

都市計画法に基づく

田原市開発許可制度質疑応答集

=注意事項=

この質疑応答集は、田原市の都市計画法に基づく開発許可制度の運用について、判断基準の一例を示すために過去の事例の質疑応答をとりまとめたものです。状況が似かよった事案であっても事案ごとに相違があることから、質疑応答集と同様の回答とならない場合もあります。個別具体の事案については、必ず建築課へお問い合わせください。

=凡例=

略表記

法……………都市計画法（昭和43年法律第100号）
令……………都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
規則……………都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
技術基準……………愛知県開発許可技術基準（昭和45年11月施行）
審査会基準……………愛知県開発審査会基準

=運用制定・改廃年月日=

平成30年 4月 1日運用
平成31年 4月 1日改正
令和 2年 7月 1日改正
令和 3年 5月 1日改正
令和 4年 5月 1日改正
令和 4年10月 1日改正
令和 5年 5月 1日改正
令和 5年12月 1日改正
令和 6年 5月 1日改正
令和 6年11月11日改正
令和 7年 5月26日改正
令和 7年12月 8日改正

＝目次＝

総則	1
規則 60 条証明交付申請の連名申請について.....	1
確認申請の連名申請について（審査会基準第 1 号）.....	1
確認申請の連名申請について（審査会基準第 7 号）.....	1
申請地の一部申請について.....	1
建築士の記名及び押印.....	1
許可申請における平面図の添付.....	2
公的資料の有効期限.....	2
定義	3
区画形質の変更の取扱い.....	3
開発区域の考え方.....	3
別紙 2-1.....	4
開発許可（一般）	5
市街化区域の開発行為の取扱い.....	5
開発許可（適用除外）	6
農家住宅の建築において所有地の申告を要する範囲.....	6
農家住宅の用途変更について.....	6
農家住宅の承継について.....	6
トラクター等を保管する施設の取扱い.....	6
堆肥舎の取扱い.....	6
ペットの飼育施設等.....	7
開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為.....	7
変更許可	8
工事の着手予定年月日又は工事の完了予定日の変更について.....	8
建築許可	9
既存建築物の土地の分割.....	9
複数区画.....	9
承継	10
一般承継.....	10
農家住宅等の承継.....	10
法人の代表者の変更.....	10
特定承継	11

特定承継	11
道路	12
隅切りを必要とする「まがりかど」	12
開発区域外の道路との接続	12
敷地が接する道路を拡幅する場合の開発区域①	12
敷地が接する道路を拡幅する場合の開発区域②	12
敷地が接する道路を拡幅する場合の技術基準の適用範囲	13
拡幅した敷地が接する道路の完了公告後の取扱い	13
敷地が接する道路を承認工事により拡幅する場合	13
敷地が接する道路を拡幅する場合の隅切りの設置	13
別紙 16-1	15
別紙 16-2	16
別紙 16-3	17
公園等	18
「各敷地から公園までの誘致距離」について	18
「その公園を利用する区域の面積」について	18
「居住者が支障なくその公園を利用できる場合」について	18
防災、避難活動上支障がないとみとめられる場合	18
別紙 17-1	20
別紙 17-2	21
排水施設	22
雨水の隣地への放流	22
申請敷地以外を経由する排水施設	22
揚水機（ポンプ）による排水	22
雨水の流出入の取扱い	22
別紙 18-1	24
造成工事	25
Df（基礎底面までの深さ）の値について	25
任意擁壁の取扱い	25
標準構造図を用いた擁壁の高さの変更	25
開発行為に該当しない既存法面の保護の取扱い	25
その他	27
一画地の面積	27
有効宅地の面積	27
事業実績がない申請者の資力及び信用の判断	27
公益上必要な建築物及び日常生活のための必要な店舗等	28

複合用途	28
店舗等の管理施設	28
鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	29
田原市観光開発計画に規定する建築物の用途の取扱い（観光価値を維持するため必要な施設）	29
田原市観光開発計画に規定する建築物の用途の取扱い（キャンプ場）	29
農林水産物の処理等の施設	30
農業用資材倉庫の取扱い	30
適用除外となる農業技能実習生支援施設	30
既存建築物の農業技能実習生支援施設への用途変更	30
付属施設の農業技能実習生支援施設への用途変更	31
農業技能実習生支援施設の増築	31
審査会基準第 16 号による農業技能実習生支援施設の用途変更	31
分家住宅	32
接道のための必要最小限の路地状部分等の分筆について	32
「直系血族のうち尊属」の範囲	32
土地収用法の施行により市街化調整区域内に居住することになった場合の継続居住の取扱い	32
世帯の通常の分化発展の過程において、やむを得ない事情により必要とする住宅	32
線引き前所有地の登記日付	33
「線引き前所有地」の取扱い	33
養親と「直系血族のうち尊属」	33
大規模分家における所有地等	33
農用区域内にある場合等、住宅を建築することが好ましくないとしてその土地との交換により取得した土地	34
既存建築物の敷地	34
孫分家における世帯構成員とその子の同居	34
世帯構成員が収用事業の施行により移転した場合の孫分家における世帯構成員とその子の同居	34
申請者が世帯構成員である場合の基準第 2 項第 2 号の取扱い	35
別紙 34-1	36
別紙 34-2	37
別紙 34-3	38
既存集落内のやむを得ない自己用住宅	39
接道のための必要最小限の路地状部分等の分筆について	39
市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張	40
法第 34 条第 1 号により許可された自動車修理工場の拡張	40
大規模な既存集落における小規模な工場等	41
土地又は建築物の所有を確認する範囲	41

やむを得ない事情	41
既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置.....	42
最低限必要な管理施設	42
土地利用	42
既存住宅の増築等のやむを得ない敷地拡大	43
附属建築物の取扱い	43
相当期間適正に利用された住宅及び学生下宿のやむを得ない用途変更.....	44
「専用住宅等」の取扱い.....	44
再度審査会基準第 16 号の許可を受ける場合の基準第 1 項の取扱い.....	44
審査会基準第 16 号許可申請の連名について	44
借地による申請	44
既存の宅地における開発行為又は建築行為等	45
接道のための必要最小限の路地状部分等の分筆について	45
地区集会所	45
連名申請について（審査会基準第 17 号）	45
市街化調整区域決定年月日に宅地へ地目変更した土地	45
おおむね 50 戸以上	46
複合用途	46
居住の用又は自己の業務の用に供する	46
建物の登記事項証明等	46
おおむね 50 メートル	46
既に建築物がない宅地	46
最低敷地面積（土地の一部を敷地として確認済証の交付を受けた場合の取扱い）	47
最低敷地面積（従前から規定に適合しない土地の合筆）	47
駐車場計画（共同住宅の一室を自己の居住の用に供する場合の取扱い）	47
機械式駐車場の取扱い	47
申請者の変更	47
閉鎖土地謄本の確認	48
道路後退用地の移管により 160 ㎡未満となった土地の取扱い	48
市街化区域における「連たん」の取扱い	48
事務所を兼ねる住宅の申請地の規模	48
社会福祉施設	50
建築行為	50
複合施設	50
有料老人ホーム	50
大規模集落	51

大規模な既存集落として知事が指定する集落の取扱い	51
集落に係る棟数の密度の適用範囲.....	51
別紙 52-1.....	52

総則

その他

規則 60 条証明交付申請の連名申請について 平 30. 4	<p>問 農家住宅の建築を計画しています。同居予定の息子と連名で規則 60 条証明交付申請をすることはできますか。</p> <p>答 農家要件を有する者と同一世帯の者又は農家住宅建築後に農家要件を有する者と同一世帯となる者は、連名で規則 60 条証明交付申請をすることができます。なお、申請者のうち 1 名以上は、農家要件を有する者である必要があります。</p>
確認申請の連名申請について（審査会基準第 1 号） 平 30. 4	<p>問 審査会基準第 1 号により許可を受けた者が、許可を受けていない者との連名で建築確認を申請することはできますか。</p> <p>答 建築確認の建築主は、原則として、許可を受けた者と同一でなければなりません。ただし、建築資金の都合等のやむを得ない事情がある場合は、許可を受けた者の配偶者又は子に限り、許可を受けることができない者との連名で建築確認を申請することができます。</p>
確認申請の連名申請について（審査会基準第 7 号） 平 30. 4	<p>問 審査会基準第 7 号により許可を受けた者が、許可を受けていない者との連名で建築確認を申請することはできますか。</p> <p>答 建築確認の建築主は、原則として、許可を受けた者と同一でなければなりません。ただし、建築資金の都合等のやむを得ない事情がある場合は、許可を受けた者の配偶者、親又は子に限り、許可を受けることができない者との連名で建築確認を申請することができます。</p>
申請地の一部申請について 平 30. 4	<p>問 開発許可申請、建築許可申請及び規則 60 条証明交付申請等は、土地の一部を分筆せずに申請地とすることができますか。</p> <p>答 開発許可申請、建築許可申請及び規則 60 条証明交付申請等は、原則として、土地の一部を申請地とすることができません。</p>
建築士の記名及び押印	<p>問 申請書に添付する平面図及び立面図等の建築図面に設計者の記名及び押印は、必要ですか。</p>

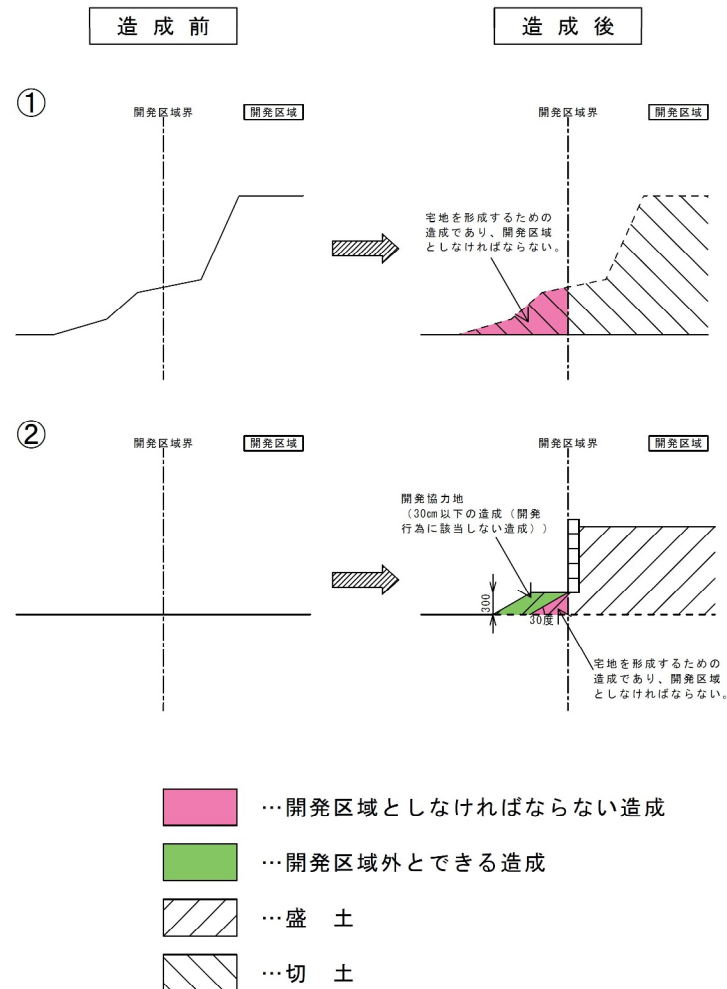
<p>平 30. 7 [改定] 令 3. 12</p>	<p>答 申請書に添付する図面のうち、建築士の作成した設計図書は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 20 条に「一級建築士、二級建築士又は木造建築士は、設計を行った場合においては、その設計図書に一級建築士、二級建築士又は木造建築士である旨の表示をして記名しなければならない。」と規定されていることから記名が必要です。なお、押印は、建築士法の改正（令和 3 年 9 月 1 日施行）により不要となりました。</p>
<p>許可申請における平面図の添付</p> <p>令 5. 4</p>	<p>問 許可申請に予定建築物の平面図及び立面図は、添付しなければならないのでしょうか。</p> <p>答 申請地が市街化調整区域内である場合は、法第 34 条又は令第 36 条第 1 項第三号の適合を確認するために、原則として、平面図及び立面図を添付してください。ただし、開発許可申請において開発行為の目的が「その他のもの」である場合は、申請の段階で建築計画が定まっていないことが多いことから、添付を要しません。</p> <p>また、申請地が市街化区域内である場合は、法第 34 条及び令第 36 条第 1 項第三号が適用されないため、建築制限の解除の承認を申請する場合を除き、添付を要しません。</p>
<p>公的資料の有効期限</p> <p>令 7. 1</p>	<p>問 許可申請書等に添付する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した書面（以下「公的資料」という。）に有効期限はありますか。</p> <p>答 公的資料は、作成後 3 か月以内のものとしてください。</p>

