

第9章 Q & A

【一般事項】

問1 都市計画道路など都市計画施設を含んで、開発行為を行うことができますか。

(答) 都市計画決定を行った県又は市町村の担当課と相談してください。
なお、収用対象事業による移転による開発行為の場合は、原則として都市計画施設の区域内では許可されません。

問2 風致地区内で開発行為を行う場合、何か特に制限がありますか。

(答) 風致地区内で、一定の宅地の造成等を行う場合は、徳島市又は小松島市の「風致地区内における建築等の規制に関する条例」による許可が必要です。

問3 開発許可を受けた区域で新たに開発行為を行う場合、重複して開発許可を受けることができますか。

(答) ケースによって次のような取り扱いになります。

(1) 工事の完了公告がなされている場合

① 元の開発許可の目的が宅地分譲等の場合は、原則として、予定建築物の用途、設置された公共施設、許可条件等について、新しい開発許可は元の開発許可の条件に拘束されます。ただし、用途地域、地区計画等の都市計画が定められている区域については、元の開発許可の予定建築物の用途等にかかわらず、これらの都市計画に拘束されることとなります。

② 元の開発許可が一敷地の場合は、新たな開発許可が可能です。

(2) 元の開発許可に係る工事が完了していない場合

原則として元の開発許可に係る工事の廃止届が提出され、受理要件に該当すれば、新たに開発許可を申請することができます。

問4 開発区域の範囲は明示しなければなりませんか。

(答) 開発区域の範囲は、ヒモコン等で明示しなければなりません。道路中心後退をする場合は後退部分に境界を明示する必要があります。

問5 開発許可を要する「形の変更」について、切土と盛土の両方を行う場合はどのよう
になりますか。また、「30cm以上の土地造成」について、どのように考えるので
すか。

(答) 「形の変更」の詳細の取り扱いは、次のとおりになります。

(1) 市街化調整区域の場合

- ① 30cm以上の土地造成がある場合は、「形の変更」に該当します。
具体的には、現況地盤面と建築物の地盤面（アスファルト舗装等で造成される場合は、当該舗装等を含めた地盤面）との比較により判断します。
- ② 法第43条第1項の建築許可申請時（許可不要の場合は建築確認申請時）において、造成後1年以上経過していない場合は、「形の変更」に該当するものと取り扱います。
ただし、造成後1年未満でも自己の居住用の住宅を建築する場合で建築主以外の者が別の目的で造成工事を行ったことが明らかなき場合は、該当しないものと取り扱います。（農地転用の完了証明等の資料により判断します。）

(2) 市街化調整区域以外（市街化区域、非線引都市計画区域、都市計画区域外）の場合

- ① 30cm以上の土地造成が基準面積以上ある場合は、「形の変更」に該当します。
具体的には、現況地盤面と建築物の地盤面（アスファルト舗装等で造成される場合は、当該舗装等を含めた地盤面）との比較により判断し、次のいずれかの条件を満たす場合に「形の変更」に該当するものと取り扱います。

ア 30cm 以上の切土面積 + 30cm 以上の盛土面積 \geq 基準面積
イ 開発面積 \geq 基準面積
かつ
 $(\text{切土部分の土量} + \text{盛土部分の土量}) / \text{開発面積} \geq 30\text{cm}$

【例】 建築物の敷地 1, 200 m^2

盛土60cm 400 m^2	造成なし 400 m^2	切土20cm 400 m^2
----------------------------	--------------------------	----------------------------

(条件ア) $400\text{m}^2 <$ 基準面積 1, 000 m^2

(条件イ) $1, 200\text{m}^2 \geq$ 基準面積 1, 000 m^2
 $(60\text{cm} \times 400\text{m}^2 + 20\text{cm} \times 400\text{m}^2) / 1, 200\text{m}^2$
 $\doteq 26.67\text{cm} < 30\text{cm}$
 \therefore 「形の変更」に該当しない。

- ② 建築確認申請時において造成後1年以上経過していない場合は、「形の変更」に該当するものと取り扱います。ただし、造成後1年未満でも建築主以外の者が別の目的で造成工事を行ったことが明らかなき場合は、該当しないものと取り扱います。（農地転用の届出等の資料により判断します。）

問 6 開発許可等の申請は本人がしなければならないのですか。

(答) 行政書士又は建築士を代理人として、申請を委任してもかまいません。復代理人を定める場合も同様です。なお、建築士が報酬を得て代理業務を行う場合は、建築士法に基づく建築士事務所の登録が必要です。

問 7 前面道路が 4 m 未満の場合、中心後退部分は開発区域に含まれますか。

(答) 開発区域に含まれます。また、中心後退部分の管理予定者との法第 3 2 条の協議が必要になります。なお、建築許可の場合も、申請区域に含む必要があります。

問 8 申請書類には、申請者や作成者の記名押印が必要ですか。

(答) 令和 3 年 4 月 1 日から、開発許可制度に係る申請書類の押印を廃止し、記名のみ必要となります。なお、押印に代わり、以下の方法等により本人確認をさせていただきます。

(確認方法の例)

①本人が申請する場合

本人であることを確認するための書類（運転免許証、パスポート、マイナンバーカード等）による確認

②代理人に委任して申請する場合

ア 申請者が、当該代理人に申請に係る権限を委任している事実が確認できる資料（契約書等）による確認

イ 電話やウェブ会議による本人確認

ウ 実地調査等の機会における本人確認

エ 他の添付書類による本人確認

オ 本人であることを確認するための書類（運転免許証、パスポート、マイナンバーカード（表面のみ）等）のコピーや写真の添付

※ ①又は②アについて、原本を確認できる場合は、その写しを申請書類に添付する必要はありません。

なお、添付図書の作成者が建築士の場合は、問 6 と同様、建築士事務所の登録を受けている必要があります。

また、従来どおり、押印又は自署による申請も可能です。

問 9 押印廃止に伴い、訂正印の取扱いはどうなりますか。

(答) 申請書類の訂正は、原則、書類の差し替えとしてください。
ただし、軽微なもの（誤字等）については、訂正をすることができる者（申請書は申請者、土地利用計画図等は作成者、同意書は同意者）の自署または押印により訂正することができます。なお、委任事項に申請書の訂正が含まれている場合は、委任者が訂正することもできます。

問 10 開発区域の面積、公共施設、各宅地の区画などの面積は、小数点何位までとすればよいですか。

(答) 小数点3位以下を切り捨て、小数点2位までとしてください。

問 11 開発区域が非線引都市計画区域と都市計画区域外にまたがり、開発区域の面積が1ヘクタールを超える場合、非線引都市計画区域の区域について法第29条第1項による開発許可、都市計画区域外の区域について法第29条第2項による開発許可を受けなければなりません。この場合、それぞれ別申請にしなければなりませんか。

(答) 申請書の根拠条文について「第1項」と「第2項」の両方を記載すれば、それぞれ別申請とする必要はありません。

問 12 開発区域が市街化区域と市街化調整区域とにまたがる場合、どちらの基準が適用されるのですか。

(答) 開発区域に市街化調整区域が含まれる場合は、開発区域全域に法第34条の基準が適用されるため、当該基準に適合する必要があります。
また、開発区域のうち、建築物の敷地の過半が市街化区域に含まれる場合は、市街化区域の用途制限にも適合する必要があります。

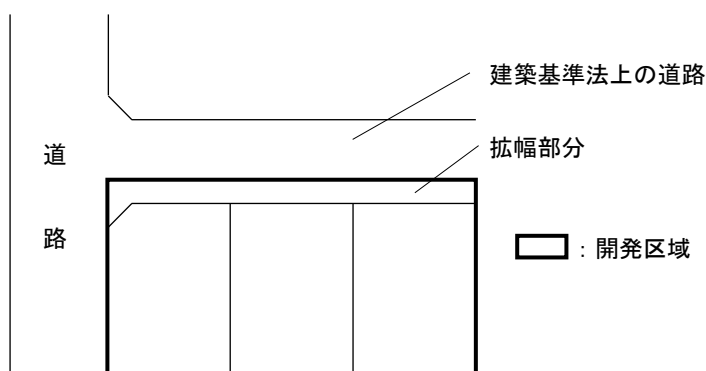
問 13 開発区域が徳島市と北島町のように開発許可権者が異なる行政区域にまたがる場合、どちらに申請すればよいですか。

(答) このような場合の開発許可権限は、当該開発区域の属する行政区域を所管する各々の行政庁にあるため、各々の行政庁あてに同一申請書にて申請する必要があります。
また、このような場合、行政庁間で連携して審査を行うため、許可・不許可の処分は同時に行われます。

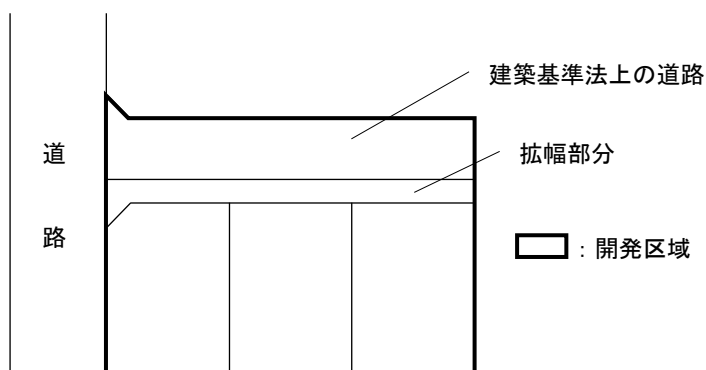
問 1 4 既存の道路を拡幅する場合、開発区域はどのように設定すればよいですか。

(答) 既存の道路が建築基準法上の道路の場合は、図 1 のとおり設定してください。
既存の道路が建築基準法上の道路でない場合は、拡幅した道路を建築基準法上の道路にするため、図 2 のとおり設定してください。

【図 1】



【図 2】



問 1 5 この手引きは、権限移譲を受けた市町でも適用されますか。

(答) 権限移譲を受けた市町にお問い合わせください。

問 1 6 徳島県の都市計画法条例や都市計画法施行細則は、権限委譲を受けた市町に適用されますか。

(答) 事務処理特例条例により開発許可の全ての権限の移譲を受けた市町においては、県の定めていた条例・規則は、市町には適用されません。権限移譲を受けた市町が定めた条例・規則のみが適用されます。

【法第29条 適用除外施設】

問1 住宅展示場、モデルルームは令第22条第1号の仮設建築物に該当しますか。

(答) 住宅展示場で次の条件の全てに該当する場合は、仮設建築物に該当するものとして取り扱っています。

- ・ 展示期間は5年以内であること。
- ・ 立地場所は、幹線道路（国道及び主要地方道である県道）の沿線であること。
- ・ 3棟以上の住宅を集团的に展示するものであること。
- ・ 車道を場内に設置しないものであること。
- ・ 管理室の床面積は30㎡以内であること。
- ・ 給排水施設の接続をしていないこと。

さらに、モデルルームの場合は、対象であるマンション棟の同一敷地内又は同一沿線上で概ね200m以内の距離になければならない、という条件が追加されます。

なお、5年を超えて展示する予定の住宅展示場の場合は、許可が必要となり、一定の条件を満たす場合に限り、5年更新の条件付きで、開発審査会に諮ることとします。

問2 令第22条第2号に該当する付属建築物とみなされる車庫や物置の規模に制限がありますか。

(答) 原則として、普通自動車2台以下程度、物置は30㎡以下程度という制限があります。

問3 線引き以前から存する建築物の建替えや、住宅供給公社が分譲した土地における建替え及び増築にかかるものなどについて、新たな許可等の手続が必要となりますか。

(答) 徳島県 開発許可の手引 5章 V 6都市計画法適合証明(1) 適合証明の取り扱い④に該当する場合は新たな許可等は不要です。

問4 線引き以前から存する建築物の用途の変更を伴わない全面建替※で敷地の増加を伴う場合、令第22条第4号に適合しますか。（※全面建替とは、敷地内の全ての建物を撤去し、建て直すことをいう。）

(答) 敷地の増加を伴う場合、次のいずれかに該当するものは、令第22条第4号に適合します。なお、建築物の用途の変更を伴わず全面建替で敷地の増加ができるのは1回限りです。

- ① 建築物の用途にかかわらず、増加部分の面積が従前の敷地面積の20%以下であり、かつ、1000㎡以下であるもの
- ② 建築物の用途が住宅であり、増加後の敷地面積の合計が、建築物の延床面積の3倍以下で、かつ、450㎡以下であるもの
なお、建築確認申請にあたっては、都市計画法適合証明書の添付が必要となります。

問5 椎茸の菌床栽培施設は、法第29条第2号の農業用施設に適合しますか。

(答) 適合します。

なお、椎茸以外のものについては、従来の産地とみなされない地域における人工栽培茸の栽培工場は、法第29条第2号には該当しませんが、法第34条第4号には該当する場合があります。

問6 農家住宅で、耕作地と申請地が異なる市町村にある場合でも、適用除外になりますか。

(答) 申請地と耕作地の距離が500m以内であれば、申請地と耕作地が異なる市町村にある場合でも、農家住宅とみなされます。

問7 昭和46年5月6日以前に着工されている建築物の改築は、適用除外とされていますが、線引当時の都市計画図等で建築物の工事に着工されているかどうか確認できない場合、線引前に建築確認済みであれば、適用除外の対象となりますか。

(答) 都市計画図や航空写真で、着工しているかどうか確認できない場合、線引時に建築確認を取っているかどうかで判断しています。したがって、質問の場合は適用除外の対象となります。

問 8 高速バス・路線バスのチケット売場や待合所は、適用除外になりますか。

(答) 高速バス・路線バスの路線に停留所と別に設置されるチケット売場や待合所については、道路運送法第5条第3項の許可要件となる施設（車庫、停留所、事務所等）に該当しませんが、一般乗合旅客自動車運送事業に必要な施設であるため、開発許可の適用除外の「一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する施設である建築物」と取り扱います。

適合証明願いには、当該高速バス・路線バス事業についての道路運送法第5条第1項の国土交通大臣の許可の写し及び事業計画書の添付が必要です。

問 9 選挙期間のみ設置される仮設選挙事務所は、適用除外になりますか。

(答) 建築基準法第85条第5項の許可を得て仮設建築物として建築する場合は、都市計画法上も仮設建築物（令第22条第1号又は法第43条第1項第3号）に該当します。

また、上記許可を受けず、建築確認を受ける場合であっても、選挙期間のみ設置される仮設選挙事務所は、仮設建築物に該当します。

問 10 消防団の詰所・格納庫等の建築物は、適用除外になりますか。

(答) 消防団は、消防組織法第9条及び第18条に基づき市町村が消防事務を処理するために設置した消防機関であるため、その詰所・格納庫等の建築物は、令第21条第26号の「市町村の直接その事務又は事業の用に供する建築物」に該当します。

