

《開発行為について》

所沢市街づくり計画部開発指導課

I 開発許可制度の趣旨

都市計画法は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのために適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られることを基本理念として、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

そこで、市街化区域については、既に市街地を形成している区域や優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とし、市街化調整区域にあつては、原則として市街化を抑制し建築物の建築を制限すべき区域とに区分しました。そして、開発許可制度は、こうして区域区分した制度を適正に運用するための手段として創設され、必要な公共施設の整備を義務付けています。

II 開発許可

1 開発行為

都市計画法第4条第12項に規定する「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいうものとされています。所沢市では、次のように運用しています。

■ 「主として・・・」とは

開発行為の土地の利用形態について、機能的な面から判断して建築等に係る機能が主であることを指します。したがって、土地の利用目的、物理的形狀からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為ではありません。

例えば、砂利採取などに伴う区画形質の変更、鉄塔建設のための土地の造成など。

■ 「建築目的」とは

近年、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、「建築不可」の文言を入れることにより、目的の点において法の適用の可否が問題となる場合がありますが、「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」については、区画割、区画街路等の状況、宣伝文言の文言等諸般の事由など総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為の対象となります。なお、「建築目的」とは、次に掲げる事項を基準として運用しています。

(1) 土地の区画割

土地が戸建て住宅の建築に適した形状、面積に分割されていること。

(2) 区画街路

区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

(3) 擁壁

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

(4) 販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

(5) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

(6) 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

(7) 附近の状況

附近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

(8) 名称

対象地に団地と誤認するような名称が付されていること。

■ 「土地の区画形質の変更」とは

次に掲げる各号のいずれかに該当する場合は、土地の区画形質の変更となり、開発行為の対象としています。

(1) 公共施設の整備を伴い、かつ、区画の変更がある場合。(道路、公園など。)

(2) 建築物にかかる地盤の高さを変更する場合で、その変更の高さが、1 mを超える場合。

(3) 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合。なお、宅地とは次に挙げる土地をいいます。

ア 土地登記簿の地目が、1年以上前から宅地である土地。

イ 現に建築物の敷地として利用している土地。(その主たる目的が建築物でない土地及び仮設建築物並びに違反建築物の敷地は除く。)

ウ 過去に建築物の敷地として利用していた土地で、その後引き続き同様な状況にある土地。

エ 土地区画整理事業地内の土地。(生産緑地を除く。)

オ 1年以上前から宅地と同等の利用をしている土地。(市街化区域においては駐車場など。)

※ 従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、区画の変更には該当しません。

2 開発許可を要する開発行為(法第29条、第35条の2、令第19条~第22条、第31条の2)

市街化区域(500㎡未満の開発行為を除く。)又は市街化調整区域内で開発行為をしようとする場合は、あらかじめ、市長の許可等を受けなければなりません。また、開発許可を受けた後、その内容を変更するときは改めて市長の開発行為変更許可を受けてください。

3 開発区域

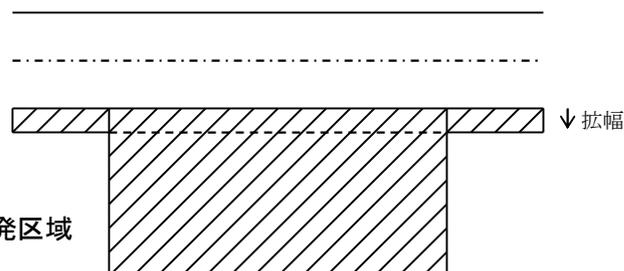
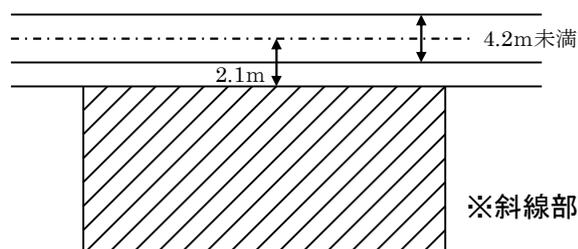
開発区域とは、開発行為をする土地の区域であり（法第4条第13項）、その利用目的、物理的形狀等からみて、一体と認められる区域をいいます。なお、一体性について、主なものは次に掲げる事項を基準として運用しています。