定義

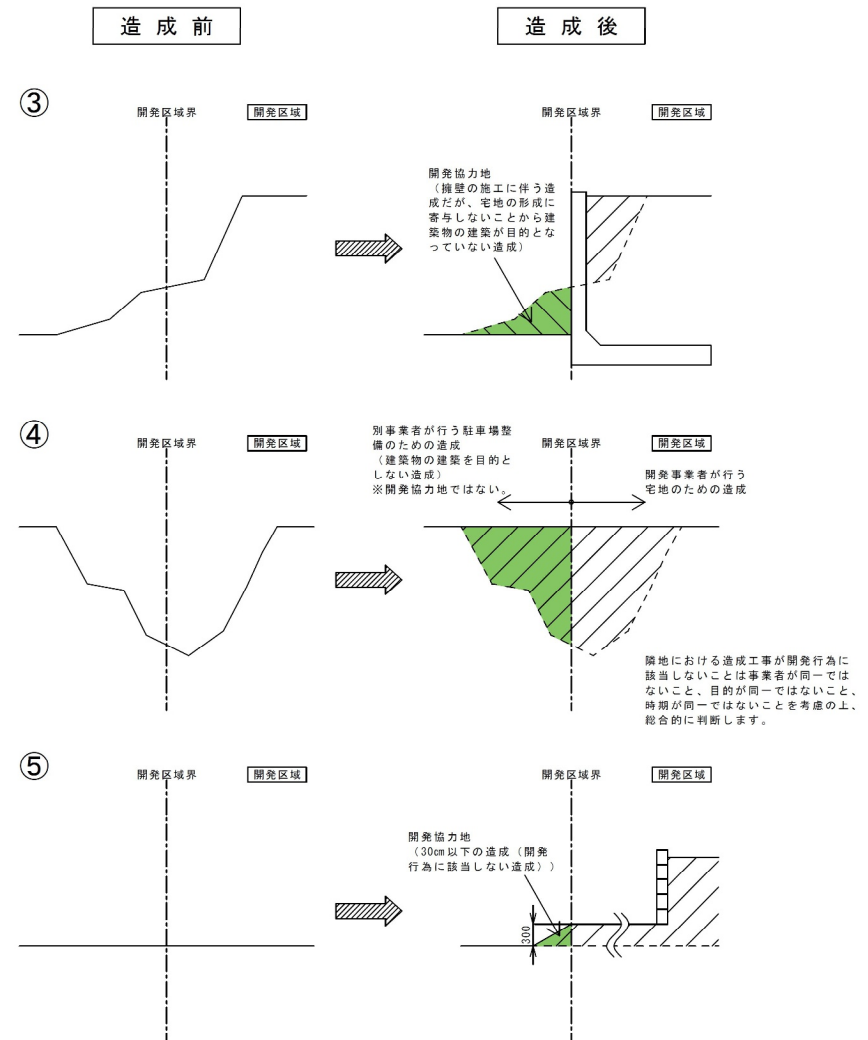
法第4条

<p>区画形質の変更の取扱い</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う水路の位置を変更又は廃止することは、開発行為に該当しますか。</p> <p>答 水路の位置を変更又は廃止することは、区画の変更に該当することから開発行為に該当します。</p>
<p>開発区域の考え方</p> <p>令 6. 10</p>	<p>問 開発区域としなければならない区域を教えてください。</p> <p>答 開発区域は、法第4条第13項により「開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）をする土地の区域」と規定されています。このことから、少なくとも開発行為をする土地は区域とする必要があります。</p> <p>別紙2-1に開発区域の考え方を示します。①及び②は、建築物の敷地（以下「宅地」という。）を形成するための造成であることから、開発区域とする必要があります。③は、擁壁の施工に伴う造成ですが、宅地の形成に寄与しないため、開発行為に該当しません。④は、結果として宅地の形成に寄与していますが、造成の目的及び事業者が異なることから、開発行為に該当しません。⑤は、盛土高が50cm未満であり、形質の変更に該当しないことから、開発行為に該当しません。</p>

開発区域としなければならない造成



開発区域外とできる造成



開発許可（一般）

法第 29 条

市街化区域の開発行為の
取扱い

問 市街化区域で敷地面積 2,000 m²の物販店舗を計画していますが、50cm 以上の盛土を 600 m²行う場合、開発許可は必要でしょうか。

答 田原市では市街化区域における開発行為は、その規模が 1,000 m²以上となる場合に開発許可が必要となります。本件は開発行為（50cm 以上の盛土）の規模が 600 m²のため、開発許可は不要です。

平 30. 4

開発許可（適用除外）

法第 29 条

農家住宅の建築において 所有地の申告を要する範囲 平 30. 4	<p>問 農家住宅の建築に際して規則第 60 条に基づく交付申請をする場合、所有地の申告が必要な者の範囲を教えてください。</p> <p>答 所有地の申告が必要な者は、農家基本台帳に記載されている者及び建築後同一世帯となる者です。</p>
農家住宅の用途変更について 平 30. 4	<p>問 農家住宅の建築主が農家要件を失った場合、用途変更の許可は必要でしょうか。</p> <p>答 相当期間適正に利用された農家住宅であり、建築主がやむを得ない事情により農家要件を失った場合、当該建築主が引き続き一戸建ての住宅として使用するものについては、用途変更の許可は不要です。</p>
農家住宅の承継について 平 30. 4	<p>問 農家住宅を農家要件の無い相続人が承継した場合、用途変更の許可は必要でしょうか。</p> <p>答 相当期間適正に利用された農家住宅であり、相続人が当該住宅の所有権を有し、引き続き一戸建ての住宅として使用するものについては、用途変更の許可は不要です。</p>
トラクター等を保管する 施設の取扱い 平 30. 4	<p>問 トラクター等を保管する施設は、政令第 20 条第二号に規定する「農機具等収納施設」、若しくは「車庫」のいずれに該当しますか。</p> <p>答 トラクター等は農業機械であり、それらを保管する施設は、「農機具等収納施設」に該当します。</p>
堆肥舎の取扱い	<p>問 法第 29 条第 1 項第 2 号及び令第 20 条第 2 号の規定により適用除外となる「堆肥舎」について説明してください。</p> <p>答 以下の全てに該当する場合は、令第 20 条第 2 号に規定する堆肥舎に該当します。なお、機械設備の使用の有無や堆肥化されたものの売買は問いません。</p>

平 30. 4	<p>1 申請者は畜産業を営む者（個人又は法人を問わない）であること。</p> <p>2 予定建築物は、自己の業務の用に供するものであること。</p> <p>3 処理する畜糞は、当該市街化調整区域内の申請者の畜産業により生ずるものに限る。</p> <p>4 当該市街化調整区域内で堆肥化する必要性があること。</p> <p>5 堆肥舎の規模、構造及び設備が適切であること。</p> <p>6 平面計画上、販売、加工等の機能を有していないもの。</p>
ペットの飼育施設等 平 31. 2	<p>問 ペットの飼育施設や診療所は、政令第 20 条第 3 号に規定する家畜診療の用に供する建築物に該当しますか。</p> <p>答 ペットである犬猫は、生産動物ではないため家畜には該当しません。よってペットの飼育施設や診療所は、政令第 20 条第 3 号に規定する家畜診療の用に供する建築物に該当しません。</p>
開発行為の許可を要しない通常 の管理行為、軽易な行為その他の行為 平 31. 2	<p>問 政令第 22 条第二号から第五号に定める行為について、敷地増を伴う場合も開発許可は不要となりますか。</p> <p>答 敷地増についても法第 29 条ただし書きは適用されるため、開発許可は不要です。ただし、法第 43 条は、原則として敷地増部分を含めた敷地全体に適用されることとなります。</p>

変更許可

法第 35 の 2 条

工事の着手予定年月日又は
工事の完了予定日の変更について

問 開発許可の工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日を変更する場合、日数に関わらず変更届が必要でしょうか。

答 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日を 3 ヶ月以上変更する場合は、変更届が必要となります。

平 30. 4

建築許可

法第 43 条

<p>既存建築物の土地の分割</p> <p>平 30. 4 [改定] 令 7. 1</p>	<p>問 建築許可を受けた土地を二つに分割し、それぞれに用途上可分となる許可を受けた用途の建築物を建築することはできますか。</p> <p>答 二つに分割した土地のうち任意の一敷地の建築を用途の変更を伴わない「改築」として取扱いします。残りの敷地の建築は、「新築」として取り扱うため、建築許可が必要となります。</p> <p>なお、線引き前建築物の存する土地を分割する場合の取扱いも同様となります。</p>
<p>複数区画</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 建築許可を複数の区画で申請することはできますか。</p> <p>答 できません。建築許可申請は、一申請一敷地とする必要があります。</p>

承継

法第44条

<p>一般承継</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築した建築物を相続した場合は、どのような手続きが必要となりますか。</p> <p>答 田原市都市計画法施行細則第 21 条の規定により、許可に基づく地位を承継した者は、遅滞なく承継届に承継したことを証する書類を添えて市長に提出する必要があります。なお、承継したことを証する書類は、以下の書類となります。</p> <p>①被承継者により建築物が適正に利用されていたことを確認できる書類（被相続人の戸籍の附票等）</p> <p>②承継者が相続人であることが確認できる書類（戸籍謄本等）</p> <p>③承継者が申請に係る建築物の所有権を有することが確認できる書類（建物謄本、遺産分割協議書等）</p>
<p>農家住宅等の承継</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 法第 29 条第 1 項ただし書により建築した「農家住宅」を相続した場合は、どのような手続きが必要となりますか。</p> <p>答 「農家住宅」を相続した場合は、許可に基づく地位がないことから、法第 44 条及び法第 45 条の適用はありません。また、農家住宅を相続し、引き続き住宅として使用することは用途の変更には該当しないため、法第 43 条の規定による許可申請は不要です。</p> <p>なお、相続人が農業従事者でない場合は、用途は「農家住宅」から「専用住宅」となりますが、この場合も用途の変更には該当しません。</p>
<p>法人の代表者の変更</p> <p>令 2. 6</p>	<p>問 開発許可又は建築許可を受けた法人等の代表者が変更となった場合、承継届の提出は必要ですか。</p> <p>答 法人等の代表者の変更は、承継ではないため、承継届の提出は不要です。変更届に法人登記事項証明書及び委任状を添えて提出ください。</p>