問 11 日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」と「小包を取り扱う業務」、「郵便貯金業務」等の業務を兼ねる施設である場合、開発許可は不要ですか。

(答) 日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」（小包を取り扱う業務等は含まれない。）のみを行う施設である場合は、法第29条第1項第3号及び令第21条第11号の規定により、開発許可は不要です。

しかし、「郵便の業務」と「小包を取り扱う業務」、「郵便貯金業務」等の業務を兼ねる施設である場合は、開発許可が必要になります。

なお、市街化調整区域において開発許可が必要となる場合、法第34条各号のいずれかに該当しなければ許可を受けることができません。

問 1 2 風力発電施設の付属施設や太陽光発電施設は開発許可が必要ですか。

- (答) 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為でないため、開発許可は不要です。
- 太陽光発電設備及びその付属施設が建築基準法上の建築物でない場合は開発許可は不要です。(開発許可制度運用指針 I-1-2(4)(5))
- また、電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物は、公益上必要な建築物であるため、開発許可は不要です。

問 1 3 令第21条第26号の「直接その事務又は事業の用に供する建築物」をPFI事業により整備する場合、適用除外になりますか。

- (答) 国、県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物については、その整備手法は限定されていないので、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行われるもの(いわゆるPFI事業により行われるもの)も該当します。

【法第32条 公共施設の管理者の同意】

問1 道路管理者や河川管理者が理由なく法第32条の同意書を交付してくれない場合、どうすればいいのでしょうか。

(答) 従来、管理者によっては法第32条の同意書をどうしても交付してくれない場合がありますが、本来、法第32条の同意・協議があった場合、公共施設の適正な管理を確保する観点以外の理由で同意・協議を拒むことはできないことになっていますので、同意書を交付してもらってください。

問2 排水に係る管理者との同意は、下流の放流先すべての管理者の同意が必要ですか。

(答) 一次放流先の水路管理者の同意があれば、その下流の管理者の同意は必要ありません。

問3 一次放流先が市町道の側溝や市町が管理する法定外水路である場合、管理者である市町長の法第32条の同意以外に、地元の水利組合等と調整を図ることが必要ですか。

(答) 開発区域内からの生活排水や事業用排水については、周辺とのトラブル防止の観点から、行政指導として、事実上水路を管理している利害関係者（土地改良区、水利組合、協議会等）が存在する場合、その利害関係者と排水に係り調整を図っていることを確認することとしており、原則として、同意書など相手の意思や調整状況が確認できる図書を求めることとしています。もし、排水に係り事前の調整が図れないということであれば、地域の実情等を勘案しながら個別に検討することになります。なお、同意書など相手の意思が確認できる図書の提出は必須ではなく、調整が困難な場合は、その理由を付して申請者からの自己責任において処理する旨の誓約書でも可としています。

例えば、事実上水路を管理している土地改良区や水利組合等がない場合など、排水について責任をもって対応する旨の誓約書を添付していただければ、同意書がなくてもかまいません。

また、雨水排水については、管理者である市町長の法第32条の同意は必要ですが、周辺とのトラブルが想定されないため、一般的にそのような行政指導は行っていません。

問4 法第42条及び法第43条の許可の申請書類に「排水関係の調整を確認できる図書」とあるが、こういった図書が必要ですか。

(答) 法第42条、第43条の建築許可においては、法第32条の公共施設の同意書が必要となっていませんが、新たな建築がある場合や、用途・規模が変わる場合など、生活排水や事業用排水により敷地における排水量が変わる場合、一次放流先の流下能力への影響を確認する必要があります。この確認のため、一次放流先施設管理者との調整を確認できる図書を求めています。なお、管理者の同意書である必要はなく、管理者と調整をした資料や記録を示した図書（協議メモや事業計画書への記載でも可）であれば結構です。また、専用住宅や従前の建築物と排水量が大きく変わらない場合など、放流先施設の流下能力に及ぼす影響が従前とほぼ変わらないと想定される場合は不要です。
一次放流先施設を事実上管理している利害関係者との調整については、前問（問3）の回答と同様です。

問5 開発区域に接する公共施設が、位置指定道路などの私道の場合や、個人所有の水路の場合でも、その所有者又は管理者の法第32条第1項による同意が必要ということですが、それらが共有である場合は共有者全員の同意が必要ですか。

(答) 当該公共施設に単に接する場合は、民法第252条の「共有物の管理」に該当するので、各共有者の持分の価格に従い、半数を超える同意があれば有効です。したがって、共有者が2人で持分が1/2ずつの場合は、2人の同意が必要になります。
当該公共施設の改修工事を伴う場合は、民法第251条の「共有物の変更」に該当するので、共有者全員の同意が必要です。

問6 個人所有の道路等の管理者が、破産した法人の場合はどうするのでしょうか。

(答) 破産管財人又は清算人の同意が必要です。また、抵当権者があれば、その同意も必要になります。

問7 盛土を行う際、隣接地の擁壁に盛りかけてもいいのでしょうか。

(答) 隣接地との盛土の安全確保の観点から、行政指導として隣接地所有者の同意書の添付を求めています。なお、これに関する印鑑証明は不要です。※認印で可

問8 法定外の里道を個人が拡幅した道路（道路全体の管理者が存在しない道路）の場合、法第32条の同意は誰からもらえればよいですか。

(答) 道路全体の管理者が存在しないため、法定外の里道の管理者（市町村）及び拡幅部分の管理者（通常は土地所有者）の両方から法第32条の同意を得る必要があります。

問 9 個人が設けた既存の道路や通路は、都市計画法上の公共施設になりますか。

(答) 個人が設けた既存の道路や通路であっても、建築基準法第42条に規定する道路は、都市計画法上の公共施設と取り扱われるため、法第32条の同意が必要になります。

【法第33条 開発許可基準1 技術基準】

問1 予定建築物等の敷地に接する道路の幅員（令第25条第2号）のただし書はどのようなものが認められるのですか。

(答) 開発区域内に新たな道路が整備されない一敷地の単体的な開発行為で、当該開発区域に接する既存道路の幅員が4m以上あるものについては、ただし書で認められます。
また、自己の居住用又は開発区域の面積が1,000㎡未満の自己の業務用の開発行為の場合は、建築基準法第42条第2項により特定行政庁が指定する道路でもかまいません。この場合、中心後退が適用されます。

問2 開発区域に接する道路が工事中の場合で、それ以外に接する道路がない場合は、開発許可を受けることができないのですか。

(答) 開発許可することはできますが、道路が供用開始されるまでは、工事の検査済証は交付できません。なお、開発許可に際しては、道路管理者との協議が整わなければなりませんから、工事中の道路の使用等の問題からしても、当該道路が概成していなければ開発許可を受けることはできないと考えられます。

問3 開発区域が建築基準法第42条に規定する道路に接していない場合、開発許可を受けることができないのですか。

(答) 特定行政庁と事前の協議をした上、建築基準法第43条第2項に基づく許可又は認定を受けることが確実である場合は、開発許可を受けることができます。

問4 既存の水路や歩道に接する場合の隅切りは、これらを含めて設けてもいいのですか。

(答) 既存の水路や歩道を含めて隅切りを設けてかまいません。

問5 行き止まり道路の終端部分にも、必ず側溝を設ける必要がありますか。

(答) 道路の管理予定者との協議によっては、必ずしも設ける必要はありません。

問6 側溝に二次製品を使用してもいいでしょうか。

(答) 道路管理予定者との協議を踏まえた上で、JIS製品又は安全性が確認できる場合は、二次製品を使用してもかまいません。

問7 小規模な開発行為の場合であっても、排水計算書が必要ですか。

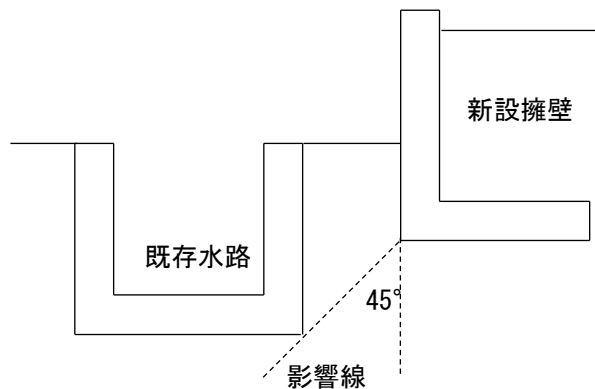
(答) 自己の居住用又は開発面積が1,000㎡以下の自己の業務用の開発行為の場合は、排水計算書は必要ありません。

問8 工事完了公告後に、開発者管理の公園・緑地の位置を変更してもいいのですか。

(答) 公園・緑地の位置を変更し従来の公園・緑地部分の宅地に変更することは開発行為に該当します。したがって、市街化区域内の場合は開発規模が1,000㎡(又は500㎡)以上であれば開発許可が必要です。開発許可が不要な場合も、開発者から県に対して報告をしてください。
また、市街化調整区域の場合は規模にかかわらず開発許可が必要です。
なお、代替の公園・緑地がない限り、設置義務のある公園・緑地を廃止することはできません。

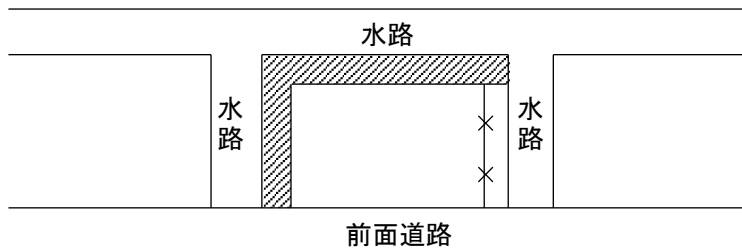
問9 既存の水路に接して擁壁を設置する場合、どのようにして擁壁の安全性を確かめればよいですか。

(答) 擁壁の設置によって既存の水路構造物に新たな荷重をかける場合は、擁壁が転倒しないよう、水路構造物が崩壊しないことを確認してください。
また、32条協議において、①水路構造物が破損しないかどうかや②水路の改修が可能かどうかなどの観点から、水路管理者からもチェックを受けることになります。
なお、既存の水路構造物の設計図面がないため確認が困難な場合は、次のような新たな荷重をかけない方法があります。



問 10 開発区域に面する水路や里道である公共施設に接する部分を開発区域から除く、いわゆる額縁開発はできますか。

(答) 好ましいものではありませんが、どうしてもやむを得ない場合は、道路面の対面とその左右どちらかの面の2面までを額縁にして開発区域としてください。



この例で、道路の対面と左側の水路の境界確定ができないなど、やむを得ない事情がある場合、斜線部分をはずして開発することを認めることがあります。ただし、この場合も工事等で影響がある場合等は、32条の公共施設管理者の同意を求める場合があります。

問 11 開発許可を受けた開発工事の完了後1年以内に隣接地を開発する場合、隣接地のみで開発許可の可否を判定することになっていますが、法第33条の技術的な基準の適用についても隣接地のみとしてよいですか。

(答) 同一事業者による同一目的の開発行為である場合は、法第33条第1項第1号から第11号までの技術的な基準について両者を併せた面積で適用されます。

【法第33条 開発許可基準2 妨げとなる権利者の同意、その他】

問 1 妨げとなる権利者の同意には、必ず印鑑証明書を添付しなければならないのでしょうか。

(答) 同意者の本人確認資料を添付する場合は押印及び印鑑証明書の添付を省略することができます。本人確認資料としては、以下の書類等のコピー又は写真が該当します。

- ・マイナンバーカード（表面のみ）
- ・運転免許証、運転経歴証明書
- ・パスポート

また、押印する場合でも、公的機関、住宅金融支援機構、政府系金融機関、銀行、県信用保証協会、農協及び信用金庫の印鑑証明書は省略することができます。

問 2 農家の生前贈与の場合等で、税務署が抵当権を設定していることがありますが、この場合も同意書が必要ですか。

(答) 必要です。税務署の資産税担当、管理徴収担当に相談してください。

問3 法第33条第14号の妨げとなる権利者の同意は、法文上は「相当数」とありますが、どの程度の同意があればいいのでしょうか。

(答) 原則として、全員の同意が必要です。これは、同意がない限りその土地の工事を行うことができないのは民法上自明のことですから、無用のトラブルを避けるためです。
しかし、登記簿上の権利者が死亡していたり行方不明の場合で、相続人等との接触到に時間がかかること等により、許可までに全員の同意を求めることが申請者に過大な負担を強いることとなる場合は、2/3以上の同意でもよいこととしています。
ただし、この場合でも、同意を得ていない土地の工事はできませんから、工事に着手するまでにその土地を現在管理している共有者の一人以上の同意を得、かつ、完了までに全員の同意を得る必要があります。どうしても全員の同意が得られない場合は、その土地を開発区域からはずして変更許可を受けなければ、工事が完了しないこととなります。

<土地所有者が行方不明の場合の事例>

- ・ 家庭裁判所から財産管理人として選任されている場合、財産管理人の同意で有効とした事例があります。
- ・ 普通失踪の場合、行方不明から7年以上経過、失踪宣告の請求後6ヶ月公示した後失踪宣告され、行方不明者は死亡したとみなされます。この場合は、失踪宣告後通常の相続の場合に準じて処理することとなります。

問4 申請者が支店で、妨げとなる権利者が本店の場合、同意書が必要ですか。

(答) 同じ法人であれば、同意書は必要ありませんが、支店が独立した法人になっている場合は本店の同意が必要です。

問5 筆界未定の土地の一部だけが開発区域に含まれている場合も、全筆の土地の妨げとなる権利者の同意が必要ですか。

(答) 筆界未定の土地の一部の工事を行うことによって、筆界未定の土地全てに何らかの影響を与えることとなりますので、この場合も全筆の同意が必要です。
ただし、旧公図等で開発区域の位置を特定できる場合は、区域内の権利者の同意があればかまいません。