- (1) 建築物の敷地（建築基準法に規定する敷地）又は特定工作物の敷地。
- (2) 拡幅整備された道路の用地。（計画内容によっては、既存道路部分も含む。）
- (3) 新たに築造される道路などの公共施設の用地。
- (4) 当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路・水路等の公共施設の付替え、廃止及び払下げを受ける土地。
- (5) 排水等の施設の設置に必要となる土地。
- (6) 利用計画のない土地。（建築基準法第42条第1項第5号における利用計画のない土地は除く。）

※ 建築基準法第42条第2項に基づき後退する部分については、開発区域に含まれませんが、開発行為に伴い前面道路を拡幅する場合には、原則として、道路の拡幅部分は、開発区域に含まれます。なお、「所沢市生活道路拡幅整備要綱」に基づく後退をする部分も、開発区域に含まれません。

(例1) 所沢市生活道路拡幅整備要綱に基づく後退

(例2) 前面道路の拡幅整備



4 開発行為の一体性及び一連性

市街化区域内における開発行為の区域の判断に当たって、開発行為の一体性及び一連性に関しては、社会通念に照らし、以下の要素によって客観的かつ総合的に判断します。

(1) 一体性に関すること

- ア 土地登記簿の所有権等権利形態並びに開発行為の事業者、土地利用の設計者が同一かどうか。
- イ 新たな公共施設の利用形態から見て、当該施設を共用する計画であるかどうか。
- ウ 給水、排水施設等を共用する計画であるかどうか。
- エ 工事の時期、工事契約の請負者（造成者）などから見て、開発行為の関連性があるかどうか。
- オ 宅地造成における仮設工事計画や擁壁の築造計画において、開発行為の関連性があるかどうか。
- カ 開発行為者について、親子会社などの関係性が認められるかどうか。
- キ 分合筆などの開発準備行為が認められるかどうか。
- ク 融資（工事資金、土地購入資金）について、同一機関による融資であるかどうか。
- ケ 広告の状況から見て、土地利用計画の一体性、開発行為の関連性があるかどうか。
- コ 建築工事施工者（予定）が同一の者かどうか。
- サ 申請手続の代理人、販売代理人が同一であるかどうか。

(2) 一連性に関すること

同一事業者等（親子関係にある会社など）が、1年以内に一定区域を2回以上に区分して開発行為を行う場合は、原則として一連の開発行為とみなします。

また、当初から意図的に開発行為の時期を分ける場合（隣接地の開発行為の完了日から1年以上経過してから開発行為を行うことを予定した計画）についても、一連の開発行為と判断します（第二種特定工作物についても同様）。

一連性の有無の判断に当たっては、開発行為が隣接地における開発行為とは別の開発行為として自然発生的に生じたものであるのか、また、公共施設整備の状況から見て一連性を問うまでもなく一体開発に該当するものであるかなど、開発行為の計画内容を踏まえて判断する必要があります。

このため、開発行為の完了日から1年以上の時間的な経過したことのみをもって、開発行為一連性がないものとして取り扱うことは不相当であり、特に共用通路を含む開発行為などは先行する開発行為から1年以上が経過したとしても、当初から一体開発と判断できる場合は、一連性を判断するまでもなく一体開発になる点に留意が必要です。

なお、開発行為の完了日については、以下のとおりです。

- ア 開発行為に関する工事完了公告日
- イ 道路位置の指定日
- ウ 土地・建物登記簿における原因日
- エ その他の公的機関の証明書等で、事業の完了日が確認できる場合においては当該日

公共施設

法第4条第14項

この法律において、「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

令第1条の2

法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

「道路」とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第2条第1号）をいいます。

「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道をさしますが、同法第10条第1項に規定する排水設備は、公共の用に供するものとはいい難いので、これを含まないものとします。