特定承継

法第 45 条

特定承継
<p>問 法第 29 条第 1 項の許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した場合は、どのような手続きが必要となりますか。</p> <p>答 法第 45 条の規定による開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位の承継承認申請書に田原市都市計画法施行細則第 22 条で定める書類を添えて提出してください。</p> <p>なお、法第 36 条第 3 項の規定による工事完了公告後は、開発許可に基づく地位の承継がないことから、開発許可に基づく地位の承継承認申請書の提出は不要です。</p>

平 31. 2

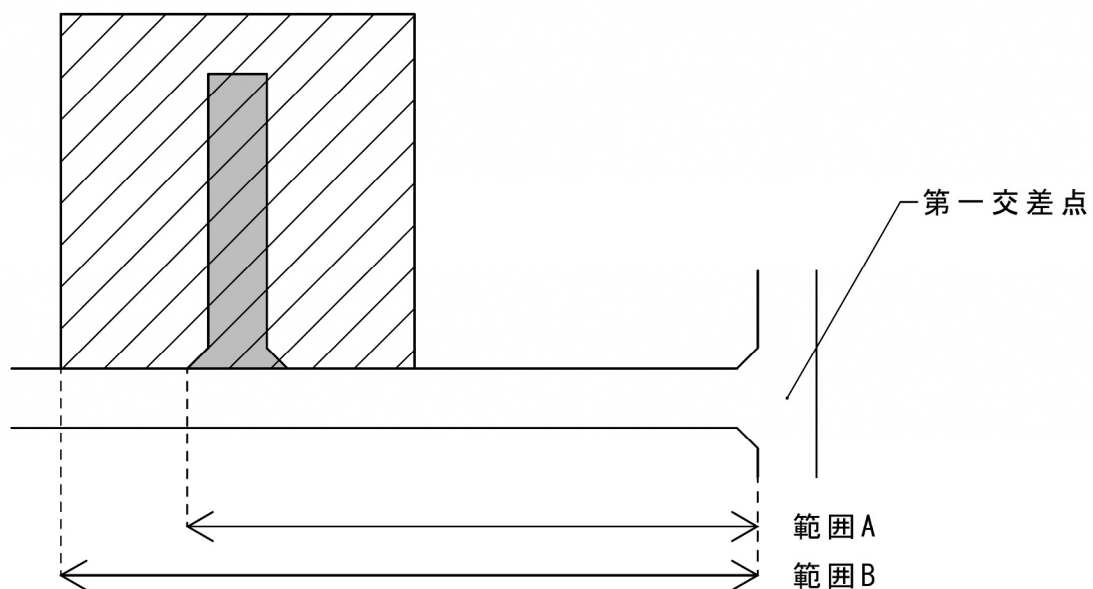
道路

法第33条第2号

隅切りを必要とする「まがりかど」	<p>問 規則第 24 条第 6 号の規定により隅切りを必要とする「交差」、「接続」及び「まがりかど」の交差角は、何度以下ですか。</p> <p>答 田原市では規則第 24 条第 6 号の規定により、隅切りを必要とする「交差」、「接続」及び「まがりかど」は、交差角 120 度以下のものを対象としています。ただし、技術基準 3-(7)の規定により交差点の交差角は、原則として 75 度未満とすることはできません。</p>
平 31. 2	
開発区域外の道路との接続	<p>問 技術基準 3-(2)に規定する「開発区域外の道路」について「下表に掲げる規定値以上の幅員」が必要な範囲は、別紙 16-1 に示す範囲 A（開発区域内の主要な道路の地先まで）又は範囲 B（開発区域に接する範囲全て）のどちらでしょうか。</p> <p>答 範囲 A です。</p>
令 1. 5	
敷地が接する道路を拡幅する場合の開発区域①	<p>問 技術基準 3-(1)に規定する「敷地が接する道路の幅員」について、別紙 16-2 のように敷地が接する既存の道路 C の幅員が規定値未満であり、拡幅工事を行う必要がある場合、開発区域の範囲は、A 又は A+B のいずれでしょうか。</p> <p>答 開発区域は、A+B となります。なお、開発区域が市街化調整区域内である場合、A 及び B は、法第 34 条に適合する必要があります。</p>
令 3. 4	
敷地が接する道路を拡幅する場合の開発区域②	<p>問 技術基準 3-(1)に規定する「敷地が接する道路の幅員」及び技術基準 3-(2)に規定する「開発区域外の道路」について、別紙 16-3 のように敷地が接する既存の道路 C の幅員が部分的に規定値未満であり、建築敷地 A と離れた範囲 B において拡幅工事を行う必要がある場合、開発区域の範囲は、A 又は A+B のいずれでしょうか。</p> <p>答 開発区域は、A+B となります。なお、開発区域が市街化調整区域内である場合、A 及び B は、法第 34 条に適合する必要があります。</p>
令 4. 9	

<p>敷地が接する道路を拡幅する場合の技術基準の適用範囲</p> <p>令3.4</p>	<p>問 技術基準 3-(1)に規定する「敷地が接する道路の幅員」について、別紙 16-2 のように敷地が接する既存の道路Cの幅員が規定値未満であり、拡幅工事を行う必要がある場合、法第 33 条に基づく技術基準は、既存の道路Cにも適用されますか。</p> <p>答 法第 33 条に基づく技術基準は、開発区域内であるBに適用され、開発区域外である既存道路には適用されません。</p>
<p>拡幅した敷地が接する道路の完了公告後の取扱い</p> <p>令3.4</p>	<p>問 技術基準 3-(1)に規定する「敷地が接する道路の幅員」について、別紙 16-2 のように敷地が接する既存の道路Cの幅員が規定値未満であり、拡幅工事を行う必要がある場合、拡幅工事をした道路は、完了公告後、建築基準法第 42 条のいずれの道路に該当するか教えてください。</p> <p>答 拡幅工事をした道路は、完了公告後、範囲①において、既存道路と拡幅道路をあわせた幅員を法第 42 条第 1 項第 2 号とします。なお、拡幅工事をしなかった範囲②は、既存道路の該当する項号のままとなります。</p>
<p>敷地が接する道路を承認工事により拡幅する場合</p> <p>令3.4</p>	<p>問 技術基準 3-(1)に規定する「敷地が接する道路の幅員」について、別紙 16-2 のように敷地が接する既存の道路Cの幅員が規定値未満であり、拡幅工事を行う必要がある場合であって、Bが法面等の道路形状のない道路敷であるときは、Bを開発区域とせずに、道路法第 24 条に規定する道路管理者の承認（以下「承認」という。）を受けて拡幅工事することは可能ですか。</p> <p>答 質問のように土地の帰属がない場合であって、道路管理者の承認を受けることができるときは、承認工事とすることも可能です。この場合、B部分は、開発区域外となりますが、承認とあわせて法第 32 条第 1 項に規定する同意が必要となります。なお、承認工事により拡幅工事した道路の建築基準法第 42 条の該当項号は、既存道路の該当する項号のままとなります。</p>
<p>敷地が接する道路を拡幅する場合の隅切りの設置</p>	<p>問 技術基準 3-(1)に規定する「敷地が接する道路の幅員」について、別紙 16-2 のように敷地が接する既存の道路Cの幅員が規定値未満であり、拡幅工事を行う必要がある場合、隅切りは、まがりかどアだけでなく、イにも設ける必要がありますか。</p> <p>答 原則として、ア及びイに隅切りを設けてください。ただし、イについては、</p>