問6 開発区域内に未登記の建築物がある場合、妨げとなる権利者はどのように確認すればいいのですか。

(答) 固定資産課税台帳で権利者を確認してください。開発許可申請書には、固定資産評価証明書を添付してください。

問7 納税証明書は、どういう税の証明書を添付すればいいのですか。

(答) 個人の場合は所得税、法人の場合は法人税の納税証明書（未納額がないことが確認できるもの）を添付してください

問8 設立後間がない法人の納税証明書は添付できませんが、どうすればいいのですか。

(答) やむを得ない場合は、省略しています。（理由書を提出していただくことになりません。）

問9 資金計画書の添付書類は、どういう書類が必要ですか。

(答) 金融機関等の融資証明書か預金残高証明書が必要です。
なお、次のような資金計画は、申請者の資力が不足しているとみなすことがあります。

- ・ 宅地処分収入を工事費などに充てるような資金計画
- ・ 宅地分譲を目的とした開発行為で、宅地建物取引業第3条による免許業者である申請者が、土地所有者から一括して土地を購入する必要がある場合、宅地処分収入を用地費などに充てる資金計画（ただし、融資時期により融資証明が受けられない場合は融資証明書の添付は不要です。）

【法第34条第1号関係】

問1 店舗併用住宅の場合、店舗部分の床面積が全体の50%以上でなければならない、という基準がありますが、例外はないのでしょうか。

(答) 理美容業やたばこ販売店の場合は、例外として店舗部分の床面積が50%以内でも認めています。

問2 店舗部分が50%以上であれば、同一敷地内で店舗と住宅を別棟にしてもかまわないのですか。

(答) あくまでも店舗併用住宅でなければなりませんから、店舗と住宅は同一棟でなければなりません。ただし、店舗部分が50%以上の店舗併用住宅で、店舗の付属建築物を別棟で建築するのはかまいません。

問3 法第34条第1号の日用品店舗で、開発完了後に建築主又は建築計画が変わる場合、どのような手続きが必要でしょうか。

(答) 店舗の用途が同じか類似用途で用途の変更に該当しない場合は、変更後の建築主に必要に応じてヒアリングを行った上で、予定建築物の変更にかかる法第42条の許可が不要である旨の「適合証明」を交付しますので、それを添付して建築確認申請書を提出していただきます。
用途の変更に該当する場合は、法第42条の許可が必要になります。

問 4

次の店舗は、法第34条第1号の日用品店舗に該当するでしょうか。

- ① ペットショップ
- ② 消費者金融
- ③ 脊椎矯正療法（カイロプラクティック）
- ④ 宅配取次店
- ⑤ ギフトショップ
- ⑥ 郵便局
- ⑦ 介護用品販売店舗

- (答) ① ペットショップは該当しません。（ペットクリニック、犬猫病院は該当しません。）
- ② 消費者金融は該当しません。（銀行のATMは該当します。）
- ③ 脊椎矯正療法（カイロプラクティック）は、はり・灸ではないので該当しません。
- ④ 宅配取次店は該当しません。
- ⑤ ギフトショップは該当しません。
- ⑥ 日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」、「小包を取り扱う業務」、「郵便貯金業務」、「簡易保険業務」及び「物品販売業務」を行う郵便局は該当します。（敷地面積1,000㎡以下、延べ面積500㎡以下）
- ⑦ 次の基準に該当する介護用品販売店舗は該当します。（敷地面積1,000㎡以下、延べ面積500㎡以下）
- 1) 介護用品の販売又は介護用品の販売及びレンタルを行う店舗であること。
 - 2) リフォーム業を兼ねるものでないこと。

問 5 テニス教室の開発区域に、テニスコートを含める必要はありますか。

- (答) 建築物の敷地のみを開発区域とすることができます。ただし、開発行為と同時にテニスコートが確実に整備される必要があります。

問 6 法第34条第1号の日用品店舗等で、地区集会所は許可の対象となりますか。

- (答) 自治会が建築する地区集会所等で、農林漁業生活改善施設その他の制度的に公益性が担保されるものについては、運用基準（2）の「公民館」に該当するものとして取り扱います。

問 7

法第34条第1号の日用品店舗等（社会福祉施設を含む）で認められている用途を併設し、複合施設とすることは可能ですか。

(答)

法第34条第1号で認められている用途を併設し、複合施設とすることは可能です。なお、公益上必要な建築物に店舗等を併設する場合は、公益上必要な建築物の所管課が複合施設とすることについて認めた場合に限りです。また、各用途が壁等により独立した形で区画されている複合施設は認められません。

面積要件の異なるものを併設する場合の面積制限については、以下の例のとおり取り扱います。

用途1 用途2	運用基準(1)	運用基準(2)	運用基準(3)	公益上必要な建築物
運用基準(1)	合わせて ・敷地面積1,000㎡以下 ・延床面積500㎡以下 ※併用住宅は可			
運用基準(2)	合わせて ・敷地面積1,000㎡以下 ・延床面積500㎡以下 かつ、 ・運用基準(2)の用途に係る延床面積が150㎡以下(共用部分の床面積は算入しない) ※運用基準(1)の用途に係る併用住宅は可	合わせて ・敷地面積300㎡以下 ・延床面積150㎡以下 ※併用住宅は不可		
運用基準(3)	合わせて ・敷地面積1,000㎡以下 ・延床面積500㎡以下 ※運用基準(1)の用途に係る併用住宅は可	合わせて ・敷地面積1,000㎡以下 ・延床面積500㎡以下 かつ、 ・運用基準(2)の用途に係る延床面積が150㎡以下(共用部分の床面積は算入しない)		
公益上必要な建築物	・公益上必要な建築物の部分が過半 かつ、 ・運用基準(1)の用途の延床面積が500㎡以下(共用部分の床面積は算入しない) ※併用住宅は可	・公益上必要な建築物の部分が過半 かつ、 ・運用基準(2)の用途の延床面積が150㎡以下(共用部分の床面積は算入しない) ※公益上必要な建築物の管理用住宅(同一棟に限る)を設けることができる。	・公益上必要な建築物の部分が過半 かつ、 ・運用基準(3)の用途の延床面積が500㎡以下(共用部分の床面積は算入しない) ※公益上必要な建築物の管理用住宅(同一棟に限る)を設けることができる。	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もの

(参考)

- ・ 運用基準(1)の用途の面積制限(P.62参照)
敷地面積1,000㎡以下、建築物の延べ面積500㎡以下
- ・ 運用基準(2)の用途の面積制限(P.74参照)
敷地面積300㎡以下、建築物の延べ面積150㎡以下
- ・ 運用基準(3)の用途の面積制限(P.75参照)
敷地面積1,000㎡以下、建築物の延べ面積500㎡以下
- ・ 周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物(P.76参照)

【法第34条第6号関係】

問1 法第34条第6号の中小企業の共同化、集積の活性化に寄与する施設として許可を受けた工業団地で、工事完了後に大企業が進出することができるのでしょうか。

(答) 法第34条第6号に該当する事業は、共同化事業として高度化資金等の融資を受けているものを対象としています。ただ、何らかの事情によって、完了後に高度化資金の貸し付けを受けていない企業が進出することも考えられますが、この場合は県の担当課の意見書等によって適合証明により認められることもあります。
いずれにしても、事前に高度化資金融資の担当課との十分な調整が必要です。

【法第34条第7号関係】

問1 既存の工場の事業と密接な関係のある事業用の建築物として許可を受けるためには、どのような要件を満足する必要がありますか。

(答) 次の3つの要件を満足する必要があります。

- 1) 既存の工場が都市計画法上適法に立地されたものであること。
- 2) 既存の工場と密接な関連があること。
「密接な関連」とは、自己の生産物の原料又は部品の50%以上を既存の工場の製品に依存し、あるいは、自己の生産物の50%以上を当該既存の工場に原料又は部品として納入する等の強い事業的な関連があることをいう。
- 3) 事業活動の効率化が図られること。

問2 既存の工場が農機具修理工場の場合、法第34条第7号の許可を受けることができますか。

(答) 法第34条第7号における「工業の用に供されている工場施設」とは、製造業の工場に限られるものです。農機具修理工場の都市計画法上の用途の分類は日用品修理加工店舗になるため、許可を受けることができません。

問3 開発審査会の議を経て許可を受けた既存工場に関連して、新たな工場を建設する場合、法第34条第7号の許可を受けることができますか。

(答) 開発審査会付議基準（令和4年4月1日改正）第10号（地域振興のための工場、研究所）又は第24号（既存の工場施設と関連する建築物）等により開発審査会の議を経て許可された工場に関連した新たな工場の建設については、既存工場の増築との違いが明確でなく、地域への影響が懸念されるため、法第34条第7号の基準では取り扱わず、当初許可と同様の付議基準により再度開発審査会へ諮るものとします。
ただし、既存工場の建設完了日から3年以上が経過し、かつ適法に運営されている場合は、法第34条第7号による取扱いが可能とします。

【法第34条第8号の2関係】

問1 従前の建築物等は開発不適区域内に存しないが、敷地の一部が同区域内に含まれる場合、本号の対象となりますか。

(答) 本号において「区域内に存する建築物」とされていることから、従前建築物等が開発不適区域内にある場合に限って適用が可能です。なお、従前建築物等のすべてが開発不適区域内である必要はなく、一部が開発不適区域内であれば対象となります。

問2 敷地内に建築物が複数棟ある場合、開発不適区域にかかっている建築物のみが移転対象となるのですか。

(答) 開発不適区域に存する従前建築物等の附属建築物が開発不適区域外に存する場合、開発不適区域外に存する附属建築物等が開発不適区域に存する従前建築物等と一緒に移転することは可能です。

問3 従前建築物等の用途が農家住宅や分家住宅などの申請者又は利用者の属性に依存するものである場合、代替建築物等についても申請者又は利用者が従前建築物等と同一である必要がありますか。

(答) 建築物等の用途は同一である必要がありますが、代替建築物等の使用者については従前建築物等の使用者と同一であることなどの制限はありません。

【法第34条第11号関係（条例宅地）】

問1 許可対象となるのは、平成13年5月17日以前から「宅地」又は「雑種地」として登記されている土地に限定されるのですか。農地は許可対象とならないのですか。また、地目が「原野」や「山林」はどうですか。

(答) 平成13年5月17日以前に「宅地」又は「雑種地」として登記されており、かつ申請時まで引き続き地目が「宅地」又は「雑種地」として登記されていなければなりません。従って地目が農地であるものはもちろんのこと、地目が「原野」や「山林」、「池沼」など「宅地」又は「雑種地」以外のものは許可対象にはなりません。

問2 平成13年5月17日以前から建築物が建築されている土地や造成が完了している土地で地目が「宅地」又は「雑種地」になっていない土地は、許可対象となりませんか。

(答) 許可対象となるのは平成13年5月17日以前に「宅地」又は「雑種地」として登記されており、かつ申請時まで引き続き地目が「宅地」又は「雑種地」として登記されている土地に限ります。

問3 平成13年5月17日以降に土地改良事業により換地処分が行われた土地は、許可対象となりませんか。

(答) 換地処分前の登記簿の地目が平成13年5月17日から引き続き宅地又は雑種地として登記されている土地は、許可対象となります。
この場合において、換地処分前の登記簿の地積に相当する換地処分後の区域及び面積が条例宅地として取り扱われます。
ただし、土地改良事業実施主体において確認できる場合など換地処分前の登記簿の地積が実測面積と異なっていたことが明らかな場合は、換地処分前の実測面積に相当する換地処分後の区域及び面積とすることができます。

問4 平成13年5月17日以前に農地転用許可を受け工事完了証明が出ている土地は、許可対象となりませんか。

(答) 問2と同様に許可対象にはなりません。

問5 土地登記簿上は「宅地」又は「雑種地」ですが、現況が農地の場合は許可対象となりませんか。

(答) 許可対象となりますが、農地部局との協議が必要です。

問6 都市計画法の何条により許可申請をするのですか。

(答) 開発行為が有る場合は、法第29条第1項による申請となり、法第34条の該当項目は、第11号です。
開発行為が無い場合は、法第43条第1項による申請になり、令第36条第1項第3号口該当となります。

問7 許可対象となる建築物の用途は何ですか。また、自己用に限られるものですか。

(答) 建築基準法の別表第2(い)項の第1号又は第2号に掲げる用途に限られます。つまり、住宅又は兼用住宅です。

長屋は許可対象になりますが、共同住宅は許可対象外です。(共同住宅は上記別表の第3号です。)

兼用住宅※とは、住宅と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっているもので、建築基準法別表第2(い)欄第2号に定められた住宅のことで、

また、条例では、用途のみを定めており、自己用か否かは問いません。つまり、建売住宅や宅地分譲を目的とするものも許可対象となります。

※ 兼用住宅

住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、政令で定める次の用途のもの(建築基準法施行令第130条の3)で、その用途の部分が2分の1以下かつ50㎡以下のもの

- 1) 事務所(汚物運搬自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車)で国土交通大臣が指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。
- 2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75KW以下のものに限る。)
- 5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75KW以下のものに限る。)
- 6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75KW以下のものに限る。)

問8 条例第6条第1号の政令に基づく指定から除く区域とは、具体的にどのような区域ですか。

(答) 除外する区域は、原則として次に掲げる区域です。

ただし、次の区域に入っても、指定解除が確実又は指定解除の見込みがある場合や細則で規定された安全確保のための対策が確認できる場合、その他、各々の法令等の規定により、開発行為を行うことができる場合は許可対象となる場合があります。

- ・ 砂防指定地、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域
- ・ 土砂災害警戒区域、洪水及び高潮の浸水想定区域(浸水ハザードエリア)の内、「洪水は計画降雨、高潮は想定最大規模」による浸水深が3m以上の区域
- ・ 農用地区域内にある農地、第1種農地、国立公園及び国定公園の特別区域、保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林の指定が予定されている土地の区域

問 9 「一定の範囲内に40以上の建築物が存する区域」とは、どのような区域ですか。

(答) 条例の許可対象となる土地の区域は、一定の集落内にあることが必要であり、次のどちらかの区域の中になければなりません。

- 1) 敷地相互間の最短距離が55mを超えない区域に位置している建築物が40以上連なっている区域
- 2) 半径250mの円内に40以上の建築物が存する区域

問 10 条例宅地の許可を過去に受けた土地が、条例第6条第2号の改正で追加された知事が指定する区域に入っていない場合、新たに条例宅地の許可を受けることはできませんか。

(答) 原則、許可できません。なお、個別に判断し、法第34条第11号に準ずるものとして開発審査会に諮り許可をする場合もあります。

問 11 令和3年度の条例第6条第1号の改正においてどのような規制強化となったのですか。

(答) 許可要件が都市計画法施行条例第6条から第9条に係るものの対象区域のうち、「災害リスクの高いエリア」を厳格化します。
本改正に係る「災害リスクの高いエリア」とは、災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域）及び土砂災害警戒区域（土砂イエローゾーン）並びに洪水及び高潮の浸水想定区域（浸水ハザードエリア）の内、「洪水は計画降雨、高潮は想定最大規模」による浸水深が3m以上の区域です。