「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川に限らず、その他の河川（準用河川、普通河川等）も含まれます。

5 自己用（居住用、業務用）及び非自己用

自己の居住用とは、開発行為を行う者が、当該住宅を自らの生活の本拠として使用するものであり、自己の業務用とは、当該建築物又は特定工作物内において継続的に自己の業務に係る経済活動の用に供するものをいい、非自己用とは、その他の場合をいいます。

（例）

- ①倉庫業法に基づく倉庫業者が倉庫を建築する場合 ----- 自己業務用
 - ②会社の社員寮 ----- 非自己用
 - ③賃貸借により建築物を使用する場合 ----- 非自己用
- （①、②、③とも、開発行為者が建築する場合）

6 建築物及び建築

「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいいます。なお、都市計画法では、新築、増築、改築について、次のとおり取扱います。

（1）新築

新築とは、建築物の存しない土地の部分（更地）に建築物を造ることをいいます。ただし、既存建築物のある敷地内に、それと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、「増築」として取扱います。

（2）増築

増築とは、一の敷地内の既存建築物の床面積を増加させることをいいます。また、（1）で述べたように、都市計画法の規定は、同一棟、別棟を問いません。

（3）改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において用途、規模及び構造の著しく異なる建築物又はその部分を造ることをいいます。

7 特定工作物

法第4条第11項

この法律において、「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

法第4条第11項に規定する「特定工作物」とは、コンクリートプラント、貯蔵槽などの周辺地域の環境悪化をもたらすおそれのあるもの、ゴルフコース等大規模な工作物であって、周辺地域の出水、溢水等の災害、樹木の乱伐等の環境破壊をもたらすおそれのあるものをいいます。

なお、特定工作物について通常併設される附属建築物がある場合には、一体としてこれを把握して開発行為の許可をすることとなります。したがって、ゴルフ場などではクラブハウスを別途開発許可を受ける必要はありません。ただし、ホテル兼用のクラブハウスなどは附属建築物とは考えられません。

具体的に次のような工作物が特定工作物として指定されています。

区分	工作物名	備考
第一種特定工作物	コンクリートプラント	建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13の2）の工作物（レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの）
	アスファルトプラント	建築基準法別表第2（る）項第1号（21）の工作物（アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造）
	クラッシャープラント	建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）の工作物（鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの）
	危険物の貯蔵・処理用工作物	建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物（別表参照）
第二種特定工作物	ゴルフコース	
	野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等の1ヘクタール以上の運動・レジャー施設の用に供する工作物	工作物であっても、運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場マリーナ等は含まれない。
	墓園・ペット霊園	1ヘクタール以上の規模に限る

(別 表)

建築基準法第 1 1 6 条第 1 項の表の危険物品の種類

火 薬 類 (玩具煙火を除く)	火薬 爆薬 工業雷管及び電気雷管 銃用雷管 信号雷管 実包 空包 信管及び火管 導爆線 導火線 電気導火線 信号災管及び信号火 ^{せん} 箭 煙火 その他の火薬又は爆薬を使用した火工品
消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物	
マッチ 可燃性ガス 圧縮ガス 液化ガス	

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

この資料の利用上の御注意

この資料は、当課で所管している申請に対する処分（以下「許認可等」と略称します。）に係る審査基準及び標準処理期間等を、行政手続法第5条第3項及び第6条、又は行政手続条例第5条第3項及び第6条の規定により公にするものです（適用除外処分については掲載していません。）。

この資料をご覧になる場合には、次のような点に御注意ください。

なお、御不明の点は、担当の職員におたずねください。

1 関連する法令の規定

許認可等に関する法令の趣旨を明らかにするもので、関連する法令の規定には、根拠条項以外に当該許認可の要件等に関する法令の規定がある場合にその規定を記載しています。

2 審査基準

審査基準とは、行政庁が許認可等をするかどうかをその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準のことで、各行政庁が定めることとされています。