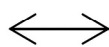
開発区域外の道路との接続



… 開発区域

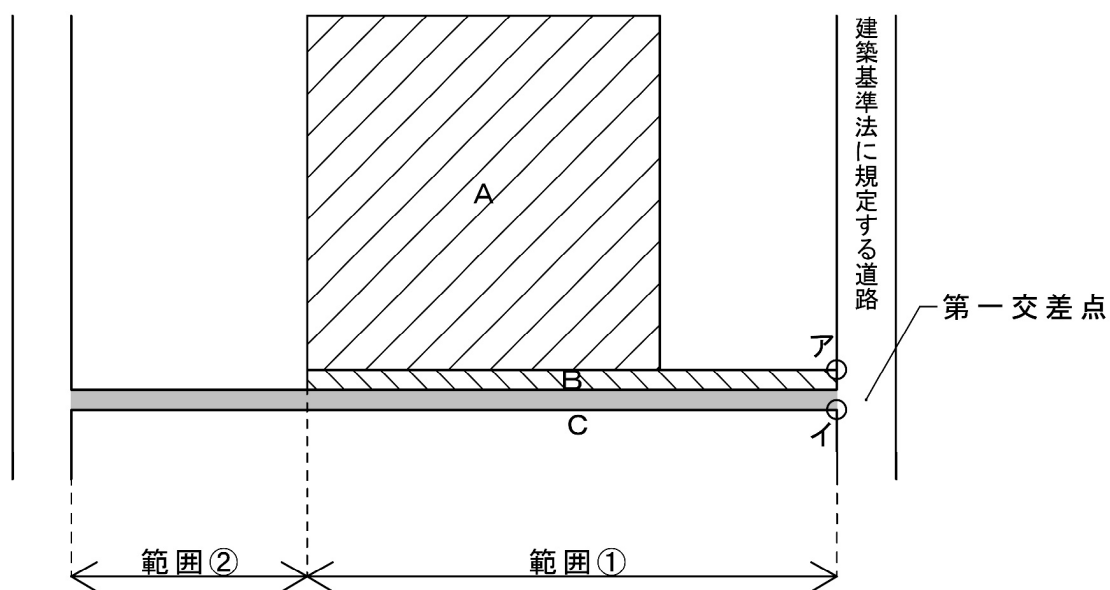


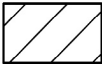


… 開発区域内の主要な道路



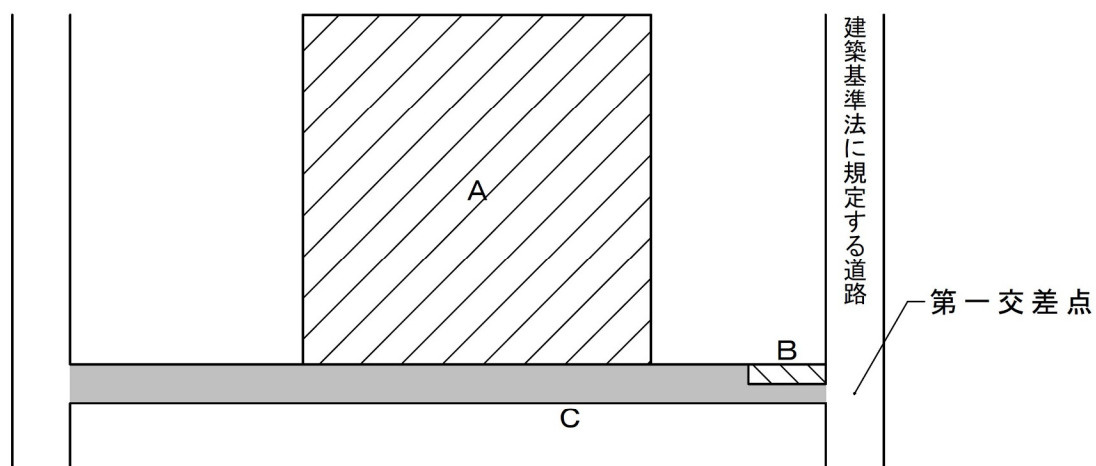
… 規定値以上の幅員を有する開発区域外の道路




既存道路の拡幅①



-  ... A 建築敷地
-  ... B 道路拡幅部分
-  ... C 既存道路（幅員が規定値未満）
- ... まがりかど

既存道路の拡幅②



-  ... A 建築敷地
-  ... B 道路拡幅部分
-  ... C 既存道路（幅員が一部規定値未満）

公園等

法第33条第2号

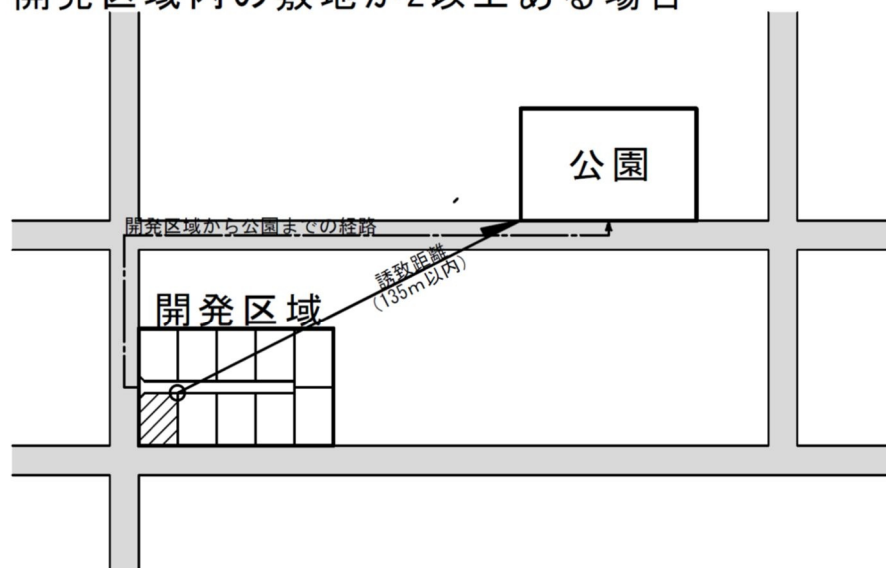
「各敷地から公園までの誘致距離」について	<p>問 技術基準 4-(1)①に規定する「各敷地から公園までの誘致距離（おおむね150m 以内）」について説明してください。</p> <p>答 「各敷地」とは開発区域内の敷地が1 である場合は開発区域を指し、2 以上ある場合は公園から最も遠い敷地を指します。</p> <p>「各敷地から公園までの誘致距離」は、各敷地から公園までの最短直線距離としています。また、「おおむね150m以内」は135m以内としています。（別紙17-1 参照）</p>
平 31.2 [改定] 令 7.10	
「その公園を利用する区域の面積」について	<p>問 技術基準 4-(1)①に規定する「その公園を利用する区域の面積」について説明してください。</p> <p>答 「その公園を利用する区域の面積」とは、その公園の敷地境界からの水平距離が135m 以内に含まれる区域の面積をいいます。（別紙17-2 参照）</p>
平 31.2 [改定] 令 7.10	
「居住者が支障なくその公園を利用できる場合」について	<p>問 技術基準 4-(1)①に規定する「居住者が支障なくその公園を利用できる場合」について説明してください。</p> <p>答 「居住者が支障なくその公園を利用できる場合」とは、次の各号の全てに該当する場合をいいます。</p> <ol style="list-style-type: none">1 「各敷地」から公園までの最短距離が135m以内であること。2 公園の敷地境界から135m以内の区域において、公園がその区域の面積の3%以上を占めること。3 公園の面積が開発区域全体の面積の3%以上の割合を占めること。
平 31.2 [改定] 令 7.10	
防災、避難活動上支障がないとみとめられる場合	<p>問 技術基準 4-(1)②に規定する「防災、避難活動上支障がないとみとめられる場合」について説明してください。</p> <p>答 建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地として管理されることが確実な場合です。</p>

「各敷地から公園までの誘致距離」について

開発区域内の敷地が1である場合

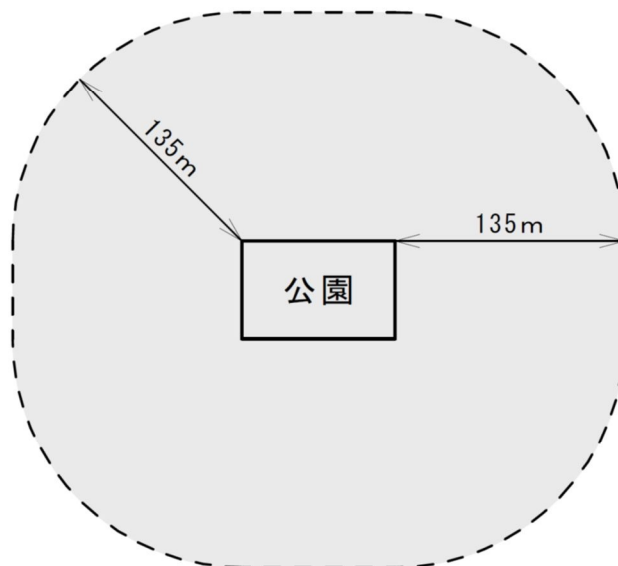


開発区域内の敷地が2以上ある場合

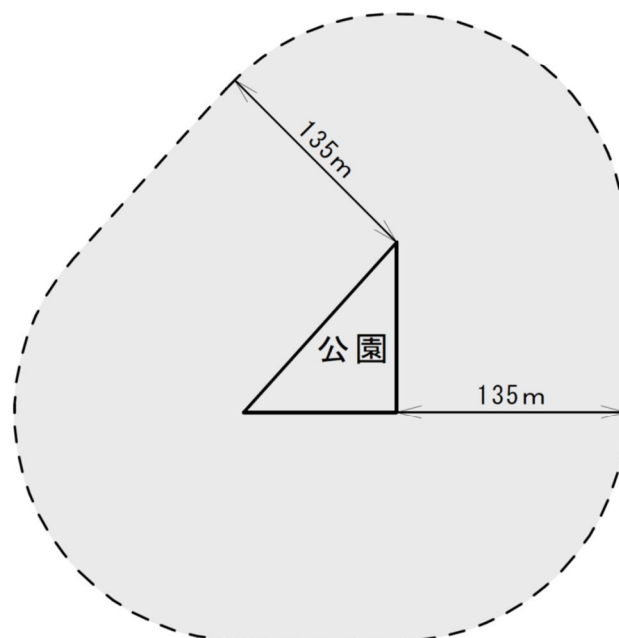


「その公園を利用する区域の面積」について

例 1



例 2



排水施設

法第33条第3号

<p>雨水の隣地への放流</p> <p>平 30. 4 [改定] 令 7. 11</p>	<p>問 都市計画法に基づく許可を受ける場合、敷地内の雨水を隣地へ流してもよいでしょうか。</p> <p>答 雨水の隣地への流出及び隣地からの流入は、原則として認められません。そのため、隣地境界には小堤やCB 積等を設置し、雨水の流出入がない計画としてください。</p> <p>ただし、法第 34 条第 1 号の運用基準第 11 項において「駐車場を隣接地に設けることができる」とされているように、申請地以外の土地の利用を前提とした規定がある場合には、当該地を申請地とみなした雨水排水計画とすることができます。</p>
<p>申請敷地以外を経由する排水施設</p> <p>平 30. 4 [改定] 令 6. 1</p>	<p>問 排水施設は、申請地以外を経由する計画としてもよいでしょうか。</p> <p>答 排水施設は、原則として、申請地のみを経由する計画としてください。ただし、自己の居住用に限り、申請地前面に放流先となる排水施設がない、高低差により排水することができない等のやむを得ない事情がある場合は、申請地以外を経由することができます。なお、汚水を他敷地の浄化槽へ放流することは、個々の敷地で増築した場合など浄化槽への負荷が想定できないため、原則として許可できません。</p> <p>また、排水施設は、申請地以外を経由する場合、公共施設手前の最終枳まで申請地の専用配管とし、申請書に「経由する土地所有者の同意書」及び「申請地外の排水施設が利用できなくなった場合に排水を申請地内で完結させる旨の誓約書」を添付してください。</p>
<p>揚水機（ポンプ）による排水</p> <p>令 5. 4</p>	<p>問 申請地内の下水を揚水機により排水する計画としてもよいでしょうか。</p> <p>答 申請地内の下水を自然流下により排水することが難しい場合は、揚水機により排水する計画とすることができます。</p>
<p>雨水の流出入の取扱い</p>	<p>問 申請地内に雨水が流入する、又は申請地外に雨水が流出する計画としてもよいでしょうか。</p>

令 6.1

答 開発許可申請の場合は、別紙 18-1 のとおりの取扱いです。なお、建築許可申請の場合は、別紙 18-1 の取扱い①、④、⑤及び⑥を準用してください。

雨水の流出入の取扱い

凡 例	取 扱 い ①	取 扱 い ②	取 扱 い ③
条件	開発区域外の雨水が開発区域内の画地に流入する場合	開発区域外の雨水が開発区域内の新設道路舗装面に流入する場合	開発区域外の雨水が開発区域内の道路排水施設に流入する場合
<div><div>--- 開発区域界</div><div>== 排水施設</div><div>--- 小堤等</div><div>← 雨水の流水方向</div></div>			
取扱い ※取扱い中の「基準」は、法第33条第1項、令第26条、令第28条、令第29条、規則第22条、規則第26条及び技術基準をいう。	開発区域内への流入は、原則として、「開発区域内の雨水を有効かつ適切に排出」に該当しなくなることから基準に不適合	開発区域内への流入は、原則として、「開発区域内の雨水を有効かつ適切に排出」に該当しなくなることから基準に不適合	道路が移管予定であって、排水施設が開発区域外の流域面積を勘案の上決定したものである場合は基準に適合

取 扱 い ④	取 扱 い ⑤	取 扱 い ⑥
開発区域内の雨水が開発区域外の民地に流出する場合	開発区域内の雨水が開発区域外の個人管理の排水施設に流出する場合	開発区域内の雨水が開発区域外の公共の排水施設に流出する場合
開発区域外への流出は、原則として、「開発区域内の排水施設により公共の水域若しくは海域に接続」に該当しなくなることから基準に不適合	開発区域外への流出は、原則として、「開発区域内の排水施設により公共の水域若しくは海域に接続」に該当しなくなることから基準に不適合	雨水を「有効かつ適切に排出」している場合は基準に適合