問 12 「災害リスクの高いエリア」では、許可が受けられなくなるのですか。

(答) 「災害リスクの高いエリア」では指定解除が確実又は指定解除の見込みがある場合などにおいては、許可できる区域とみなすことができます。また、土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域は除く）においては、確実な避難が可能であると市町長から認められること、いわゆる避難計画によるソフト対策を行うなどにより許可できる区域とみなすことができます。洪水及び高潮の浸水深が3m以上の区域では、浸水深より高い位置に床面がある居室を有する建築物とする、いわゆるハード対策を行うか、又は避難計画によるソフト対策を行うことなどにより許可できる区域とみなすことができます。

問 1 3 過去に開発許可を受けた区域や、線引前からの既存敷地内の一部分を分割し、条例宅地など新たな許可を得る場合、災害リスクの高いエリアであれば、規制対象となりますか。

(答) 新たに都市計画法第29条、第42条、第43条の許可を要する場合は、規制対象となります。なお、規制対象となるのは許可要件が都市計画法施行条例第6条から第9条に係るものです。(経過措置期間を超えた後は、法第34条第14号に係る開発審査会の議を経るものも対象となります。)

問 1 4 申請地が「災害リスクの高いエリア」に入っている場合、申請書はどのようにすればよいですか。

(答) 申請書の「その他必要な事項」に「都市計画法施行細則別表1の2第○項第○号」と該当するものを記載し、それぞれ必要な添付図書を添付してください。

問 1 5 申請地が「災害リスクの高いエリア」に入っており、令和4年3月31日までに申請を受け付られた開発等で、4月1日以降に計画変更があった場合は、新たな基準が適用されますか。

(答) 申請が令和4年3月31日までに受け付けられた開発等であっても、4月1日以降に計画変更があった場合は、原則として新たな基準に照らして判断することとなります。

問 1 6 「災害リスクの高いエリア」において、指定解除が確実又は指定解除見込みがある場合許可できる区域とみなすことができるとなっていますが、その指定解除が確実又は見込みがあるということをどのように確認すればよいですか。

(答) 指定者(砂防部局や河川部局)にご確認ください。

問 1 7 浸水した場合に想定される水位(浸水位)はどのように確認すればよいですか。浸水想定マップでは3~5mなど浸水深に幅があります。

(答) 「洪水等で浸水した場合に想定される水深等から算出した水位分布図(5メートルメッシュ)」を県HPで公表しておりますので、そちらの数値を参考に設計してください。なお、この分布図は洪水等の浸水想定マップから二次的に作成したもので、あくまでハード対策を行う場合に利用することを目的としたものです。実際の災害リスク(浸水する水位)を示したものではありません。

問 18 以前に別目的で開発許可不要として造成された区域で、現況地盤から浸水深を算出すると「3m未満」となっている場合、都市計画法施行細則別表第1の2第3項第一号の「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」に該当しますか。

(答) 「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」は、水防法施行規則に基づく「浸水想定マップで3m未満」となっている区域が対象となります。そのため、浸水想定マップが作成された後に造成等により現況地盤が上がっていたとしても浸水想定マップで3m以上となっている区域は、都市計画法施行細則別表第1の2第3項第一号に該当しません。

問 19 浸水した場合に想定される水深が3m未満となるような盛土造成計画で、開発許可申請をした場合、「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」と扱えますか。または「同等以上の安全性が確保されること」に該当しますか。

(答) 「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」は、水防法施行規則に基づく浸水想定マップで3m未満となっている区域が対象となります。そのため開発許可申請時点で、浸水想定マップで3m以上の場合は、現状や造成計画の地盤が高くなっていても、「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」には該当しません。また、造成計画で盛土を行う場合は、細則別表第1の2第3項第2号の「ハード対策」の基準で取り扱います。

問 20 申請区域の一部が浸水した場合に想定される水深が3m以上の場合、申請区域全体で対策が必要となりますか。また、水深が3m以上の部分を宅地等とせず、道路などの公共施設とした場合においても何らかの対策が必要となりますか。

(答) 都市計画法施行条例第6条第1号及び規則第19条の2、別表第1の2において土地の区域に規定されているため、申請区域全体で対策が必要となります。また、公共施設とした場合においても前述と同様の理由から対策が必要となります。
ただし、「災害リスクの高いエリア」が僅少で、かつ、そのエリアへの立入り禁止措置や植栽帯（植え込み）の設置など、人の出入りがほとんど無い利用とする計画である場合は対策は不要となる場合があります。

問 2 1 浸水した場合に想定される水深が3 m以上の土地における、都市計画法施行細則別表第1の2第3項第二号、第三号、第四号の対策の違いや添付図書の違いを教えてください。

(答) 第二号は、浸水した場合に想定される水深より高い位置に床面がある居室を設けることにより安全性を確保することとなります。そのため、水準点から求めた標高（T P（東京湾平均海面））で管理されたK B M（一時的に設置する仮の水準点）を申請地周辺に設けた上で、図面に明示する必要があります。また、造成計画断面図に浸水位のラインを明示することとなります。なお、第二号による対策を計画する場合は、市町へ避難計画書を提出する必要はありません。

第三号とした場合は、避難計画書を作成し、市町に提出して内容が適切であれば、市町から避難が可能である旨の意見書及び避難計画書チェック表が発行されます。その意見書及び避難計画書チェック表を許可申請に添付してください。これによる場合は、特に建物による対策等は必要ありません。（各市町の担当部署は、県のホームページで紹介します。）

(<https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippanokata/kendozukuri/toshikeikaku/7204568/>)

第四号は、第二号及び第三号に掲げる要件と同等以上の安全性が確保されていることとなっています。

問 2 2 ソフト対策の避難計画書の作成において、どのような内容であれば良いか事前に協議等を行う先を教えてください。

(答) 各市町の担当部署となります。

問 2 3 ソフト対策の避難計画書に記載した内容と、許可後に状況が変わった場合、許可の取り直しや避難計画書の再提出等の手続が必要ですか。

(答) 許可を取り直す必要はありません。また、避難計画書の再提出は不要です。ただし、防災上の観点からは、適宜計画を見直し現状に沿う避難計画としておくことが望ましいです。

問 2 4 ソフト対策により許可を受けた区域において、売買により居住者が変わった場合、何か手続が必要となりますか。

(答) 許可を受けた基準が、条例宅地や大規模既存集落など属人性のない許可であれば特段手続は必要ありませんが、新たな居住者においても避難計画を作成し、それに基づき避難行動をとれる必要があります。（提出は不要です。）

なお、農家の世帯分離など属人性のある許可であれば、新たな許可が必要となります。

問 2 5 都市計画法施行条例第 8 条第四号による店舗について、ソフト対策として洪水や高潮等の災害が発生する可能性がある場合は店舗を営業しないという対策で避難が可能と考えているが、そのような計画でも問題ないですか。

(答) どのような避難計画であれば確実な避難が可能と認められるか、市町の担当部局と協議してください。市町の担当部局に認められることが必要です。

問 2 6 ハード対策を行う場合、浸水位より高い位置に床面がある居室を設けることとされていますが、どの程度の広さの居室が必要ですか。屋上やベランダでもよいですか。建築物の用途によって求められる居室の広さに関する規定はありますか。

(答) 屋上であれば、避難を要する者が風雨に曝されることが懸念され、衛生上や健康上の課題が生じ得るものと考えられることから、一時避難を目的とするために、居室（建築基準法第 2 条第 1 項第四号の居室とする）である必要があります。建築物の用途によって求められる居室の広さに関する規定はありませんが、避難の目的を達するために、予定建築物で予定される人数の居住者や利用者が、一定の時間留まることができる程度の広さを確保していることが必要です。（また、万一の場合を想定し、窓等の脱出可能な開口部を設けることが望ましいです。）
なお、2 階建ての長屋住宅など、建物は 2 階建て以上であっても、1 階の居住者が 2 階以上の居室を自由に利用できない場合は、認められません。

問 2 7 ハード対策を行う場合、浸水深より高い位置に床面がある居室を 1 室以上設けた場合、その他の居室を浸水深より低い位置に設けてもよいですか。

(答) かまいません。

問 2 8 ハード対策によって許可を受ける場合、水準高さ（レベル）の管理はどのように行えば良いですか。

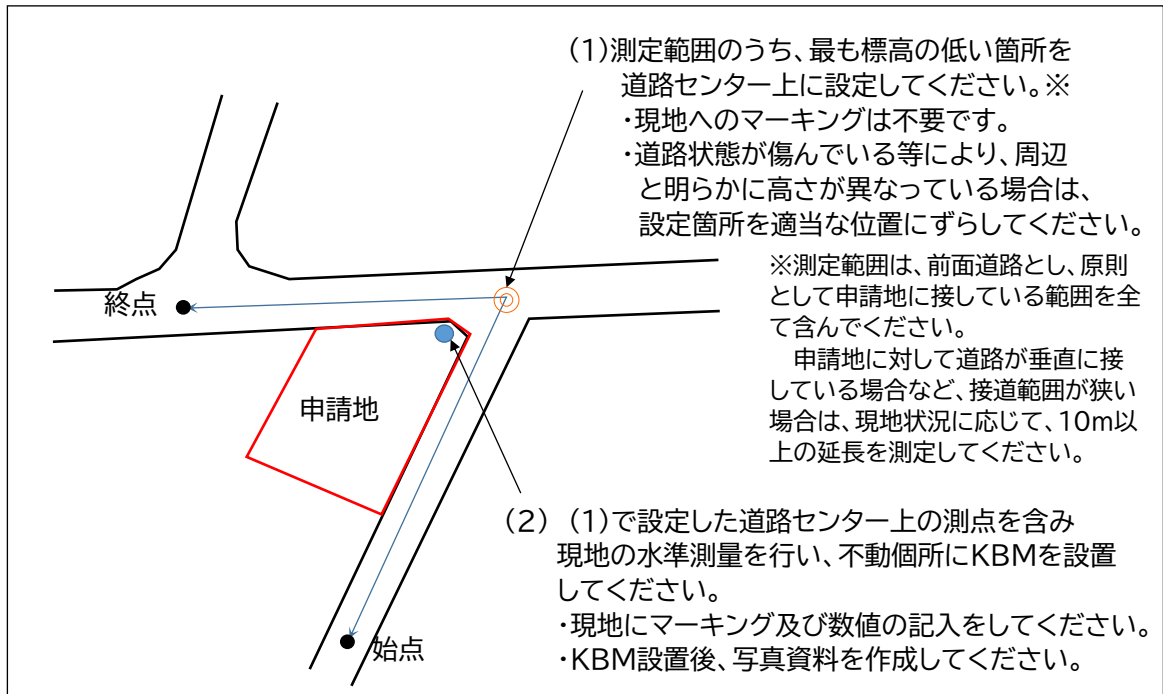
(答) 県ホームページに公表している浸水位のマップは TP（東京湾平均海面）を基準としたものとなっていますので、TP 管理された KBM を申請地周辺に設け、そのレベルを基準として設計してください。
なお、KBM の設置方法は、国土地理院が設置している水準点からの実測や GPS 測量、又は「ハード対策における KBM の簡易設置方法」（巻末資料 2 参照）によることとしてください。

問 2 9 KBM に持たせる TP の値は、ミリメートルまで表記しなければいけませんか。

(答) 単位はメートルで表示し、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位までを表記してください。

問30 ハード対策によって許可を受ける場合、KBMの設置位置や設置方法について取り決めはありますか。

(答) 実測の測量によりKBMを設置する場合は、不動箇所を設置してください。なお、現地の明示方法に指定はありませんので、建築時に使用できる状態であれば結構です。申請書の平面図等にはKBMの位置や値を示してください。



問31 ハード対策によって宅地分譲の許可を受ける場合、KBMはそれぞれの区画に一つずつ設ける必要がありますか。

(答) KBMは1つの許可に対し、1箇所では構いません。ただし、現況の標高の確認の際に、KBMの箇所も測量してください。これにより、敷地全体のTPを求めることが出来ます。

<例>

KBM (TP1.50m GL±0) とした場合、ある区画の造成高がGL+500mmの場合、その区画の造成高のTPは2.00m (=1.5+0.5) となります。

また、確認申請において浸水想定深がTP4.50mであった場合、ある区画の設計GLをKBM+500mmで設計すると、設計GL+2,500mm (=4.50-2.0) 以上の位置に床面がある居室を設ける必要がある、ということになります。

問32 過去にハード対策によって許可を受け、その際に設けられたKBMの鉄やプレートが現地で確認できなかった場合、どのようにすればよいですか。

(答) 許可証の図面から算出でき、現地と相違ない場合については、KBMとは別の位置を基準としてもかまいません。

問 3 3 宅地分譲やモデルハウス、建売住宅について、ソフト対策により安全性を確保することが認められますか。

(答) ソフト対策として認められるには、申請書に市町から発行される意見書及び避難計画書チェック表が添付されていることが必要ですので、市町の担当部署と協議してください。

なお、許可後においても、実際の居住者らにも避難計画書を新たに作成していただき、原則として市町へ提出することを求めることとしますので、売買等の際にその旨を伝えていただく必要があります。

問 3 4 ハード対策により安全性を確保することとして許可を得た区域において、建築する時点でソフト対策に変更し、浸水深より高い位置に床面がある居室を設けない建築物とすることは可能ですか。

(答) ハード対策として許可を得た場合においても、具体的な避難計画書を作成し、市町から意見書及び避難計画書チェック表が出された場合は、都市計画法施行規則第 6 0 条による適合証明を受けることで、ソフト対策に変更することは可能です。

【法第 3 4 条第 1 2 号関係】

(条例第 8 条第 1 号 市街化調整区域における収用対象事業による移転)

問 1 移転先の敷地と建築物の規模には、どのような条件がありますか。

(答) 移転先の敷地の規模は、従前の 1.5 倍以内又は 450㎡以内まで、建築物の規模は、従前の延べ面積の 1.5 倍以内（用途が複数ある場合は、用途ごとに 1.5 倍以内）でなければなりません。

(条例第 8 条第 2 号 世帯分離住宅)

問 1 「別世帯を構成するための建築物」とは何ですか。

(答) 「別世帯を構成するための建築物」とは、従来から市街化調整区域に自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯において、その世帯構成員が実家の保有する土地に分離独立する過程で必要となる住宅のことです。