ただし、次のような場合には、審査基準は設定できませんので、「設定できません。（理由：①）」のように表示しています。

- ① 法令の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされている場合
- ② 許認可等の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであって、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であると認められる場合
- ③ 処分の先例がないか、希であるもの又は当面申請が見込まれないものであって、法令の定め以上に具体化することが困難な場合

また、行政上特別の支障があり、公益上の観点から審査基準を公にできない場合がありますが、この場合には「公にできません。（理由：……）」と表示しています。

3 標準処理期間

- (1) 標準処理期間とは、申請が行政庁の事務所に到達してから処分をするまでに通常要すべき標準的な、目安となる期間のことですので、申請の内容や申請の混み具合などによって、実際の処理期間がこれを超えることがあります。
- (2) 次のような期間は処理期間に算入されませんので、御注意ください。
- ① 申請を補正するために要する期間
 - ② 行政庁の執務が行われない市の休日（日曜日・土曜日、国民の祝日に関する法律の休日、12月29日から1月3日まで）（例えば、標準処理期間が10日の場合で途中に土曜日・日曜日が2回入るときは、標準処理期間の末日は、暦の上では申請の日から14日後となります。）
 - ③ 申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間
 - ④ 審査のために必要なデータを追加するための期間
 - ⑤ 県及び国の機関などと協議する必要がある場合又は、開発審査会に付議する場合に要する期間

所沢市では標準処理期間を次のとおり定めています。

	条 文	標準処理期間
開 発 許 可	法第29条	36日
変 更 の 許 可 等	法第35条の2	29日
完了公告前の建築制限等	法第37条	8日
予定建築物以外の建築等の制限	法第42条	13日
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可	法第43条	13日
許可に基づく地位の承継	法第45条	10日
適 合 証 明 発 行	規則第60条	19日

凡例

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）

開発行為の許可（法第29条第1項）

〈審査基準〉

開発行為に関する許可基準は、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準及び同法第34条に規定する市街化調整区域の立地基準から定められています。

法第33条関係

許可基準根拠法令	関連法令	審査基準	理由
第33条第1項第1号			①
第2号	令第25条、令第29条 規則第20条、規則第20条の2、 規則第21条、規則第24条、 規則第25条	別添1	
第3号	令第26条、令第29条 規則第22条、規則第26条	別添2	
第4号	令第29条		①
第5号			①
第6号	令第27条		②
第7号	令第28条、令第29条 規則第23条、規則第27条	別添3	
第8号	令第23条の2	別添4	
第9号	令第23条の3、令第28条の2 規則第23条の2		②
第10号	令第23条の4、令第28条の3 規則23条の3	別添5	
第11号	令第24条		②
第12号	令第24条の2	別添6	
第13号	令第24条の3	別添7	
第14号		別添8	

法第34条関係

許可基準根拠法令	関連法令	審査基準	理由
第34条第1号	令第29条の5 (令第21条第26号イからハまで)	別添9	
第2号			②
第3号	政令未制定		
第4号		別添10	
第5号			③
第6号			③
第7号		別添11	
第8号	令第29条の6		①
第8号の2	令第29条の7	別添12	
第9号	令第29条の8	別添13	
第10号			③
第11号	令第29条の9 規則第27条の6	条例制定なし	③
第12号	令第29条の10	条例制定なし	③
第13号	令第30条 規則第28条	対象区域なし	①
第14号		別添14	

※ 審査基準が設定できない場合の理由

- ① 法令の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされている。
- ② 許認可等の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであって、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であると認められる。
- ③ 処分の先例がないか、稀であるもの又は当面申請が見込まれないものであって、法令の定め以上に具体化することが困難である。

開発許可の特例（法第34条の2）

〈審査基準〉

開発行為に関する特例協議の内容は、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準及び同法第34条に規定する市街化調整区域の立地基準を準用し適合させること。