造成工事

法第 33 条第 7 号

<p>Df（基礎底面までの深さ）の値について</p> <p>平 30. 4</p>	<p>問 擁壁の地盤の許容支持力を算定する場合、隣地境界線から 2m 以内に設ける基礎について、Df の低減は必要でしょうか。</p> <p>答 高さが 2m を越える擁壁を隣地境界線より 2m 以内に設ける場合、Df の低減が必要となります。基礎底の深さが 1. 5m 未満の場合は $Df=0$、基礎底の深さが 1. 5m 以上の場合は $Df=\text{基礎底の深さ}-1. 5m$ としてください。</p>
<p>任意擁壁の取扱い</p> <p>平 30. 4</p>	<p>問 開発許可等を受ける場合、規則第 23 条第 1 項の規定により設置される擁壁以外の擁壁（以下「任意擁壁」という。）（EX：1m 以下のコンクリートブロック土留等）の基準はありますか。</p> <p>答 任意擁壁は、法第 33 条に規定する技術基準の適用はありませんが、設計者の判断により構造安全上支障がないことを確認する必要があると考えます。</p>
<p>標準構造図を用いた擁壁の高さの変更</p> <p>令 1. 11</p>	<p>問 都市計画法開発許可の実務の手引きにおいて、擁壁の構造計画は、国等が制定した標準設計を利用する場合、設計条件を明示すれば省略しても差し支えないとされていますが、擁壁の高さを標準構造図と異なる高さとすることはできますか。</p> <p>答 擁壁の高さを標準構造図外とする場合は、高さ以外の項目（寸法、設計条件等）については高さが直近上位の規格を準用してください。</p>
<p>開発行為に該当しない既存法面の保護の取扱い</p>	<p>問 田原市開発許可制度取扱基準の「形質の変更」第二号の規定により、1m 以下の既存法面を擁壁等で保護する行為は、開発行為に該当しないとされていますが、当該行為に伴う盛土又は切土の範囲内に建築物を計画する場合も、開発行為に該当しないものと考えてよいでしょうか。</p> <p>答 建築物の建築を目的とした盛土又は切土は、開発行為に該当します。</p> <p>※建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設</p>

令2.1

並びに跨り線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。(建築基準法第2条第一号)

その他

法第33条

<p>一画地の面積</p> <p>平 30. 4</p>	<p>問 駐車場用地等として技術基準 2-(3)に規定する面積未満の敷地を計画することはできますか。</p> <p>答 一画地の面積は、公共施設として移管されるものを除き、原則として技術基準 2-(3)に規定する面積以上とする必要があります。</p>
<p>有効宅地の面積</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 技術基準 2-(3)に規定する「有効宅地の面積」について説明してください。</p> <p>答 「有効宅地の面積」は、一画地の面積から工作物（地盤面下の部分を除く）及びがけ部分の水平投影面積を除いた面積です。路地状部分の面積は、「有効宅地の面積」に算入することができます。</p>
<p>事業実績がない申請者の 資力及び信用の判断</p> <p>令 1. 9</p>	<p>問 「申請者の資力及び信用に関する申告書」の宅地造成等の経歴欄について、事業実績がない場合は、記載しなくてもよいでしょうか。</p> <p>答 申請者に事業実績がない場合は、記載不要ですが、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか判断するために預金残高証明書、融資証明書等の資力が確認できる書類の添付が必要となります。</p>

公益上必要な建築物及び日常生活のための必要な店舗等

法第 34 条第 1 号

<p>複合用途</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 法第 34 条第 1 号の許可基準第 2 項第 1 号に規定する「店舗等の用途」は、別表に掲げる複数の用途を兼ねることができますか。</p> <p>答 別表に掲げる複数の用途を兼ねることができます。ただし、法第 34 条第 1 号の許可基準第 2 項第 7 号に規定するように共同建て及び長屋建てとすることはできません。</p>
<p>店舗等の管理施設</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 事務室の一画に設ける商談コーナーや従業員も利用することができるトイレは、法第 34 条第 1 号の許可基準第 2 項第 8 号に規定する「店舗等の管理施設」に含まれますか。</p> <p>答 具体的な動線や利用形態により個別に判断することになりますが、主に来客者の利用に供する施設は、管理施設に該当しないと考えられます。</p>

鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの

法第 34 条第 2 号

<p>田原市観光開発計画に規定する建築物の用途の取扱い(観光価値を維持するため必要な施設)</p> <p>平 31. 4</p>	<p>問 法第 34 条第 2 号の運用に係る田原市観光開発計画に規定する建築物の用途「観光価値を維持するため必要な施設」について説明して下さい。</p> <p>答 例示として以下のものがあげられます。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 観光資源を維持管理するための管理小屋・ 観光案内所・ 観光客用便所・ 観光客用駐車場の管理施設（守衛所、料金所等）・ 海水浴場等の売店・ あずまや
<p>田原市観光開発計画に規定する建築物の用途の取扱い（キャンプ場）</p> <p>平 31. 4</p>	<p>問 法第 34 条第 2 号の運用に係る田原市観光開発計画に規定する建築物の用途「キャンプ場」について説明して下さい。</p> <p>答 キャンプ場を運営するために必要な施設で、例示として以下のものがあげられます。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 管理小屋・ バンガロー、コテージ等・ 炊事場、倉庫・ 便所、シャワー室、更衣室

農林水産物の処理等の施設

法第34条第4号

<p>農業用資材倉庫の取扱い</p> <p>平 31. 4</p>	<p>問 市街化調整区域において、農家ではない者（JA 等）が農業用資材倉庫を建築することはできますか。</p> <p>答 以下の全てに該当する施設は、法第 34 条第 4 号の前段に規定する農業の用に供する施設として建築することができます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 自己の業務の用に供するものであること。 2 保管する農業用資材は、農業を営む者（農家）を対象としたものであること。 3 売場、加工等のスペースを含まないこと。
<p>適用除外となる農業技能実習生支援施設</p> <p>令 3. 4</p>	<p>問 建築面積が 90 ㎡以内の農業技能実習生のための外国人の技能実習の適正な実施及び技能実習生の保護に関する法律施行規則第 14 条第 1 号に規定する技能実習生のための適切な宿泊施設（以下「農業技能実習生支援施設」という。）は、政令第 20 条第 1 項第 5 号に該当する施設と考えてよいでしょうか。</p> <p>答 建築面積が 90 ㎡以内の農業技能実習生支援施設であって次の各号に該当するものは、政令第 20 条第 1 項第 5 号に該当します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 申請者は、農業を営む者で、外国人の技能実習の適正な実施及び技能実習生の保護に関する法律（平成 28 年法律第 89 号）第 8 条の認定を受けたものであること。 2 建築物は、外国人の技能実習の適正な実施及び技能実習生の保護に関する法律施行規則（平成 28 年法務省令第 3 号／厚生労働省令第 3 号）第 14 条第 1 号に規定する技能実習生のための適切な宿泊施設であること。 3 申請地は、申請者の居住地又は耕作地から 6 キロメートル以内にある土地であること。 4 申請地の規模は、1,000 平方メートル以下であること。 5 建築物の高さは、10 メートル以下であること。 6 共同建て及び長屋建てでないこと。
<p>既存建築物の農業技能実習生支援施設への用途変更</p>	<p>問 既存建築物を農業技能実習生支援施設に用途変更する場合は、許可が必要でしょうか。</p> <p>答 既存建築物を農業技能実習生支援施設へ用途変更する場合において、建築</p>

令 3. 4	面積が 90 ㎡以内のときは、許可を要しません。90 ㎡を超えるときは、許可が必要となります。
付属施設の農業技能実習生支援施設への用途変更	<p>問 農家住宅又は農業用施設の敷地内の付属施設を農業技能実習生支援施設へ用途変更することはできますか。</p> <p>答 農業技能実習生支援施設へ用途変更する付属施設の建築面積が 90 ㎡以内の場合は、許可を要することなく用途変更することができます。建築面積が 90 ㎡を超える場合は、許可を受ける必要があります。</p>
令 3. 4	
農業技能実習生支援施設の増築	<p>問 農家住宅又は農業用施設の敷地内に農業技能実習生支援施設を増築することはできますか。</p> <p>答 当該農業技能実習生支援施設の建築面積が 90 ㎡以内の場合は、許可を要することなく増築することができます。建築面積が 90 ㎡を超える場合は、許可を受ける必要があります。ただし、農家住宅の敷地内に増築する場合は、法第 34 条第 4 号の規定に適合しないため、他の基準に適合する必要があります。</p>
令 3. 4	
審査会基準第 16 号による農業技能実習生支援施設の用途変更	<p>問 農業技能実習生支援施設は、審査会基準第 16 号基準第 1 項に規定する「専用住宅等」又は第 2 項に規定する「大学等の学生下宿」に該当しますか。</p> <p>答 農業技能実習生支援施設は、令第 20 条第 1 項第 5 号に規定する農業用施設であることから、審査会基準第 16 号基準第 1 項に規定する「専用住宅等」及び第 2 項に規定する「大学等の学生下宿」には該当しません。</p>
令 3. 4	

分家住宅

法第34条第14号、審査会基準第1号

接道のための必要最小限の路地状部分等の分筆について 平 30. 4	<p>問 審査会基準第 1 号の運用基準第 3 項において、接道のための必要最小限の路地状部分等は、「分筆するものとする。」とありますが、当該路地状部分の幅員が、愛知県建築基準条例第 6 条及び第 7 条に規定する数値を超える場合、数値の大小にかかわらず全て分筆しなければならないのでしょうか。</p> <p>答 路地状部分の幅員が、愛知県建築基準条例第 6 条及び第 7 条に規定する数値を超える場合、原則として分筆する必要があります。ただし、従前からの筆形状がすでに路地状の場合などは、個々の事情を勘案し判断することになります。</p>
「直系血族のうち尊属」の範囲 平 30. 4	<p>問 審査会基準第 1 号の運用基準第 1 項第 2 号の「直系血族のうち尊属」は、父方の祖父が市街化調整区域決定時に土地を所有していた場合、父方の尊属となりますか。</p> <p>答 「直系血族のうち尊属」は、父方、母方にかかわらず、すべての直系血族の尊属となります。</p>
土地収用法の施行により市街化調整区域内に居住することになった場合の継続居住の取扱い 平 30. 4	<p>問 土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条の各号に規定する事業の施行により、市街化調整区域決定後に指定既存集落に居住することになった場合、従前の住所地在市街化区域内であっても審査会第 1 号第 2 項に規定する「市街化調整区域決定前から継続して居住している」に該当しますか。</p> <p>答 審査会基準第 1 号の運用基準第 4 項第 3 号により、世帯構成員が、土地収用法に基づき市街化調整区域決定後に当該指定既存集落に居住している場合（当該世帯構成員が市街化調整区域決定前に出生している場合に限る。）は、「原則として、市街化調整区域決定前から」の例外と規定されています。同号に従前の居住地に関する規定はありませんので、従前の住所地在市街化区域内であっても「市街化調整区域決定前から継続して居住している」に該当します。</p>
世帯の通常の分化発展の過程において、やむを得ない事情により必要とする住宅	<p>問 審査会基準第 1 号本文に規定する「世帯の通常の分化発展」について、申請者の親等の世帯の跡取りは必要ですか。</p> <p>答 跡取りは、必ずしも必要ではありません。申請者に分家住宅を必要とするや</p>