問2 親が買った土地での世帯分離は認められないのですか。

(答) 線引前から、引き続き実家が保有していた土地であることが本来ですが、農林漁家の場合は申請までに親が購入していた土地でも可としています。(なお、購入する土地が農地の場合は、農地法上の制限がかかる場合がありますので、別途、事前に農地部局に相談してください。)
ただし、非農家(耕作面積1000㎡未満の農家)の場合は、線引後の購入土地においては世帯分離は認められません。

問3 完了後の敷地面積の増加は認められますか。

(答) 増加後の面積が原則450㎡以下の場合は、開発審査会の承認を得て許可します。

問4 県外在住者の世帯分離は可能ですか。

(答) 申請者の住所が県内でなければならないという条件はありません。

問5 別世帯を構成する建築物については、どの範囲まで認められますか。

(答) 別世帯を構成する建築物として許可を受けられる範囲は、現在、同一の世帯構成員として実家に同居している者(その配偶者も可)か、又は、過去に世帯構成員として実家に同居していた者(その配偶者も可)で、耕作権者又は開発区域の所有者から二親等以内であることが必要です。

問6 農林漁家等の後継者の世帯分離は認められますか。

(答) 後継者でも世帯分離は認められます。

問7 別世帯を構成する建築物として開発許可を受けた場合、許可を受けた者の配偶者は、建築確認申請において建築主になることができますか。(適合証明を受けることができますか。)

(答) 開発許可を受けた者と分離独立後も同一世帯構成員となる配偶者等は、連名で申請することが可能です。
この場合は、都市計画法適合証明を受けて、建築確認申請書に添付してください。
なお、許可を受けた者が既に亡くなっている場合は、その相続人に許可に基づく地位が承継されていますので、相続人が建築主になることができます。

問 8 申請者の直系尊属が所有している土地とは、申請者の配偶者の親が所有している土地も含まれますか。この場合、配偶者が申請者とならなければいけないのですか。

(答) 申請者の直系尊属が所有している土地が条件であるため、配偶者の親が所有している土地が開発区域となる場合、配偶者が申請者とならなければなりません。なお、問7でも記載しているとおり、分離独立後も同一世帯構成員となる配偶者等は、連名で申請することが可能です。

(条例第8条第3号 大規模既存集落内における住宅)

問 1 宅地分譲は、許可対象となりますか。

(答) 宅地分譲は条例の許可対象外です。
なお、上記(条例第8条第3号(施行細則別表第2の要件第1号))の宅地分譲とは、「開発区域に新たに道路が整備される開発行為」を指します。

問 2 地目が農地から変更されたものとは、いつの時期まで調べるのですか。

(答) 平成15年2月7日以降、地目が田、畑から変更(地目変更の登記の年月日)された土地が該当します。この場合、農地法に基づく工事完了証明又は非農地証明を添付してください。

(条例第8条第4号 指定する道路に面する物品販売店舗)

問 1 法第34条第1号で立地可能なサービス業の店舗は、許可の対象ですか。

(答) サービス業の店舗は、許可の対象外になります。

問 2 日常生活のため必要な物品以外を販売する店舗も、許可の対象ですか。

(答) 日常生活のため必要な物品以外を販売する店舗も、許可の対象になります。このため、家具販売店や自動車販売店・農業用器具販売店(修理場も含むが、店舗部分が過半であること。)も、許可の対象です。

(条例第8条第5号 特定活断層調査区域内にある建築物の移転)

問1 特定活断層調査区域内にある全ての建築物が、移転の対象となりますか。

(答) 特定活断層調査区域の指定日(平成25年8月30日)に建築されている建築物の移転を対象としますので、指定日以降に建築された建築物は、対象となりません。

問2 建築物を購入して所有者になった者も、申請者になれるか。

(答) 指定日に建築されている建築物を所有している者が対象となりますので、指定日以降に購入により所有者となった者は、申請者になりません。ただし、指定日以降であっても、相続や生前贈与により所有者になった者は、申請者になります。

【法第34条第14号関係】

(一般事項)

問1 開発審査会への付議事項及び基準(開発審査会付議基準)とは何ですか。

(答) 「開発審査会への付議事項及び基準」は、法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに基づき、開発許可権者である知事等が開発審査会に付議するための基準であり、許可基準といった位置付けのものではありません。
開発許可権者から付議された申請について、開発審査会は専門的な立場から審査を行います。

(1 社寺仏閣及び納骨堂)

問1 社寺仏閣の開発審査会への付議基準は、本山の承認を得ていることとのみありますが、本山のない土着の神社や単立宗教法人は認められないのですか。

(答) 土着の神社や祠は、当然許可の対象になります。
申請者が包括宗教法人がない単立宗教法人の場合は、申請者自身が本山であると考えられるため、許可の対象となります。

(2 市街化区域等における収用対象事業による移転)

問1 許可申請者には、どのような条件がありますか。

(答) 収用対象事業の施行により移転等を行わなければならない建築物の所有者でなければなりません。ただし、移転しなければならない建築物で世帯を構成している家族や以前から同居している同居人で、当該建築物について持分登記をしているか、又は、移転にあたってやむを得ず分離独立する場合は、独立する世帯個々の申請によることができます。

問2 移転先の建築物は同一用途でなければならないのでしょうか。

(答) 移転先の建築物は収用対象事業にかかる建築物と同一用途でなければなりません。併用住宅を住宅とその併用部分を、移転にあたって分離することはかまいません。また、例えば店舗の販売品目を増やす等の変更は可能です。この場合、建築基準法の別表第2表で第一種住居地域に建築できない用途となる時（例えば原動機を使用する工場で移転後50㎡を超えることとなる場合等）は、地元の同意が必要です。

問3 移転先の敷地と建築物の規模には、どのような条件がありますか。

(答) 移転先の敷地の規模は、従前の1.5倍以内又は450㎡以内（地形の状況により、やむを得ないものは600㎡以内）まででなければなりません。移転先の建築物の規模は、従前の延べ面積の1.5倍以内（用途が複数ある場合は、用途ごとに1.5倍以内）でなければなりません。ただし、住宅の場合は、1.5倍を超えてもかまいません。なお、共同住宅、モーテル等の場合は、このほかに部屋数が従前の1.5倍以内という条件が加わります。

問4 テナントビルの場合は、どういう条件があるのでしょうか。

(答) 移転が認められるのはテナントビルですので、申請者はその所有者でなければならず、テナントの方は対象にはなりません。また、移転後のテナントビルの用途も、元のビルと同一用途でなければなりません。したがって、申請の段階でテナントの用途を決めなければなりません。（例えば事務所ビルの代替建築物として店舗用のテナントビルは認められません。）また、テナントの区画数は原則として従前と同数でなければなりません。

問5 併用住宅を併用部分と住宅部分に分離して申請する場合、敷地規模に制限はありますか。

(答) 併用部分の敷地面積は、従前の敷地面積の1.5倍又は450㎡まで認められます。
さらに、住宅の敷地として450㎡まで認められます。この場合は、2件の申請になります。全体の敷地面積は、これらの面積を加えたものが上限となります。

問6 市街化区域からの移転の場合、特別な条件がありますか。

(答) 代替地の位置が、同一行政区域又は同一都市計画区域内であれば可能です。

問7 起業者の収用証明書の有効期間はありますか。

(答) 立ち退き時点で代替建築物を建築できなかったことについてやむを得ない理由があれば認めており、特に有効期間は定めておりません。
また、立ち退き後資金計画が立たず、やむを得ず借家に居住していた場合などは、元の住宅が収用対象事業に係って立ち退いた旨の証明であれば現時点の日付でも有効です。

問8 収用対象事業によって移転等しなければならない場合の代替建築物の許可について、収用対象者のための団地を造成するのは可能か。

(答) 開発道路を設け、分譲宅地形式にすることは認められません。

問9 起業地の土地と建物の所有者が違う場合、連名で申請することは可能ですか。

(答) 移転先の土地をAが取得しBが建築する場合、農地転用許可においてはAが、開発許可においてはBが申請しなければならないことになり、そのままではどちらも認められません。
しかし、A Bが同一世帯である等特別な事情のある場合等、農地転用許可においてはAが土地を取得しA B連名で建築物を建築するとして申請し、開発許可はA B連名で申請するという方法で認められる場合があります。
これと同様に、起業地の建物がA Bの共有で、代替地をAが取得しA B共同で建築物を建築する場合、農地転用許可はAが開発許可はA B連名で申請することも認められる場合があります。ただし、A Bが単に土地の賃貸借の関係である等の場合は認められません。

(4 従業員の社宅等)

問1 従業員用の社宅、寮の規模等に制限はないのですか。

(答) 入居予定の従業員の借家証明等により、適正な規模かどうかを判断しています。事業所と寮の距離は、自転車で通勤可能な距離(4km程度)を基準としています。

(6、7、8 指定大規模既存集落)

問1 指定大規模既存集落において、申請地を含む半径100mの円内に概ね20戸以上という基準がありますが、そのカウントの仕方の基準はありますか。

(答) 次のような基準でカウントしています。

- 1 申請地は敷地全体を包含すること。
- 2 建物は敷地ごとにカウントし、建物の一部でもかかればカウントしてよい。(敷地の一部がかかるとはカウントできない。)
- 3 概ね20戸とは、最低でも16戸以上であること。
- 4 範囲を広げて、半径120mの円内に30戸でもよい。

(9 大規模既存集落内における住宅)

問1 半径250mの円内に概ね250以上の建築物を数える場合、具体的にはどのような図面で数えるのですか。また、数えるのは、どのような建築物ですか。

(答) 原則として2,500分の1の都市計画図に半径250mの円を描き建築物を数えます。10㎡以上の建築基準法の建築物を対象とし、無壁舎など簡易なものは対象としません。

また、概ね250以上とは、最低でも200以上の建築物が必要です。

なお、都市計画図に点線で表示された無壁舎は、原則として建築物の連たん棟数に算入できませんが、実際に現地において三方に壁を有する建築物である場合は、算入できます。

この場合において、無壁舎に該当しない建築物は、窓、出入り口等を除き三方全面が壁で覆われていることを要します。(たれ壁、腰壁又は部分的な壁の場合は不可。)

問2 次のような建物は、数えることができますか。

- ① 河口堰の上に設置された機械室
- ② 農業用温室

(答) ①、②とも建築基準法第2条第1号に定める建築物に該当する場合は、数えることができます。

問3 申請地は、半径250mの円内に入っていないならませんか。
また、半径250mの円は、どのように描くのですか。申請地を中心にするのですか。申請地が円内に入っていればよいのですか。

(答) 申請地は、円内に全て入っていないならなりません。申請地は、円内に入っていれば、どこにあってもかまいません。

問4 数える建築物は、建築物の全てが半径250mの円内に入っていないならませんか。建築物の一部が円内に入っていればよいのですか。また、円内に建築物は入りませんが、建築物の敷地の一部が入る場合はどうですか。

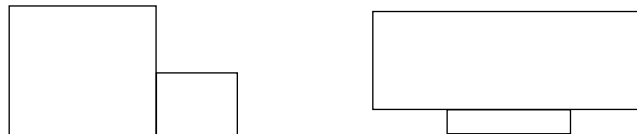
(答) 建築物の全てが円内に入る必要はありません。建築物の一部が円内に入っていればかまいません。敷地が円内に入っても建築物が円内に入らなければ、数えることはできません。

問5 共同住宅や長屋の数は、どうするのですか。また、数える建築物の用途は、住宅以外でもよいのですか。

(答) 建築物は棟で数えますので、共同住宅や長屋は1と数えます。
数える建築物の用途は、住宅以外でもかまいません。

問6 都市計画図に次のように図面化されている建築物は、1と数えるのですか。2と数えるのですか。

問6



(答) 建築物に区画の線がある場合には、別棟と数えます。従って、図のような建築物は、2と数えます。

問7 住宅の母屋と離れの建築物が波板等で接続されている場合などがよくありますが、どのような場合に別棟に数えることができますか。

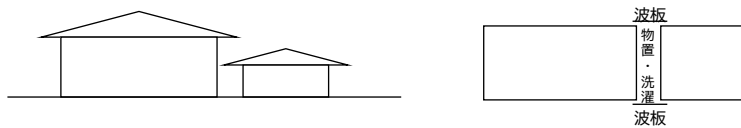
(答) 同一棟か別棟かについては、原則として問6のとおり都市計画図の区画の線により判断しますが、実際に現地に建っている建築物が次のような状況の場合は、次のよう取り扱われます。

【別棟と取り扱う事例】

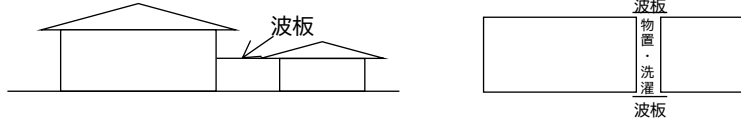
○接続部分の屋根が完全に雨仕舞いされ、壁が解放されている場合



○接続部分の屋根が完全に雨仕舞いされ、壁が波板等の簡易な材料で囲われている場合



○屋根・外壁が波板等の簡易な建築物で接続されている場



○解放渡り廊下で接続されている場合



【同一棟と取り扱う事例】

○建築物の内部が接続している場合



○解放されていない渡り廊下で接続されている場合



[立面図]

[平面図]

問8 都市計画図に図面化されていない建築物でも、現存する建築物は数えてもよいですか。また、開発許可を受けた区画数や建築確認を受けたものを数えてもよいですか。

(答) 都市計画図に無い場合でも、現地において明らかに建築されていることが確認できるものは、数えることができます。
建築工事が完了したものは数えることができますが、建築工事予定のものや建築工事中のものは数えることができません。

問 9 建築物が10㎡以上あるか、どのように確かめるのですか。

(答) 都市計画図に表示された建築物が10㎡以上あるか確認が困難な場合は、都市計画図を500分の1程度に拡大して、線を中心に測定して確認してください。
(※ $1/2500 \times 200\% \times 200\% \times 125\% = 1/500$)
都市計画図に表示されていない建築物が10㎡以上あるか現地確認が困難な場合は、当該建築物の寸法を計測した写真又はこれに代わる資料の提出を求めることがあります。

問 10 建築物を数える場合、半径250mの円内で数えるのではなく、条例宅地のように、敷地相互間の最短距離が55m以内に位置している建築物が連たんしていることで数えることはできないのですか。

(答) 半径250mの円での数え方だけです。直線的に数える方法をとると、その距離は最大10kmとなり、同一集落とは見なせません。

問 11 建築物を数えるときに、市街化区域内の建築物も数えてよいですか。非線引都市計画区域や都市計画区域外の建築物を数えてよいのですか。

(答) 円内にある市街化区域内の建築物を数えてもかまいません。また、徳島東部都市計画区域以外の都市計画区域内の建築物及び都市計画区域外の建築物を数えてもかまいません。

