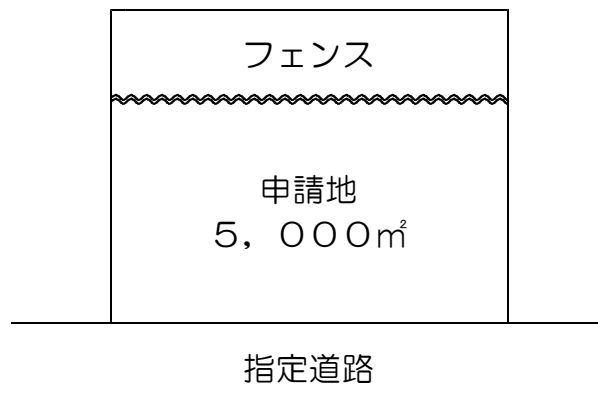
運用事例	指定する道路に面する物品販売店舗の隣接地
	法第43条（条例第8条第4号）

《取り扱い》

指定する道路に面する物品販売店舗の場合、駐車場として利用可能な土地が残るか存在するケースについて、その扱いは次のとおりとする。

【例1】 一枚地など一体となっている土地の一部を申請区域にして土地が残る場合

- ・ 往来ができないようにフェンス等で区画を分ける。（許可までに）
- ・ 来客及び従業員の駐車場として利用できないことを周知徹底する。



【例2】 道路（別敷地）を挟んで隣地に駐車場がある場合は制限をしない。