平 30. 5	<p>むを得ない事情及び世帯を構成する合理的事情があるかどうかを審査します。</p> <p>例えば親等の家に跡取りがいるため分家住宅を必要とする場合は、跡取りを審査することになります。</p>
線引き前所有地の登記日付	<p>問 土地登記事項証明書の所有権移転の原因日付が市街化調整区域決定の日より前に遡及している土地は、審査会基準第 1 号第 1 項に規定する「…市街化調整区域決定前から継続して所有している土地…」に該当しますか。</p> <p>答 所有権移転の受付年月日が平成 28 年 10 月 20 日以前であり、原因日付が市街化調整区域決定の日より前に遡及している土地は、市街化調整区域決定前から継続して所有しているものとみなします。</p>
平 31. 2	
「線引き前所有地」の取扱い	<p>問 申請者の祖父が市街化調整区域決定以前に取得し、市街化調整区域決定後に叔父が相続した土地は、審査会基準第 1 号の運用基準第 1 項に規定する「線引き前所有地」として、同項第 1 号から第 3 号を適用できますか。</p> <p>答 「線引き前所有地」は、申請者の直系血族のうち尊属が市街化調整区域決定前から所有している土地であり、申請者の直系血族のうち尊属が市街化調整区域決定時に所有し、相続又は贈与により申請者の 3 親等内の血族（卑属を除く。）に承継された土地は、「線引き前所有地」に該当しません。</p>
平 31. 2	
養親と「直系血族のうち尊属」	<p>問 養親は、審査会基準第 1 号第 1 項に規定する「直系血族のうち尊属」に該当しますか。</p> <p>答 養親は、法定血族であり、「直系血族のうち尊属」に該当します。</p>
平 31. 4	
大規模分家における所有地等	<p>問 申請者の祖父のみが審査会基準第 1 号第 2 項に規定する世帯構成員の場合、世帯構成員ではない申請者の父及びその配偶者である母は、審査会基準第 1 号第 2 項第 2 号に規定する「市街化区域内において分家住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと」に適合する必要がありますか。</p> <p>答 必要ありません。なお、「市街化区域内において分家住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと」に適合する必要がある者の範囲は、別紙 34-1 を参照ください。</p>
令 1. 7	

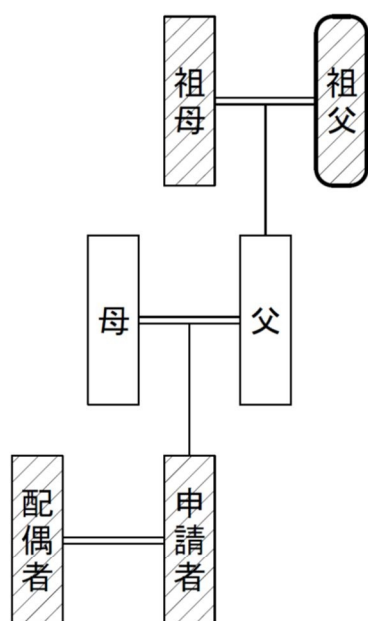
<p>農用地区域内にある場合等、住宅を建築することが好ましくないとしてその土地との交換により取得した土地</p> <p>令 1. 11</p>	<p>問 審査会基準第 1 号の運用基準第 1 項第 1 号に規定する「線引き前所有地が、農用地区域にある場合等、…交換により取得した土地」の裏付資料を教えてください。</p> <p>答 「線引き前所有地が、農用地区域にある場合等、…交換により取得した土地」であることの確認には、以下の資料が必要となります。</p> <p>①土地 A が農用地区域内であることの証明書</p> <p>②土地 B の所有権移転の原因が交換となっている土地登記事項証明書</p> <p>③交換契約書</p> <p>④土地 A の農地法 3 条許可の写し及び許可申請書の交換であることが確認できる箇所の写し</p> <p>※土地 A…線引き前所有地、土地 B…交換により取得した土地</p>
<p>既存建築物の敷地</p> <p>令 5. 8</p>	<p>問 審査会基準第 1 号の運用基準第 2 項に規定する「既存建築物（建築面積が 30 平方メートル以上のものに限る。）の敷地」は、市街化調整区域内の敷地のみでしょうか。</p> <p>答 市街化区域内の敷地も含まれます。</p>
<p>孫分家における世帯構成員とその子の同居</p> <p>令 6. 7</p>	<p>問 世帯構成員の孫が申請者となる場合において、審査会基準第 1 号の運用基準第 8 項に規定する「世帯構成員と市街化調整区域決定前に同居していた」の居住地は、申請地の存する指定既存集落内でなければならないのでしょうか。</p> <p>答 審査会基準第 1 号の運用基準第 8 項に規定する「世帯構成員と市街化調整区域決定前に同居していた」は、居住地に関わらず、同居の事実があれば適合することとなります。（別紙 34-2 の①及び②のいずれも適合することとなります。）</p>
<p>世帯構成員が収用事業の施行により移転した場合の孫分家における世帯構成員とその子の同居</p>	<p>問 世帯構成員が審査会基準第 1 号の運用基準第 4 項（収用事業の施行による移転）に該当する場合において、世帯構成員の孫が申請者となるときは、審査会基準第 1 号の運用基準第 8 項に規定する「市街化調整区域決定前」を「土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条の各号に規定する事業の施行による移転前」と読み替えることはできないのでしょうか。</p> <p>答 できません。世帯構成員が審査会基準第 1 号の運用基準第 4 項に該当する場合においても、世帯構成員の孫が申請者となるときは、世帯構成員の子は市街</p>

<p>令 6. 7</p>	<p>化調整区域決定前に世帯構成員と同居していた必要があります。(別紙 34-3 の①、②及び③が適合、④及び⑤が適合しないこととなります。)</p>
<p>申請者が世帯構成員である場合の基準第 2 項第 2 号の取扱い</p> <p>令 6. 12</p>	<p>問 申請者自身が市街化調整区域決定前から指定既存集落に継続して居住している場合において、申請者の直系尊属が存命であるときの審査会基準第 1 号基準第 2 項第 2 号における世帯構成員は、「申請者のみ」又は「申請者及びその直系尊属」のどちらとなるのでしょうか。</p> <p>答 申請者自身が市街化調整区域決定前から指定既存集落に継続して居住している場合において、申請者の直系尊属が存命であるときの審査会基準第 1 号基準第 2 項第 2 号における世帯構成員は、「申請者のみ」となります。</p>

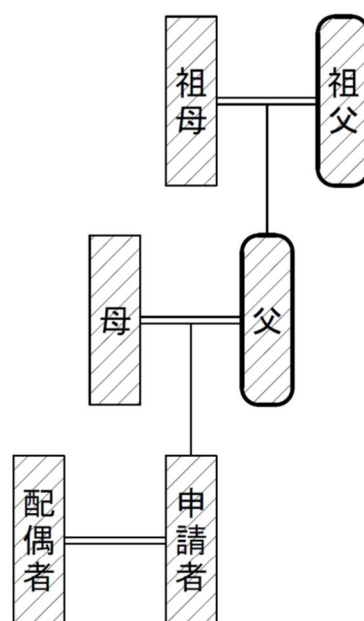
大規模分家において所有地等の確認が必要な者


申請者の祖父のみが世帯構成員の場合


※申請者は世帯構成員と市街化調整区域決定前に同居していた者の子に限る。



申請者の祖父及び父が世帯構成員の場合

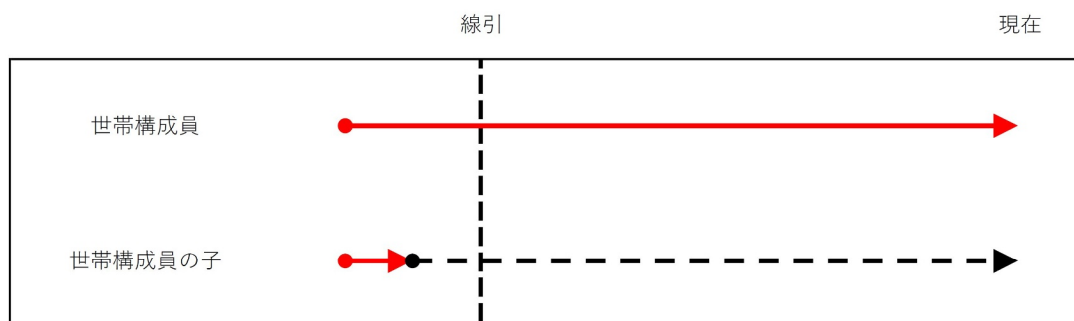


…世帯構成員

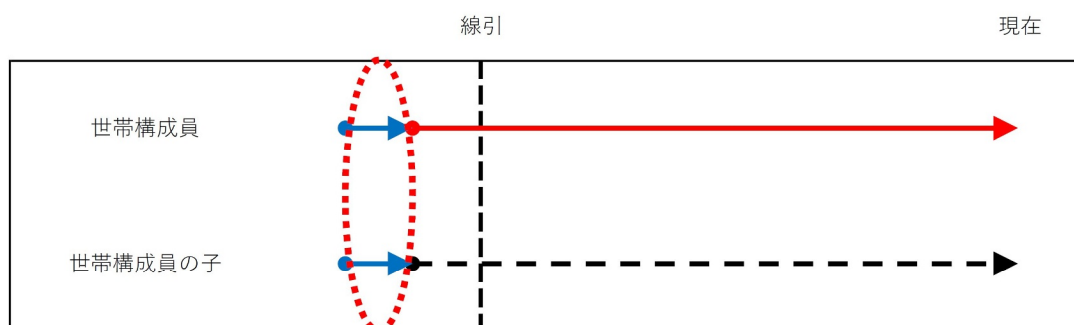
…「市街化区域内において分家住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと」に適合する必要がある者