問 12 集落が山、河川、線路、自動車専用道路などで分断されている場合でも円内に入っている建築物は、全て数えることができますか。

(答) 集落が山、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、申請地がある側のみで数えます。
ただし、生活道路、橋、踏切等が円内にあり、同一集落と見なせるものは、円内全ての建築物と数えることができます。

問 13 円内に小学校、中学校がある場合には、建築物の数は概ね200以上あればよいとのことですが、円内に小学校、中学校の敷地全てが入らなければならないのですか。

(答) 敷地全てが入る必要はありませんが、校舎及び体育館は全て入らなければなりません。校舎とは、教室（普通教室、特別教室等）、図書室、保健室、職員室のいずれかを備える建築物です。
従って、別棟の倉庫や部室などは入らなくてもかまいません。
また、概ね200以上とは、最低でも160以上の建築物が必要です。
なお、円内に小学校と市役所の支所がある場合などでも、概ね200以上の建築物が必要です。

問 1 4 円内に高等学校又は養護学校がある場合、数える建築物の数は概ね200以上でよいですか。また、市役所又は町役場の出張所とは、どのような建築物ですか。

(答) 円内の数える建築物を概ね200以上とする対象の学校は、小学校又は中学校だけです。
円内に高等学校・養護学校が入ったとしても、建築物は概ね250以上が必要です。
また、市役所又は町役場の出張所とは、地方自治法第155条に規定された各市町の条例に基づく支所又は出張所です。

問 1 5 小学校や中学校の敷地内に武道場がありますが、武道場は、建築物の連たん棟数の緩和を受ける場合の「校舎」や「体育館」になりますか。

(答) 武道場は、建築物の連たん棟数の緩和を受ける場合の「校舎」や「体育館」とは取り扱われません。従って、武道場が円内に入っていない場合でも緩和を受けることができます。

問 1 6 次のような場合は、連たん棟数の緩和を受けることができますか。
①小学校又は中学校が分校の場合
②小学校又は中学校が休校中の場合
③申請地と小学校又は中学校の行政区域が異なる場合

(答) 武道場は、建築物の連たん棟数の緩和を受ける場合の「校舎」や「体育館」とは取り扱われません。従って、武道場が円内に入っていない場合でも緩和を受けることができます。
① 分校であっても集落の中心となる施設に相違ないため、緩和を受けることができます。
② 休校中であっても緩和を受けることができます。
③ 行政区域が異なる場合も緩和を受けることができます。

問 1 7 円内にJR駅がある場合には、建築物の数は概ね200以上あればよいのですが、駅舎の全てが入らなければならないのですか。また、駅舎が無い場合はどうなるのですか。

(答) 駅舎とは、改札口がある主な建築物とし、別棟の便所や倉庫は入らなくてもかまいません。また、駅舎が無い場合は、プラットホーム全てが円内に入らなければなりません。

問 1 8 宅地分譲は、許可対象となりますか。また、予定建築物の用途は一戸建て専用住宅とのことですが、建売住宅でもよいのですか。

(答) 宅地分譲も許可対象とします。また、予定建築物は、一戸建ての専用住宅であれば、自己用・自己用以外を問いません。借家や建売住宅でもかまいません。
また、予定建築物には、住宅で小規模な事務所、店舗などの用途を兼ねるものを含みます。

問 1 9 大規模既存集落の基準による許可を得た場合、許可を得た者とその土地に建築する者とが違ってかまいませんか。

(答) 大規模既存集落内の基準による許可は、農家の世帯分離に係る住宅や収用対象事業による代替建築物などのように、建築する者を限定するものではありません。従って、許可を得た者とその土地に建築する者又は居住する者が違ってかまいません。

問 2 0 農家の世帯分離に係る住宅を建築したい場合で、大規模既存集落内の住宅の基準にも該当する場合には、どちらで申請すればよいですか。

(答) どちらの基準による申請でもかまいません。ただし、許可内容によっては、許可後もその土地、建築物に制限がかかる場合があります。例えば、農家の世帯分離に係る住宅や収用対象事業の代替建築物は、許可を受けた者しか使用できません。

問 2 1 土地登記簿の地目が農地から変更された土地とは、いつの時期まで調べるのですか。

(答) この大規模既存集落の許可基準ができた平成15年2月7日以降、地目が田、畑から変更（地目変更の登記の年月日）された土地が該当します。この場合、農地法に基づく工事完了証明又は非農地証明を添付してください。

問 2 2 「工事完了証明後3年以上経過している場合」と同等と扱うのは、どのような場合ですか。

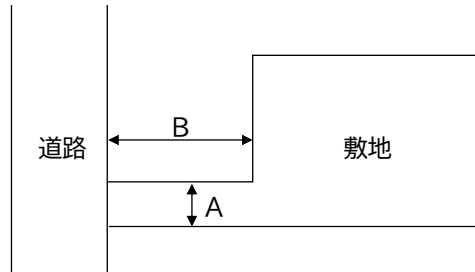
(答) 非農地状態が公的機関の証明（土地全部事項証明書※又は固定資産税評価証明書）により3年以上継続していることが確認でき、市町農業委員会から「農地法上支障がない。」又は「農地法上適用がない。」旨の回答があれば、「工事完了証明後3年以上経過している場合」と同等のものと扱います。
なお、運用基準の適合の有無の判断が不明確な場合は、徳島県開発許可等事前審査会に諮ることになります。
※土地全部事項証明書は、登記の日付で判断します。

問 2 3 開発道路を設ける場合は、幹線道路に至るまで幅員4メートル以上確保されているとは、どのようなことですか。

(答) 幅員4メートル以上確保されているとは、申請地が建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路等で現況が4メートル以上（開渠水路等を除く。）に拡幅されている道路にて、幹線道路（国道及び主要地方道である県道）までつながっている状態のことです。

問 2 4 敷地が旗竿形状である場合、進入路の幅が3メートル以上あるとはどのようなものですか。

(答) 下図のような形状を旗竿形状と言います。この場合、進入路の幅Aは3メートル以上必要です。なお、進入路の幅Aに対する奥行き長さBが2倍以下の場合 ($B/A \leq 2$) は旗竿形状であるとは扱いません。



問 2 5 備考欄にある接道のため宅地・雑種地でない部分を通路等として含む場合の土地は、農地から変更した場合は3年以上経過したものの規定は適用されますか。

(答) 最小限必要な接道のための通路部分又は道路になる部分の地目については、転用後3年以上経過したものの規定は適用しません。

問 2 6 「転用後（工事完了証明後）3年以上経過」等の新基準の適用前（平成20年11月30日以前）に大規模既存集落内の住宅で許可を受けたものについて、変更許可等の申請はどのような扱いになりますか。

(答) 平成20年12月1日以降の区域増を伴う変更許可申請については、その増加部分についてのみ新基準（運用事項4、7、8）が適用されます。区域増を伴わない変更許可については、新基準は適用されません。
また、旧基準にて建築許可を受けた区域内において、分割後で再度新たな許可を必要とする場合は、運用事項4（転用後3年以上経過したもの）を除き新基準が適用されます。
分割においては、許可申請を必要としない既存部分の敷地についても運用事項8が適用されます。なお、運用基準に適合しない場合、徳島県開発許可等事前審査委員会の承認後に申請が受理されます。

問 2 7 運用事項 9 について、盛土をした場合はどうなるのですか。

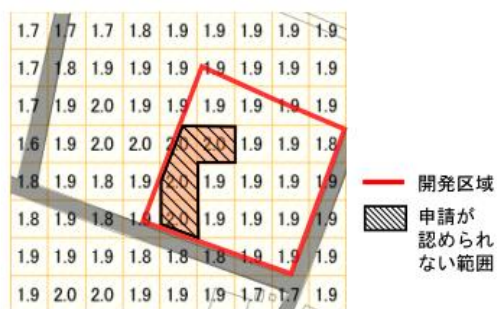
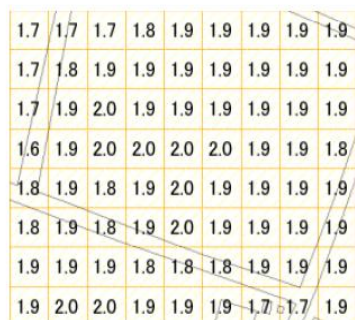
(答) 基準水位は、津波が建物等に衝突した際のせり上がりを考慮したもので、地盤面からの高さ（水位）を示したものです。

本県では、津波災害警戒区域が指定された平成 2 6 年 3 月 1 1 日時点のものを、1 0 mメッシュ 1 0 cm単位で表示しています。【図 1】

(徳島県ホームページ <http://anshin.pref.tokushima.jp/docs/2013082700032/>)

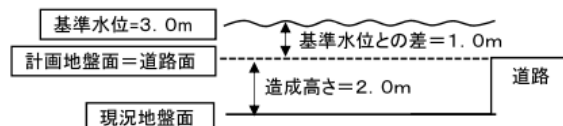
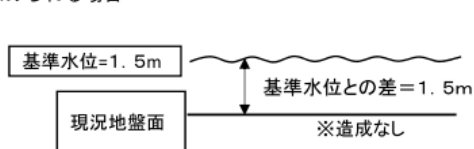
なお、開発計画において前面道路と同一面に合わせるなど、盛土行為に必然性があり、周辺の公共施設管理者（道路等）の同意が得られ、かつ、計画地盤面が周辺の状況から、基準水位が 2 m未満となることが明らかな場合には、支障がないものとして、審査会に付議することとします。【図 2】

【図 1】

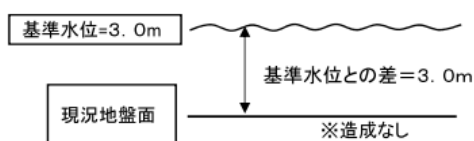


【図 2】

・認められる場合



・認められない場合



(1 0 指定市町における地域振興のための工場， 研究所)

問 1 「周辺の土地利用と調和のとれた施設」とは、どういうことですか。

(答) 生活環境、自然的環境等に及ぼす影響について十分に検討し、農林漁業との健全な調和を図った施設計画とする必要があります。

問2 「周辺住民等に対する説明や調整が図られている」とはどういうことですか。また、どのような範囲まですればいいのですか。

(答) 【準工業地域で建築できる建築物の場合】

申請地が存する自治会等に対し、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭、交通量の増加等について、周辺の生活環境への影響を及ぼさないよう十分配慮したものであることを説明し、同意を得ることが必要です。なお、自治会等が存在しない場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等で上記の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

【準工業地域で建築できない建築物の場合】

上記の同意と併せて、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等と同様の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

問3 道路幅は4mあればよいのですか。

(答) 接する道路が幹線道路に至るまで幅員4m以上確保されている必要があります。なお、開発区域の面積が3,000㎡以上であり、幹線道路までの経路に幅員6m未満の箇所がある場合は、次のとおり扱います。

- ・ 大型車による搬出入がある場合は、通行上支障が無いこと。
- ・ 交通量が著しく増加しないものであること。
- ・ 幅員6m未満の箇所が存する自治会等に対し、交通量の増加等について説明し、同意を得ること。

幹線道路とは国道及び主要地方道である県道を指します。

問4 「関係市町長の同意が得られていること」とは、どういうことですか。

(答) 関係市町長から、「都市計画の観点から支障がない」かつ「地域振興に資する施設である」旨の同意がある場合です。

(14-2 有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの))

問1 「サービス付き高齢者向け住宅」に登録するものは、すべて許可の対象になりますか。

(答) 食事の提供、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供し、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当する場合は、許可の対象となります。サービス付き高齢者向け住宅のうち、提供するサービスが、安否確認・生活相談のみの場合は、対象となりません。

問2 「安定的な経営確保が図られることが確実と判断されるもの」とは、どのように判断するのですか。

(答) 「徳島県有料老人ホーム設置運営指導指針10 事業収支計画」に基づいて、市場調査等による入居者数の見込みと、初期投資額およびその調達方法、長期（30年）の収支計画書により、判断することになります。

問3 「適正な料金設定」とは、どのように判断するのですか。

(答) 「徳島県有料老人ホーム設置運営指導指針11 利用料等」に基づいて、料金表により、判断することになります。

問4 関係市町長の承認の観点とは、何ですか。

(答) 関係市町長の承認の観点は、次のとおりです。（14-1の場合も同じ）

1. 福祉施策の観点

- 1) 当該施設が関係市町の介護保険事業計画及び高齢者福祉計画において、支障があるかどうか。
- 2) その他

2. 都市計画の観点

- 1) 当該開発行為が当該市町の土地利用計画、都市計画マスタープラン等において、支障があるかどうか。
- 2) 当該開発行為が、道路、公園、下水道等の施設の都市計画に支障があるかどうか。
- 3) 当該開発行為が実施中又は実施予定の都市計画事業に支障があるかどうか。
- 4) その他

問5 有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの）として許可を受けた後、サービス内容を、安否確認・生活相談のみとすることはできますか。

(答) 市街化調整区域において有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの）として許可を受けた場合、サービス内容を、安否確認・生活相談のみと変更することはできません。

問6 既存の有料老人ホームがサービス付き高齢者向け住宅に登録することは可能ですか。

(答) 当該有料老人ホームの規模、設備又は提供されるサービス等が従前と同程度である場合は、都市計画法第42条又は第43条の用途変更にはあたらないため、サービス付き高齢者向け住宅に登録することは可能です。サービス内容を変更し、安否確認・生活相談のみとすることはできません。

問7 開発行為を行う者と、サービス付き高齢者向け住宅を運営する者は同一でなければならないのですか。

(答) 開発行為を行う者が、サービス付き高齢者向け住宅を運営する必要があります。ただし、開発行為及び施設の建築する者とサービス付き高齢者向け住宅を運営する者が別の場合（賃貸する場合は、開発許可申請を連名としてください。この場合、事業の継続性や運営の担保を確認するため、長期的な賃貸借契約であり、賃借人が事業継続できなくなった場合の事業継承方法の記載がある土地建物賃貸借（予約）契約書の添付が必要です。

問8 有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの）の申請は「自己の業務用」か、それとも「非自己用」ですか。

(答) 「非自己用」として申請してください。

（18 再資源化を目的とした産業廃棄物の処理施設）

問1 「再資源化を目的とした」とは、どのようなことですか。

(答) 当該施設において産業廃棄物が有価物に再資源化される産業廃棄物の処理施設のことを指し、当該施設において中間処理された産業廃棄物が最終的にサーマルリサイクル、マテリアルリサイクル又はケミカルリサイクルにより再資源化される施設も含まれます。