法第33条関係

許可基準根拠法令	関連法令	審査基準	理由
第33条第1項第1号			①
第2号	令第25条、令第29条 規則第20条、規則第20条の2、 規則第21条、規則第24条、 規則第25条	別添1	
第3号	令第26条、令第29条 規則第22条、規則第26条	別添2	
第4号	令第29条		①
第5号			①
第6号	令第27条		②
第7号	令第28条、令第29条 規則第23条、規則第27条	別添3	
第8号	令第23条の2	別添4	
第9号	令第23条の3、令第28条の2 規則第23条の2		②
第10号	令第23条の4、令第28条の3 規則23条の3	別添5	
第11号	令第24条		②
第12号	令第24条の2	別添6	
第13号	令第24条の3	別添7	
第14号		別添8	

法第34条関係

許可基準根拠法令	関連法令	審査基準	理由
第34条第1号	令第29条の5 (令第21条第26号イからハまで)	別添9	
第2号			②
第3号	政令未制定		
第4号		別添10	
第5号			③
第6号			③
第7号		別添11	
第8号	令第29条の6		①
第8号の2	令第29条の7	別添12	
第9号	令第29条の8	別添13	
第10号			③
第11号	令第29条の9 規則第27条の6	条例制定なし	③
第12号	令第29条の10	条例制定なし	③
第13号	令第30条 規則第28条	対象区域なし	①
第14号		別添14	

※ 審査基準が設定できない場合の理由

- ① 法令の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされている。
- ② 許認可等の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであって、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であると認められる。
- ③ 処分の先例がないか、稀であるもの又は当面申請が見込まれないものであって、法令の定め以上に具体化することが困難である。

変更の許可等（法第35条の2第1項）

〈審査基準〉

都市計画法第29条第1項の審査基準を準用する。

完了公告前の建築制限等の承認（法第37条）

〈審査基準〉

開発許可を受けた開発区域内の土地において、法第36条第3項に規定する工事完了の公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設を支障ないと認めるのは、次の各号に該当するときとする。

- 1 建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物であること。
- 2 工事工程上、開発行為に関する工事の完了前に予定建築物等の建築等を行う必要があると認められること。
- 3 開発区域が現地において明確にされていること。
- 4 開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の工事がほぼ完了していること。
- 5 建築工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みであること。
- 6 造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺的安全性に支障をきたさないこと。

〈承認に付する条件〉

本条の承認は開発工事の工程上、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、やむを得ないものとして例外的に認められるものであって、完了検査を受けずに当該区域を建築物等の敷地として使用することを認めるものではありませんから、原則として工事完了公告前に建築物等を使用することは認められません。このため、法第37条の承認に際しては、原則として次の条件を付することとします。

条件	工事完了公告前に承認に係る建築物等を使用しないこと。
----	----------------------------

建築物の建蔽率等の指定を超える建築物の許可（法第41条）

従来、用途地域の指定のない土地における開発行為の許可に際しては、本条第1項を適用するのではなく、個々の開発許可の審査基準において予定建築物の形態を制限することにより、建築物の建蔽率等を規制してきました。

しかし、平成12年の建築基準法の改正により、用途地域の指定のない区域（白地地域）においても、平成16年5月から、地域の実情に応じた建蔽率、容積率等の建築形態規制を特定行政庁が定めています。

この規制により、法第41条による制限の目的はおおむね達成することができますので、原則として、個別の開発許可に際して本条第1項の制限は行わないこととしています。

予定建築物等以外の建築等の許可、協議 (法第42条第1項、第2項)

〈審査基準（全域における技術基準上の制限）〉

許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外のものである場合は、当該建築物等の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する技術基準とを勘案して支障がないと認められること。

〈審査基準（市街化調整区域における立地基準上の制限）〉

市街化調整区域における本条第1項ただし書きの許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行うものとする。

- 1 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- 2 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- 3 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物である場合
- 4 許可申請に係る予定建築物が、次の（1）から（3）に掲げる基準に該当するものであること。

（1）対象となる予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- ア 開発行為に関する工事の完了後20年以上経過した建築物（適法なものに限る。）であること。
- イ 開発行為に関する工事の完了後5年以上経過した建築物（適法なものに限る。）で、当該許可を受けた者が次のいずれかに該当することについて、確認できること。
 - （ア）破産又は破産手続開始の決定
 - （イ）生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。
 - （ウ）事業経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となったこと。