孫分家における世帯構成員とその子の同居

① 世帯構成員と世帯構成員の子が線引き前に指定既存集落内において同居していた場合



② 世帯構成員と世帯構成員の子が線引き前に指定既存集落外において同居していた場合



運用基準第8項に規定する「市街化調整区域決定前に同居」は、指定既存集落内でなくともよい。

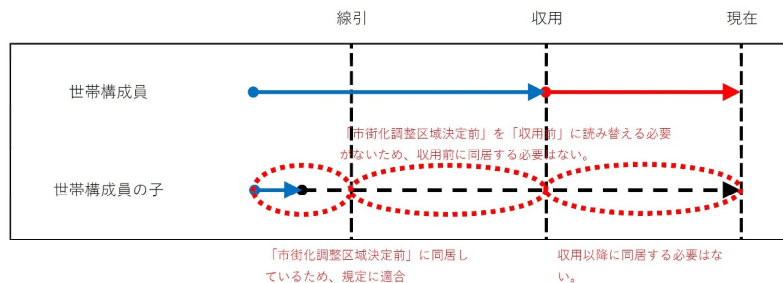
● → …申請地の存する指定既存集落内に居住している期間

● → …申請地の存する指定既存集落外に居住している期間

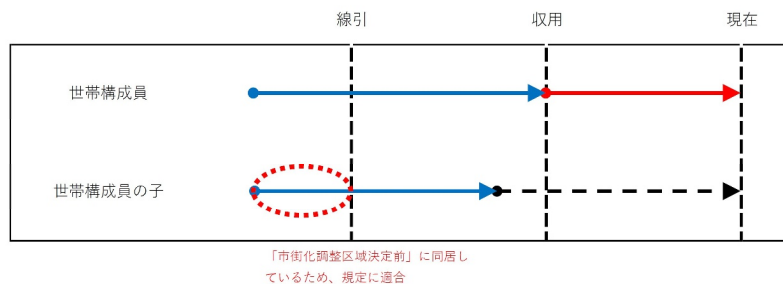
● - - - → …世帯構成員と同居していない期間

世帯構成員が収用事業の施行により移転した場合の孫分家における世帯構成員とその子の同居

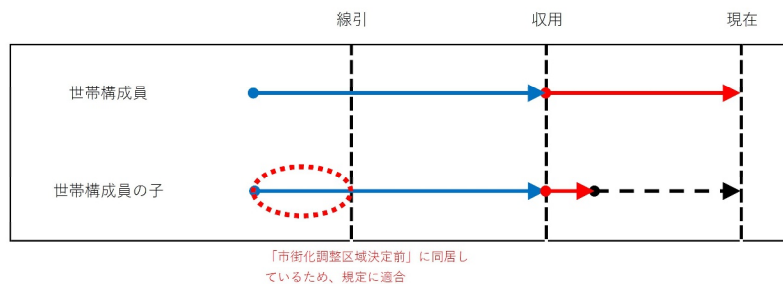
① 世帯構成員と世帯構成員の子が線引き前に同居していた場合



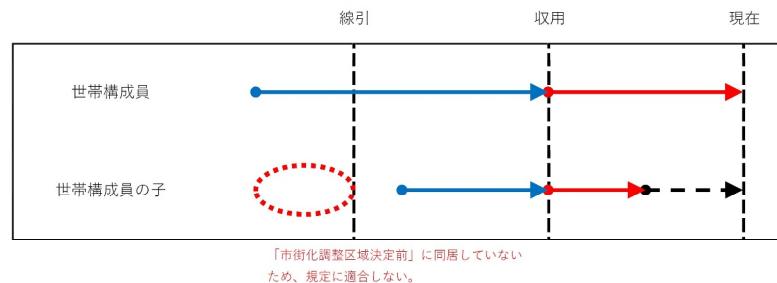
② 世帯構成員と世帯構成員の子が線引き前から収用事業の施行による移転前まで同居していた場合



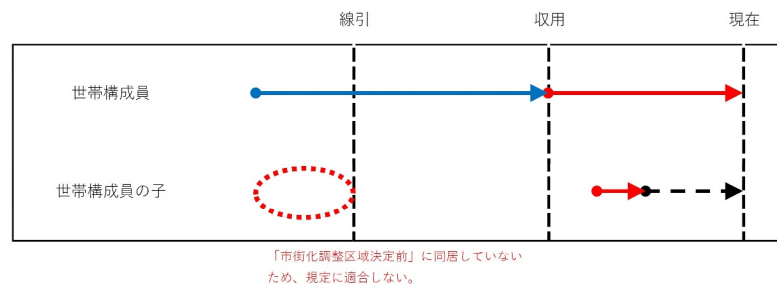
③ 世帯構成員と世帯構成員の子が線引き前から収用事業の施行による移転後まで同居していた場合



④ 世帯構成員と世帯構成員の子が線引き前に同居しておらず、収用事業の施行による移転前に同居していた場合



⑤ 世帯構成員と世帯構成員の子が線引き前から収用事業の施行による移転前まで同居しておらず、収用事業の施行による移転後に同居していた場合



- —●→ …申請地の存する指定既存集落内に居住している期間
- —●→ …申請地の存する指定既存集落外に居住している期間
- - - - ●→ …世帯構成員と同居していない期間

既存集落内のやむを得ない自己用住宅

法第 34 条第 14 号、審査会基準第 7 号

接道のための必要最小限
の路地状部分等の分筆に
ついて

問 審査会基準第 7 号の運用基準第 5 項において、接道のための必要最小限の路地状部分等は、「分筆するものとする。」とありますが、当該路地状部分の幅員が、愛知県建築基準条例第 6 条及び第 7 条に規定する数値を超える場合、数値の大小にかかわらず全て分筆しなければならないのでしょうか。

答 路地状部分の幅員が、愛知県建築基準条例第 6 条及び第 7 条に規定する数値を超える場合、原則として分筆する必要があります。ただし、従前からの筆形状がすでに路地状の場合などは、個々の事情を勘案し判断することになります。

平 30. 4

市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張

法第 34 条第 14 号、審査会基準第 8 号

法第 34 条第 1 号により許可された自動車修理工場の拡張

問 法第 34 条第 1 号に該当するものとして許可を受けた自動車修理工場を審査会基準第 8 号により拡張することができますか。

答 法第 34 条第 1 号に該当する建築物は、申請地周辺に居住する者の日常生活のため必要な店舗等であり、これにふさわしい規模として敷地面積が許可基準とされていることから、審査会基準第 8 号により拡張することはできません。

令 1.7

大規模な既存集落における小規模な工場等

法第34条第14号、審査会基準第12号

<p>土地又は建築物の所有を 確認する範囲</p> <p>平 30. 8</p>	<p>問 審査会基準第 12 号において、申請者が法人となる場合、第 4 項に規定する「市街化区域内において申請に係る建築物を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと」には、当該法人が適合すればよいか。</p> <p>答 申請者が運用基準第 5 項第 1 号に該当する場合は、当該法人の適合が必要となります。また、同第 2 号及び第 3 号に該当する場合は、当該法人、当該法人設立前の事業者（市街化調整区域決定前から継続して指定既存集落に居住している者）及びその配偶者の適合が必要となります。</p>
<p>やむを得ない事情</p> <p>令 5. 4</p>	<p>問 審査会基準第 12 号本文に規定する「やむを得ない事情」とは、具体的にどのようなものが該当するのでしょうか。</p> <p>答 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであることが該当します。</p> <p>具体的には、ほかに職業を持たない者が新規に開業する場合、既存の事業と密接な関連を有する建築物であって、申請地において立地することがやむを得ないと認められる場合又はやむを得ない理由により既存の事業所を移転する場合が該当します。なお、既存の事業所を移転する場合において、申請時に既存事業所が存するときは、既存事業所の土地を審査会基準第 12 号の運用基準第 6 項に規定する「申請地以外」に含みます。</p>

法第34条第14号、審査会基準第14号

42

既存住宅の増築等のやむを得ない敷地拡大

法第 34 条第 14 号、審査会基準第 15 号

附属建築物の取扱い

問 敷地内に車庫を建築するスペースがない場合は、審査会基準第 15 号第 2 項に規定する「現に居住している既存住宅が、過密又は狭小」に該当しますか。

答 車庫、物置等の居住の用に供さない建築物は、審査会基準第 15 号第 2 項に規定する「現に居住している既存住宅」に該当しません。

平 31. 2

相当期間適正に利用された住宅及び学生下宿のやむを得ない用途変更

法第 34 条第 14 号、審査会基準第 16 号

<p>「専用住宅等」の取扱い</p> <p>平 30. 4</p>	<p>問 平成 19 年 11 月 30 日の都市計画法第 34 条第 1 号の許可基準施行以前に法第 34 条第 1 号に該当し許可を受けた店舗併用住宅は、運用基準第 3 項に規定する「併用住宅」に該当するでしょうか。</p> <p>答 許可基準施行以前に法第 34 条第 1 号に該当し許可を受けた店舗併用住宅は、運用基準第 3 項に規定する「併用住宅」に該当します。</p>
<p>再度審査会基準第 16 号の許可を受ける場合の基準第 1 項の取扱い</p> <p>平 30. 4</p>	<p>問 過去に審査会基準第 16 号により許可を受け建築した建築物を、再び 16 号許可を受けて譲り渡す場合、基準第 1 項第 1 号及び第 3 号は適用されますか。 また、「10 年以上適正に利用された」の始期は、いつでしょうか。</p> <p>答 新たに許可を受ける場合、各基準が適用されますので、譲り渡す者は、基準第 1 項第 1 号、譲り受けるものには、基準第 1 項第 3 号が適用されます。 「10 年以上適正に利用された」の始期は、当初の許可日（適用除外を含む都市計画法の整理がされた時点）となります。</p>
<p>審査会基準第 16 号許可申請の連名について</p> <p>平 30. 4</p>	<p>問 住宅の用途変更に際して、連名で審査会基準第 16 号の許可申請をすることはできますか。</p> <p>答 審査会基準第 16 号は、自己の居住用の住宅として使用するものを許可することから、用途変更後に当該住宅において同一世帯となる者は、連名で申請することができます。</p>
<p>借地による申請</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 審査会基準第 16 号の申請地は、借地でもよいでしょうか。</p> <p>答 審査会基準第 16 号の申請地は、申請者の自己所有地又は許可後自己所有地となる土地である必要があります。申請時に自己所有地でない場合は、許可後速やかに自己所有地となる旨の誓約書の添付が必要です。</p>

既存の宅地における開発行為又は建築行為等

法第34条第14号、審査会基準第17号

<p>接道のための必要最小限の路地状部分等の分筆について</p>	<p>問 審査会基準第17号の運用基準第3項において、接道のための必要最小限の路地状部分等は、「原則として、分筆するものとする。」とありますが、当該路地状部分の幅員が、愛知県建築基準条例第6条及び第7条に規定する数値を超える場合、数値の大小にかかわらず全て分筆しなければならないのでしょうか。</p> <p>答 路地状部分の幅員が、愛知県建築基準条例第6条及び第7条に規定する数値を超える場合、原則として分筆する必要があります。ただし、従前からの筆形状がすでに路地状の場合などは、個々の事情を勘案し判断することになります。</p>
<p>平 30. 4</p>	
<p>地区集会所</p>	<p>問 地区集会所は、基準第1項第一号に規定する「住宅、店舗等」に該当しますか。</p> <p>答 地区集会所は、建築基準法別表第2(い)項第四号に掲げる「学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの」に該当するため、基準第1項第一号に規定する「住宅、店舗等」に該当します。</p>
<p>平 30. 4</p>	
<p>連名申請について(審査会基準第17号)</p>	<p>問 申請の内容が審査会基準第17号に該当する場合、連名で許可を申請することはできますか。</p> <p>答 申請の内容が審査会基準第17号に該当する場合、連名で許可を申請することができます。ただし、予定建築物の用途が自己の業務の用に供するものである場合は、申請者のそれぞれが自己の業務の用に供する必要があります。</p>
<p>平 30. 4 [改定] 令 7. 1</p>	
<p>市街化調整区域決定年月日に宅地へ地目変更した土地</p>	<p>問 市街化調整区域決定年月日に宅地へ地目変更した土地は、審査会基準第17号本文に規定する「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地」に該当しますか。</p> <p>答 該当しません。市街化調整区域決定年月日前日までに宅地へ地目変更した土地が、審査会基準第17号本文に規定する「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地」に該当します。</p>