問2 再資源化を行う廃棄物は、どのようなものが対象となるのですか。

(答) 運用基準1に「再資源化を目的としたコンクリート、アスファルト・コンクリート、木材、建設汚泥、廃プラスチック等」とありますが、実際の再資源化においては、これらの5品目に他の廃棄物を合わせることによって再資源化している事例があるため、対象となる廃棄物は特に限定していません。

問3 留意点1に「大部分の産業廃棄物の再資源化が図られるもの」とありますが、「大部分の」とはどの程度のことですか。

(答) 再資源化がどうしてもできない産業廃棄物が含まれている場合が想定されるため、「大部分の産業廃棄物の再資源化が図られるもの」としているものです。再資源化がどうしてもできない産業廃棄物が含まれている割合は、産業廃棄物の種別等により異なるため、具体的な数値の設定はありません。従って、「大部分の」とは、「どうしても再資源化ができないものを除いた全ての」という意味になります。例えば、サーマルリサイクルが可能なものを単純焼却や埋め立て処分される場合は、「大部分の」に該当せず許可の対象とはなりません。

問4 留意点1の「積替え保管施設」とは、何のことですか。

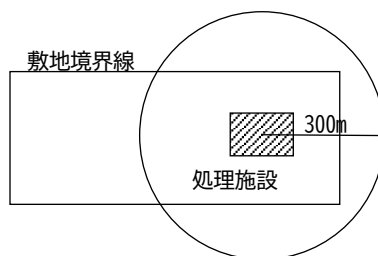
(答) 収集・運搬業者が作業所（現場）から廃棄物を運搬し、作業所（現場）以外の場所で保管及び積替えを行う施設のことです。

問5 運用基準2の「土地利用計画」とはどのような計画ですか。また、「支障がないものであること」とは、どのように判断するのですか。

(答) 「土地利用計画」とは、当該市町で策定された都市計画以外の具体の土地利用に関する計画をさすものです。どのような土地利用計画が策定されているかは、市町により異なるものと考えられます。支障がないか否かは、当該市町に意見照会して判断することになります。

問6 広い敷地に処理施設を設置する場合、影響範囲はどこからとれば良いのですか。

(答) 敷地境界線からではなく、破砕機等の処理施設を中心に半径300メートルの範囲をいいます。



問7 運用基準3の「学校」とは、具体的にどのような施設のことですか。

(答) 学校教育法第1条の「学校」のことをいいます。従って、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校（盲学校、聾学校、養護学校）、大学及び高等専門学校がこれに該当します。

問 8 運用基準 3 の「医療施設」とは、具体的にどのような施設のことですか。

(答) 医療法第 1 条の 5 の病院及び診療所と同法第 2 条第 1 項の助産所がこれに該当します。

問 9 運用基準 3 の「社会福祉施設」とは、具体的にどのような施設のことですか。

(答) 社会福祉法第 2 条第 2 項及び第 3 項に掲げる事業の用に供する施設及び更正保護事業法に基づく更正保護施設がこれに該当します。

問 10 留意点 3 の「周辺住民等に対して生活環境への影響を説明する等」とは、どのようなことですか。

(答) 大気汚染（粉塵）、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等について、周辺的生活環境へ影響を及ぼさないよう十分配慮したものであることを説明会等で説明するなどにより、周辺住民等と十分な調整が図られていることが必要です。
また、最終的には、関係市町長等の同意を得ることが必要です。

問 11 運用基準 7 の「関係市町長等」とは、具体的に誰のことですか。

(答) 原則として、当該施設の設置場所の市町長又は当該集落の自治会長、町内会長等のことを指し、町内会長の同意を得れば、市町長の同意は不要になります。
なお、当該施設が集落の境界近辺に位置する場合には、隣接する集落も含まれると判断される場合もあります。

問 12 運用基準 8 の「廃棄物の処理及び清掃に関する法律による許可等」とは、具体的に何の手続きを指すものですか。

(答) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 14 条第 6 項の規定による処分業の許可又は同法施行規則第 10 条の 3 第 2 号の規定による再生利用業の指定を指します。

(2 1 農林水産物の直売施設等)

問 1 直売施設で販売される農林水産物の加工品を製造するための施設は「直売施設等」に該当しますか。

(答) 農林水産業従事者又は農林水産業従事者が組織する団体が、自ら生産した農林水産物や加工したものを直接販売するために必要な加工施設であれば、「直売施設」に該当します。

ただし、「徳島県食育推進計画」及び「進化するとくしまブランド戦略」に掲げる地産地消の推進に資する施設に該当していることが必要です。

なお、「直接販売」には、当該直売施設において対面販売を行うことに加え、インターネット販売やイベント等において対面販売を行う場合も含まれます。

問 2 自ら生産した農林水産物やその加工品を使用する料理教室は「直売施設等」に該当しますか。

(答) 農林水産業従事者又は農林水産業従事者が組織する団体が、自ら生産した農林水産物や加工したものを、自ら運営する料理教室で調理、飲食等を行う場合は、飲食施設に該当する場合があります。

ただし、「徳島県食育推進計画」及び「進化するとくしまブランド戦略」に掲げる地産地消の推進に資する施設に該当していることが必要です。

(2 2、2 3 特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内にある建築物の移転 共通)

問 1 「各区域内にある全ての建築物が、移転の対象となりますか。

(答) 特定活断層調査区域の指定日（平成 25 年 8 月 30 日）、津波災害警戒区域の指定日（平成 26 年 3 月 11 日）に建築されている建築物の移転を対象としますので、各指定日以降に建築された建築物は、対象となりません。なお、建築された日は原則、保存登記で確認することになります。登記がされていない場合は、建築確認済証や電力会社・水道事業者の供給開始日の証明書など、それに変わる書類で確認することになります。

問 2 申請者は各区域の指定の日以前から従前の建築物を所有しているか、直系尊属から贈与又は相続により取得した場合以外の場合は申請することはできませんか。

(答) 次のいずれか条件を満たせば、従前の建築物を所有していなくても申請者となれます。

① 申請者は、従前の建築物の所有者の 2 親等以内の親族であり、各区域の指定日以降、従前の建築物の所有者と同居していることが確認できる者であり、開発区域が、従前の土地から 3 km を超えない位置であること。ただしこの条件の適用は一度のみとします。

② 各区域の指定の日以後、合併後存続する法人（吸収合併の場合）または合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）が所有している場合。

問3 従前の施設は、処分しなければならないのですか。

(答) 本付議基準は、特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内から移転させるための基準であるため、事業計画書において、どのように処分（所有権移転）するのかを明記して下さい。

問4 移転先が農地であっても許可の対象ですか。

(答) この付議基準では、申請地の地目や農地転用の有無などは要件に含まれていませんが、農地法との調整を図る必要があり、農地法上支障がない場合のみ許可の対象となります。

(23 特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内にある一戸建ての住宅以外の建築物の移転)

問1 関係市町長の同意を得る建築物の用途で「その他」とはどのような用途ですか。

(答) ここに列記のある用途以外に、事務所や倉庫など、これまで市街化調整区域内での許可がなされなかった用途は、都市計画上（用途、立地等）の観点で各市町の都市計画マスタープラン等に適合するものとして関係市町長の同意が必要です。

問2 周辺住民等に対する説明や調整が図られているとはどういうことですか。また、どのような範囲まですればいいのですか。

(答) 【準工業地域で建築できる建築物の場合】

申請地が存する自治会等に対し、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭、交通量の増加等について、周辺の生活環境への影響を及ぼさないよう十分配慮したものであることを説明し、同意を得ることが必要です。なお、自治会等が存在しない場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等で上記の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

【準工業地域で建築できない建築物の場合】

上記の同意と併せて、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等で同様の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

【第一種住居地域に建築できる建築物の場合】

上記の同意や報告書の添付は不要です。

問3 道路幅は4mあればよいのですか。

- (答) 接する道路が幹線道路に至るまで幅員4m以上確保されている必要があります。
なお、開発区域の面積が3,000㎡以上であり、幹線道路までの経路に幅員6m未満の箇所がある場合は、次のとおり扱います。
- ・ 大型車による搬出入がある場合は、通行上支障が無いこと。
 - ・ 交通量が著しく増加しないものであること。
 - ・ 幅員6m未満の箇所が存する自治会等に対し、交通量の増加等について説明し、同意を得ること。

幹線道路とは国道及び主要地方道である県道を指します。

問4 津波防災上支障がないとは、どのような場合ですか。

- (答) 従前の建物が移転を必要とする明確な理由があるとともに、新たな施設が盛土により地盤面を上げたり、基準水位以上に業務機能を配置するなど、津波災害を受けない開発、建築計画である場合に限りです。

(2.4 既存の工場施設における事業と関連を有する事業用の建築物)

問1 「既存の工場施設における事業と関連を有する事業用の建築物」とは、どういうものですか。

- (答) 本付議基準は、事業活動の効率化(質的改善・量的拡大を含む)を図る目的で、既存の工場施設における事業と、物理的な人的関連や事業活動に関連を有する事業用施設を認めるものです。単に資本的関連を有するものを認めるものではありません。このため事業計画書において、関連性が明確に記載されている必要があります。
- 原則として、
- ・ 既存の工場で生産した原料や部品を依存している工場
 - ・ 既存の工場で生産した製品の保管倉庫
 - ・ 既存の工場の管理のため、人が常時行き来する事務所

問2 施設の配置が、事業上、必然性を有する場合とは、どういうものですか。

- (答) 事業活動の効率化を図る目的で、施設が配置されるものが該当し、次のものが考えられます。なお、この場合は、環境保全上、公衆衛生上(排水、騒音、振動、悪臭、日照、光色彩等)支障がない開発、建築計画であることについて市町長の同意が必要です。
- ・ 既存の工場施設で製造したものを保管する倉庫などで、流通の過程でやむを得ず、インターチェンジ周辺につくる倉庫
 - ・ 海上輸送された原材料を保管する貯蔵タンクに、隣接し設置する管理事務所

問3 周辺住民等に対する説明や調整が図られているとはどういうことですか。
また、どのような範囲まですればいいのですか。

(答) 【準工業地域で建築できる建築物の場合】

申請地が存する自治会等に対し、

- ① 申請建築物が、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭、交通量の増加等について、周辺の生活環境への影響を及ぼさないよう十分配慮したものであること。
- ② 既存の工場施設の操業状況及び申請建築物との関連性について説明し、同意を得ることが必要です。なお、自治会等が存在しない場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等で上記の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

【準工業地域で建築できない建築物の場合】

上記の同意と併せて、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等と同様の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

問4 道路幅は4mあればよいのですか。

- (答) 接する道路が幹線道路に至るまで幅員4m以上確保されている必要があります。
なお、開発区域の面積が3,000㎡以上であり、幹線道路までの経路に幅員6m未満の箇所がある場合は、次のとおり扱います。
- ・ 大型車による搬出入がある場合は、通行上支障が無いこと。
 - ・ 交通量が著しく増加しないものであること。
 - ・ 幅員6m未満の箇所が存する自治会等に対し、交通量の増加等について説明し、同意を得ること。

幹線道路とは国道及び主要地方道である県道を指します。

(25 準ずるもの)

問1 「都市計画法施行条例に掲げる各項目に準ずるもの」とは、どのようなものが該当しますか。

(答) 以下の項目に該当する場合は、「都市計画法施行条例に掲げる各項目に準ずるもの」と扱います。この場合、徳島県開発許可等事前審査委員会に諮ることになります。

■条例第8条第1号（市街化調整区域における収用対象事業による移転）

- ・ 代替地の位置が、同一都市計画区域の場合。（同一市町は除く：条例対応）
- ・ 開発区域の面積が、地形の状況により、やむを得ないもので450㎡を超え、600㎡までのもの。

■条例第8条第2号（世帯分離住宅）

- ・ 開発区域が、従前の土地から1kmを超えることについてやむを得ない事由があることに加え、以下の全ての基準を満たすもの。
 - ① 開発区域が、従前の土地から1kmを超え、4.0km以内であること。
 - ② 開発区域が、半径250mの範囲内に40以上の建築物が存する土地の区域であること。

■条例第9条第2号（適法建築物のやむを得ない事情による用途変更）

- ・ 対象建築物が経営悪化により空き家になっているなど、やむを得ないと認められる事情がある場合。（倒産・破産、加齢による事業継続困難は除く：条例対応）

(その他)

問1 線引前から市街化調整区域に存在する建築物等の増改築（建て替えによる新築含む。）で、当初の所有者以外の者が申請者の場合どのように取り扱うのですか。

(答) 建築確認申請時に固定資産税評価証明書の添付を求め、線引前から建築物が存在していたかどうかを確認していますが、その際、建築確認申請の申請者と固定資産税評価証明の名義が売買等により異なる場合も、増改築は認められます。

また、既存の権利の届出により建築許可された建築物で、建築許可を受けた者以外の者が増改築を行う場合は、都市計画法適合証明書の交付を受けて、建築確認を受けることができます。

問2 34条1号店舗と農家住宅の併用住宅は可能ですか。

(答) 全体の敷地が1000㎡を超える場合、建築物全体の延床面積が500㎡を超える場合又は住宅の割合が50%を超える場合、通常の1号店舗の基準に合わないが、これらのどれか一つだけ基準に合わないという場合は、法第34条14号で許可できる場合があります。

【法第35条の2 開発変更許可】

問1 予定建築物の用途の変更は、類似した用途の変更でも変更許可が必要でしょうか。

(答) 次の表で同一小区分内での変更は、予定建築物の用途の変更にはあたらないものとして取り扱っています(カッコ内の用途は具体例)。ただし、属人性がある場合等、許可を要する場合があります。

大分類	小区分
住宅	住宅A-1(一戸建住宅)
	住宅A-2(長屋建専用住宅)
	住宅B(共同住宅、寄宿舎、寮)
	併用住宅
公益施設	文教施設A(小・中学校、高等学校)
	文教施設B(幼稚園、保育所)
	文教施設C(大学、各種学校)
	社会教育施設(図書館、博物館、公民館)
	医療施設(病院、診療所)
	社会福祉施設(生活保護施設、児童福祉施設、母子福祉施設、老人福祉施設、身体障害者福祉施設、知的障害者福祉施設、精神障害者福祉施設、婦人保護施設)
	公共建築物A(交番その他の派出所、駐在所)
	公共建築物B(公共団体庁舎)
	宗教施設(神社、寺院)
	交通施設A(鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設)
	交通施設B(駐車場、車庫)
	公共事業施設(電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設、下水道施設)
	通信施設
	商業施設等
日用品修理加工店舗(かさ・履物等修理店、自転車店、農機具等修理店)	
日用サービス店舗(理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場、医院)	
作品販売店舗	
飲食店	
事務所	
歓楽施設A(マージャン店、パチンコ店、射的場)	
歓楽施設B(劇場、映画館)	
歓楽施設C(待合、料亭)	
歓楽施設D(キャバレー、舞踏場)	
歓楽施設E(特殊浴場)	
宿泊施設(ホテル、旅館)	
倉庫	
運動施設(競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場)	
観光施設(展望台、休憩所)	
研究所	
駐車場・車庫	
農林漁業施設	農林漁業施設A(令第20条の建築物)
	農林漁業施設B(農林水産物貯蔵施設)
	農林漁業施設C(農林水産物処理加工施設)
鉱工業施設	鉱業施設
	工場
	火薬類製造貯蔵施設
特殊都市施設	卸売市場
	と畜場
	汚物処理場
	ごみ焼却場
	火葬場

問2 工事着手届出書で工事施行者を変更して届出した場合、あらためて軽微な変更の届出書を提出する必要はありますか。

(答) 工事施行者の変更が軽微な変更である場合は、あらためて開発行為の変更の届出を行う必要はありません。
なお、工事施行者の工事施行能力が許可基準となる開発行為の場合は、工事の着手前に変更許可を受けてください。

【法第42条 開発許可を受けた土地における工事完了公告後の予定建築物の変更許可】

問1 既存宅地の開発許可を受けた宅地分譲において、予定建築物の用途の変更を行う場合、どのような手続きが必要ですか。

(答) 第二種中高層専用地域に建築できる用途であれば、法第42条の建築許可により用途の変更が可能です。

問2 開発許可を受けた市街化区域内の宅地分譲において、予定建築物以外の建築物を建てる場合、どのような手続きが必要ですか。
また、非線引都市計画区域や都市計画区域以外における開発の場合はどうなるのですか。

(答) 当該敷地が含まれる区域の用途地域に適合する用途であれば、都市計画法上の手続きは必要ありません。
非線引都市計画区域や都市計画区域外における開発の場合は法第42条の許可が必要です。

問3 収用対象事業によって移転等しなければならない場合の代替建築物の許可について、併用住宅を専用住宅に用途変更する場合、法第42条の許可が必要でしょうか。

(答) 専用住宅と併用住宅の間の変更は、用途の変更に該当するので、法第42条の許可が必要です。

問4 類似した用途の変更の場合でも法第42条の許可が必要でしょうか。

(答) 法第35条の2における取り扱い（法第35条の2問1参照）と同様です。
ただし、農林漁家等の世帯分離住宅や収用対象事業による移転住宅のように属人性を有する許可を受けたものについては、類似用途にかかわらず、あらためて許可が必要です。
これは法第43条の場合も同様です。

次のような場合は、法第42条の許可を要する用途の変更に該当しますか。			
問5	① 34条1号店舗 (家電販売店)	→	34条1号店舗 (日用品販売店)
	② 34条1号店舗 (靴販売店)	→	34条1号店舗 (飲食店)
	③ 34条1号店舗 (飲食店)	→	34条1号に該当しない店舗
	④ 34条1号店舗 (日用品販売店)	→	収用対象事業による代替店舗
	⑤ 34条1号店舗の併設(運 用基準(1)と(2))	→	運用基準(1)のみ
	⑥ 34条1号店舗の併設(運 用基準(1)と(2))	→	運用基準(2)のみ
	⑦ 34条1号の併設(運用基 準(1)と社会福祉施設)	→	運用基準(1)のみ
	⑧ 34条1号の併設(運用基 準(2)と社会福祉施設)	→	運用基準(2)のみ

- (答) ① 法第35条の2問1の表における同一小区分内の34条1号店舗の変更は、用途の変更に該当しません。
- ② 上記表における同一小区分内の変更に該当しないため、用途の変更に該当しません。
- ③ 用途の変更に該当します。(他の許可項目に該当しなければ、許可を受けられません。)
- ④ 用途の変更に該当します。
- ⑤ 上記表における同一小区分内における変更であれば用途の変更に該当しません。
- ⑥ 上記表における同一小区分内における変更であれば用途の変更に該当しませんが、運用基準(2)の面積制限に合致する必要があります。
- ⑦ 上記表における同一小区分内における変更であれば用途の変更に該当しませんが、運用基準(1)の面積制限に合致する必要があります。
- ⑧ 上記表における同一小区分内における変更であれば用途の変更に該当しませんが、運用基準(2)の面積制限に合致する必要があります。

次のような場合は、法第42条の許可を要する用途の変更に該当しますか。			
問6	① 旧地域改善対策特別措置法が 適用された地域の自己用住宅 として許可を受けた建築物	→	許可を受けた者以外の自己用住宅
	② 旧地域改善対策特別措置法が 適用された地域の自己用住宅 として許可を受けた建築物	→	許可を受けた者の自己用事務所

- (答) ① 用途の変更に該当しません。
- ② 用途の変更に該当します。(他の許可項目に該当しなければ、許可を受けられません。)

問7 開発許可を受けて建築された建築物の一部を10㎡以内の事務所（建築士事務所、建設業事務所等）に用途を変更する場合、法第42条の許可を受けることができますか。

（答） 「法第42条第1項ただし書きの運用基準」に該当するため、許可を受けられます。この場合において、用途変更に係る部分は、間仕切等で区画されている必要があります。

なお、法第43条第1項の建築許可を受けた建築物又は線引き以前から存する建築物の一部を10㎡以内の事務所に用途を変更する場合は、法第43条第1項第5号・令第35条第2号に該当するため、法第43条の許可が不要となります。

また、上記の用途変更をしたものを再度、10㎡以内で元の用途に変更する場合も法第43条第1項第5号・令第35条第2号に該当するため、法第43条の許可が不要となります。

問8 法第34条第14号（開発審査会の議を経たもの）で開発許可を受けた産業廃棄物処理施設（建築基準法第51条による位置の決定を要する施設）について、次のような変更を行う場合は、法第42条第1項の許可が必要な用途の変更に該当しますか。
① 事業者を変更する場合
② 処理能力を変更する場合
③ 処理対象の産業廃棄物の種別を追加する場合

（答） ① 用途の変更に該当しません。

② 処理能力が増加しても用途の変更に該当しませんが、処理能力の変更によって建築基準法第51条による位置の決定を要する施設から要しない施設になる場合は、用途の変更に該当します。

③ 用途の変更に該当しません。

社会福祉施設について、次のような変更を行う場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要な用途の変更に該当しますか。

問9

- | | | |
|---------------------------------|---|-----------------|
| ① 適用除外施設として建築された社会福祉施設（保育所を除く。） | → | 社会福祉施設（保育所を除く。） |
| ② 線引き前に建築された社会福祉施設（保育所を除く。） | → | 社会福祉施設（保育所を除く。） |
| ③ 34条1号で許可を受けた社会福祉施設 | → | 34条1号の社会福祉施設 |
| ④ 34条14号で許可を受けた社会福祉施設 | → | 34条1号以外の社会福祉施設 |
| ⑤ 社会福祉施設（保育所） | → | 幼稚園 |
| ⑥ 34条1号で許可を受けた社会福祉施設 | → | 34条1号以外の社会福祉施設 |
| ⑦ 34条14号で許可を受けた社会福祉施設 | → | 34条1号の社会福祉施設 |
| ⑧ 社会福祉施設（保育所を除く。） | → | 社会福祉施設（保育所） |

(答) ①～③ 用途の変更に該当しません。

④ 当初許可に属人性がなく変更後の事業内容が同一である場合は、用途の変更に該当しません。しかし、当初許可に属人性がある場合又は変更後の事業内容が同一でない場合は、用途の変更に該当します。

⑤ 保育所と幼稚園は同一用途と取り扱われるため、用途の変更に該当しません。

⑥～⑧ 用途の変更に該当します。

問10 開発許可を受けた住宅団地において、建売住宅を売れるまでの間住宅展示場として利用できますか。

(答) 住宅展示場は居住施設でなく集客施設であるため、都市計画法上住宅と取り扱うことはできませんが、建売住宅が売れるまでの間展示用として利用されることは、特に問題ありません。

【法第43条 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限】

条例宅地や大規模既存集落の同じ種類の建築許可をそれぞれ受けた土地で、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、許可の取り直しが必要ですか。

問1

The diagram illustrates a change in the boundary between two plots, A and B. In the initial state, the plots are separated by a solid line. An arrow points to the final state, where the boundary has shifted, but the total area of the two plots combined remains the same.

(答) 許可の取り直しは必要ありません。敷地が増加する方は、都市計画法適合証明を受けて建築確認申請書に添付してください。

問2 法第43条の建築許可の申請に土地所有者の同意が必要な理由は何ですか。

(答) 土地所有者とのトラブル防止の観点から行政指導として土地所有者の同意書の添付を求めています。

問3 一戸建住宅で法第43条の建築許可を受けた土地に、いわゆる二世帯住宅（長屋形式は含まれない。）を建築することができますか。

(答) いわゆる二世帯住宅は一戸建住宅の一つの形態であるため、条例宅地や大規模既存集落の許可を受けた土地で建築することができます。
また、線引き以前から存する住宅を改築する場合も同様です。

線引き以前から存する建築物について次のような変更を行う場合は、法第43条の建築許可が必要ですか。

問4

① 繊維工場	→	機械製作工場又は食品工場
② 日用品店舗	→	パチンコ店
③ 学校	→	工場
④ 機械製作工場	→	建築基準法第51条の位置の決定を要しない産業廃棄物のリサイクル工場

(答) 法第35条の2問1の表における同一小区分内の変更は、用途の変更に該当しません。
このことから、①及び④については、工場相互間の変更であり、法第43条に規定する用途の変更に該当しないため、許可は必要ではありません。
また、②及び③については、用途の変更に該当し、許可が必要になります。

問5 既存宅地の確認を受けて建築した貸し事務所を店舗として賃貸することができますか。

(答) 既存宅地の確認を受けて建築した貸し事務所については、既存宅地制度が廃止された日（平成13年5月18日）までは、都市計画法第43条の許可なしで建築物の用途を変更することができました。
しかし、既存宅地制度が廃止された日以降は、建築物の用途の変更について都市計画法第43条の許可を要することとされたため、店舗として賃貸する場合は同許可を受ける必要があります。

問6 既に建っている住宅を利用し、住宅宿泊事業法に基づく届出を行い、民泊をする場合、新たな許可が必要ですか。

(答) 住宅宿泊事業法における「届出住宅」は、①建築基準法上の住宅 ②年間宿泊日数180日以内の利用とされています。そのため、使用者が限定される「属人性」を有する建築物（例えば農家住宅、農家の世帯分離住宅、収用対象事業により移転した住宅など）においては、以下のとおり取扱っています。

「家主居住型」の場合

属人性が維持され、主たる用途に変更がないため新たな許可は要しません。

「家主不在型（家主非居住）」の場合

属人性が維持されず、主たる用途が変更となるため新たな許可が必要です。

（条例第9条第2号 相当期間適法に利用された後のやむを得ない事情による用途変更）

問1 「建築後5年以上利用されている」とは、具体的にいつからになりますか。

(答) 原則として、建築基準法による検査済証の交付を受けた日からになります。
なお、建築基準法による検査済証の交付を受けてない場合は、例えば、保存登記や電力会社・水道事業者の供給開始日の証明書など、それに代わる書類で確認すること

問2 「ただし、経営状況の悪化等による支払不能又は債務超過に至った場合は、この限りでない。」とは、どのようなことですか。

(答) 既に倒産又は破産している場合は、建築後5年以上経過していなくてもかまいません。

問3 空き店舗や空き事務所を借りる場合は、許可の対象になりますか。

(答) 許可の対象となるのは、やむを得ない事情により所有していた建築物を譲渡しなければならなくなった場合に限られますので、空き店舗や空き事務所を借りる場合は、許可の対象にはなりません。

問4 「属人性のある許可を受けた建築物」とは、どういうことですか。

(答) 「属人性のある許可を受けた建築物」とは、収用対象事業による代替地として許可を受けた建築物や農家の別世帯を構成する住宅など、申請者がその人でなければ許可を受けることができない用途の建築物のことで、農林漁業者住宅についても「属人性のある許可を受けた建築物」に含まれます。

問5 「市町長等」とは、誰のことですか。

(答) 「市町長等」とは、原則として、当該建築物の建築場所の市町長又は自治会長、町内会長等のことを指し、町内会長の同意を得れば、市町長の同意は不要になります。なお、当該建築物が集落の境界に位置する場合には、隣接する集落も含まれると判断される場合もあります。

問6 既存の建築物の用途変更と増築を併せて行う場合は、許可の対象になりますか。

(答) 用途変更と増築を併せて行う場合は、「改築等」に該当するため、利用形態上やむを得ず行うものであれば許可の対象になります。

問7 「所有者を変更するもの」と記載があるが、既に「所有者を変更されたもの」についても許可対象となりますか。

(答) 既に所有者を変更されたものについても許可対象となります。

問8 加齢により事業継続が不可能となった場合の「加齢」とは何歳からですか。

(答) 「65歳以上」を「加齢」として扱っています。この扱いについては個人事業者にのみ該当します。

【法第44条、法第45条 許可に基づく地位の承継】

問1 一般承継の場合、どのような手続が必要ですか。

(答) 変更許可申請、工事完了届等の際に戸籍謄本、合併後の法人の登記簿謄本等を添付してください。
なお、承継した開発許可に係る工事を行う意志がない場合は、工事の廃止届を提出してください。

問2 特定承継の場合、開発行為に関する工事を施行する権原を取得していることが必要ですが、法第33条第14号の妨げとなる権利者の同意を改めて取る必要がありますか。

(答) 開発区域内の全ての土地の権原を取得していることが原則ですが、一部の土地について権原を取得できていない場合も、その土地の妨げとなる権利者の同意があれば地位の承継は可能です。また、いずれの場合も、原則として被承継人の同意が必要です。
なお、非自己用の開発許可の地位の承継については、承継人の資力及び信用を審査することになります。

問3 特定承継の場合、法第32条の公共施設の管理者の同意は取り直す必要がありますか。

(答) 原則として取り直す必要はありません。ただし、地位の承継によって公共施設の管理に影響があるか否かを管理者に照会し、影響があるとの回答があった場合は、再度公共施設管理者と協議し、同意を取り直していただく必要があります。

問4 特定承継の後、法第35条の2による変更許可の申請を行ってもいいのでしょうか。

(答) 差し支えありません。