平 31. 2	
おおむね 50 戸以上	<p>問 審査会基準第 17 号本文に規定する「おおむね 50 戸以上」は、具体的には何戸以上ですか。</p> <p>答 45 戸以上です。</p>
平 31. 2	
複合用途	<p>問 審査会基準第 17 号第 1 項において、第 1 号及び第 2 号の複合用途は、基準に適合しますか。</p> <p>答 適合します。</p>
平 31. 2	
居住の用又は自己の業務の用に供する	<p>問 予定建築物の用途は、居住の用と自己の業務の用に供する建築物を兼ねることができますか。</p> <p>答 兼ねることができます。</p>
平 31. 2	
建物の登記事項証明等	<p>問 審査会基準第 17 号の運用基準第 1 項第 2 号に規定する「建物の登記事項証明等」は、建物の登記事項証明書以外にどのようなものが該当しますか。</p> <p>答 建物の登記事項証明書のほか家屋課税証明書、建築基準法に規定する検査済証等が「建物の登記事項証明等」に該当します。なお、建築基準法に規定する確認済証は、建築物が存在していたことが確認できないため該当しません。</p>
平 31. 2	
おおむね 50 メートル	<p>問 審査会基準第 17 号の運用基準第 2 項第 1 号に規定する「おおむね 50 メートル」は、具体的には何メートルですか。</p> <p>答 55 メートルです。</p>
平 31. 2	
既に建築物がない宅地	<p>問 審査会基準第 17 号の運用基準第 2 項第 2 号に規定する「既に建築物がない宅地」とは、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地でしょうか。</p> <p>答 「既に建築物がない宅地」は、審査会基準第 17 号の運用基準第 1 項に規定</p>

平 31. 2	<p>する「宅地」であり、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地です。</p>
<p>最低敷地面積（土地の一部を敷地として確認済証の交付を受けた場合の取扱い）</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 平成 13 年 5 月 18 日より前の日に一部申請（机上分筆）で確認済証の交付を受けた敷地を机上分筆どおりに分筆する場合、審査会基準第 17 号第 6 項の規定は適用されますか。</p> <p>答 平成 13 年 5 月 18 日より前の日に検査済証が交付されている敷地は、審査会基準第 17 号第 6 項は適用されません。なお、確認済証の交付のみの場合は、適用されます。</p>
<p>最低敷地面積（従前から規定に適合しない土地の合筆）</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 平成 13 年 5 月 18 日より前の日に敷地面積が 160 ㎡未満であった土地を平成 13 年 5 月 18 日以後に合筆し、合筆後も 160 ㎡未満である場合、審査会基準第 17 号第 6 項の規定は適用されますか。</p> <p>答 適用されません。</p>
<p>駐車場計画（共同住宅の一室を自己の居住の用に供する場合の取扱い）</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 共同住宅の一室を自己の居住用住宅とする場合、当該居住用住宅についても審査会基準第 17 号の運用基準第 10 項第 2 号の規定は適用されますか。</p> <p>答 適用されます。</p>
<p>機械式駐車場の取扱い</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 機械式駐車場は、審査会基準第 17 号の運用基準第 10 項に規定する「駐車場」に該当しますか。</p> <p>答 該当します。</p>
<p>申請者の変更</p> <p>平 31. 2</p>	<p>問 審査会基準第 17 号により許可を受けた敷地について、許可後に申請者が変更となった場合は、再度の許可申請が必要でしょうか。</p> <p>答 用途の変更を伴わない改築は、法第 43 条の適用がなく、許可不要です。ただし、許可後に建築物が建築されていない場合は、改築ではないため、再度の許可申請が必要となります。</p>

<p>閉鎖土地謄本の確認</p> <p>令 6. 6</p>	<p>問 土地登記事項証明書の地目が宅地ですが、その原因及び日付の欄が余白となっているため、市街化調整区域に関する都市計画決定された昭和 45 年 11 月 24 日（以下「線引き時」という。）に宅地であったことを確認することができません。線引き時の地目は、どのように確認したらよいでしょうか。</p> <p>答 線引き時の地目が土地登記事項証明書で確認できない場合は、不動産登記法施行細則第 77 条第 1 項の規定による管轄転属により平成 11 年 6 月 14 日に閉鎖された土地登記簿（以下「管轄転属による閉鎖登記簿」という。）により確認してください。また、管轄転属による閉鎖登記簿でも確認できない場合は、不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和 35 年 3 月 31 日法律第 14 号）附則第 2 条第 1 項により閉鎖された登記簿の表題部又は土地台帳により確認してください。</p>
<p>道路後退用地の移管により 160 ㎡未満となった土地の取扱い</p> <p>令 6. 10</p>	<p>問 建築基準法第 42 条第 2 項の規定によるみなし道路境界線と道との間の部分の土地（以下「道路後退用地」という。）を行政庁に所有権移転したことで敷地面積が 160 ㎡未満となった土地は、開発審査会基準第 17 号第 6 項の規定に適合しないのでしょうか。</p> <p>答 道路後退用地を行政庁に所有権移転したことで敷地面積が 160 ㎡未満となった土地は、開発審査会基準第 17 号の運用基準第 7 項の「公共事業に係る分割がなされたもの」とみなします。</p>
<p>市街化区域における「連たん」の取扱い</p> <p>令 7. 1</p>	<p>問 申請地から市街化区域内まで連たんしている場合は、連たんしている建築物の戸数にかかわらず開発審査会基準第 17 号本文に規定する「おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている」とみなしてよいでしょうか。</p> <p>答 申請地から市街化区域内まで連たんしている場合は、連たんしている建築物の戸数にかかわらず開発審査会基準第 17 号本文に規定する「おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている」とみなします。</p>
<p>事務所を兼ねる住宅の申請地の規模</p>	<p>問 事務所を兼ねる住宅は、建築基準法別表第 2（い）項第二号に該当することから、基準第 1 項第 1 号に該当します。事務所を兼ねる住宅の申請地の規模は、基準第 4 項の規定に基づき、1,000 ㎡以下と考えてよいでしょうか。</p> <p>答 事務所を兼ねる住宅の申請地の規模は、事務所が基準第 1 項第 2 号に該当することから、500 ㎡以下となります。</p>

社会福祉施設

法第 34 条第 14 号、審査会基準第 18 号

建築行為 平 31. 2	<p>問 審査会基準第 18 号本文に規定する「建築行為」に用途変更は含まれますか。</p> <p>答 含まれます。法第 43 条において「建築行為」とは、新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の建設が該当します。</p>
複合施設 平 31. 2	<p>問 審査会基準第 18 号において、別表に掲げる施設を複合施設とした場合、第 2 項に適合しますか。</p> <p>答 複合施設とした場合も第 2 項に適合します。ただし、各用途に供する部分だけではなく、複合施設としても別表に定める各基準に適合している必要があります。</p>
有料老人ホーム 平 31. 2	<p>問 有料老人ホームは、審査会基準第 18 号第 2 項に適合しますか。</p> <p>答 有料老人ホームは、審査会基準第 18 号本文に規定する社会福祉施設ではないため、審査会基準第 18 号第 2 項に適合しません。 ※有料老人ホームの基準については、審査会基準第 10 号を参照</p>

大規模集落

法第 34 条第 14 号、審査会基準第 1 号、審査会基準第 7 号、審査会基準第 12 号

<p>大規模な既存集落として 知事が指定する集落の取 扱い</p> <p>平 30. 4</p>	<p>問 大規模な既存集落として知事が指定する集落基準第 2 項について説明して ください。</p> <p>答 別紙 52-1 のとおりです。</p>
<p>集落に係る棟数の密度の 適用範囲</p> <p>平 30. 4</p>	<p>問 大規模な既存集落として知事が指定する集落基準第 4 項に規定する「当該 集落に係る棟数の密度」とは、大規模な既存集落として知事が指定する集落基準 第 2 項各号に規定する集落全体にかけられるでしょうか。</p> <p>答 集落すべてに必要となります。</p>

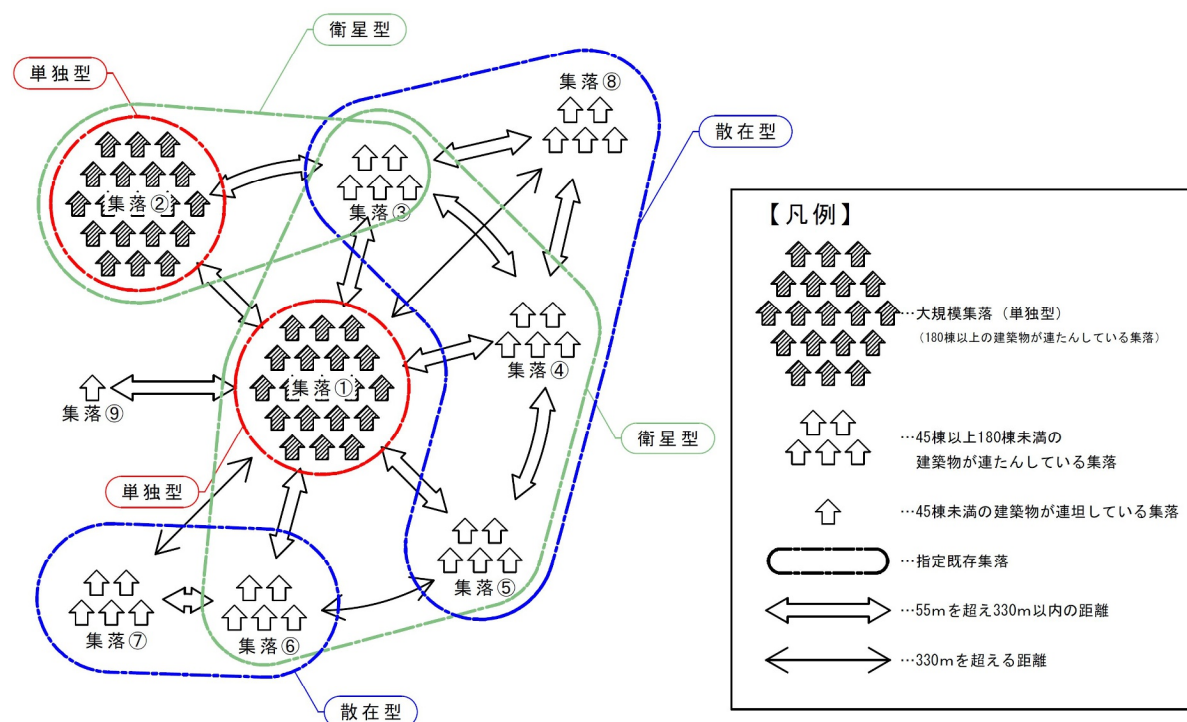
大規模な既存集落として知事が指定する集落（基準第2項）について

【指定既存集落の種別】

指定既存集落は、次の表に示す3つの型に分類されます。

指定既存集落の類型	該 当 号	該 当 集 落
○ 単独型	記 2 第 1 号	集落① 集落②
● 散在型	記 2 第 2 号	集落③+集落④+集落⑤+集落⑧ 集落⑥+集落⑦
○ 衛星型	記 2 第 3 号	集落①+集落③+集落④+集落⑤+集落⑥ 集落②+集落③

※集落⑨は指定既存集落に該当しません。



【解説】

- 単独型…180 棟以上の建築物が連たんしている集落
- 散在型…45棟以上180棟未満の建築物が連たんしている集落が55メートルを超え330メートル以内の距離をもって連続している場合で、建築物の合計が180棟以上となる集落
- 衛星型…45棟以上180棟未満の建築物が連たんしている集落が単独型集落から330メートル以内の距離をもって連続している場合
- 建築物…建築面積が30 平方メートル以上のものに限る。
- 連たん…建築物の敷地間の距離が、55メートル以内で連続していること。