（2）変更後の建築物に係る基準は次のすべてに該当すること。

- ア 変更等に係る敷地
変更等に係る敷地は、当初許可を受けた敷地（開発区域）と同一であること。
- イ 変更後の建築物の用途
変更後の建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供するもので、次のいずれかに該当するものであること。

（ア） 次の表の左欄に掲げる建築物について、当該左欄に対応する右欄の建築物

当初許可により現に存する建築物	用途が類似する建築物（用途変更後の建築物）
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）

- （イ） 当初許可による予定建築物の用途と建築基準法上の建築物の用途（同法第三章第三節の適用における用途）が異なる建築物

(ウ) 現に存する建築物と用途が同一の建築物

ウ 変更後の建築物の高さ

変更後の建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、現に存する建築物の高さを限度とすることができる。

(3) 他法令との関係

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

■審査基準（市街化調整区域における立地基準上の制限）について

1. 審査基準1～3について

市街化調整区域において、開発行為及び建築行為を行うことができるものであるため、建築物の完成後の経過年数に拘わらず、許可を受けた予定建築物以外の建築物とすることができる。

2. 審査基準4について

(1) 用途変更に係る既存建築物の基準として、適法（敷地も含む。）に利用された期間、用途変更の事情、建築物の用途、高さ、他法令（建築基準法、農地法など開発許可制度に関係する法令）について、当該審査基準を満たす場合に本条のただし書きの許可を受けることができる要件を定めている。既存建築物は適法であることが前提であり、審査基準4(1)ア又はイに掲げるいずれかの要件を満たすことの実事確認ができ、かつ、現在に至るまで適法に利用されていることにより、本条の許可に係る一要件を受けることができる。

(2) 対象となる予定建築物については以下のとおりである。

①適法なものとは、予定建築物の用途が許可と同一であり、自己用に限定されているものについては、当該建築物の所有及び使用が開発許可を受けた者、相続人又はその他一般承継人によりなされていること。

②用途変更が行われる毎に、改めて本条の要件を満たす建築物であること。

③開発行為に関する工事の完了後とは、法第36条第3項の完了公告日から起算する。完了公告日が確認できない場合においては、以下の日付より起算する。

・建築基準法第7条に基づく完了検査済証の交付日

・建物保存登記日

・その他の公的機関の証明書等で建築完了日が確認できる場合においては当該日

(例：固定資産課税名寄帳など)

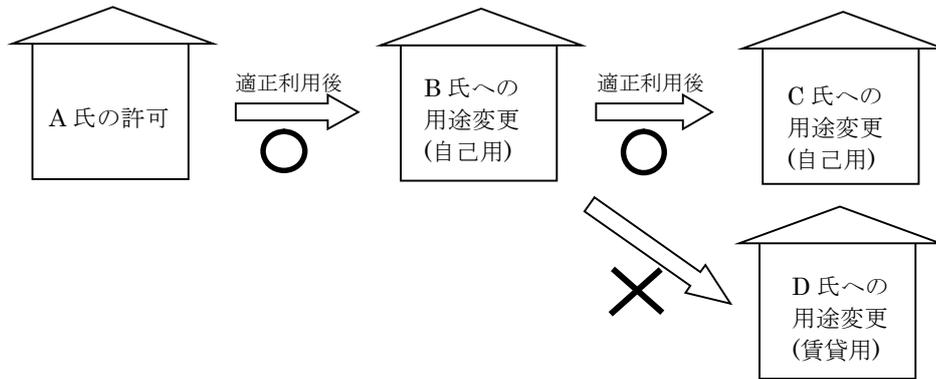
- (3) 当初許可を受けた者と生計を同一とする世帯員は、当初許可を受けた者に含まれるものとして取り扱う。
- (4) 審査基準4(2)イに規定する自己用とは、以下のとおりである。
- ①「自己の居住の用に供するもの」とは、申請者が居住する専用住宅であり、申請者が所有及び使用するものである。なお、申請者及び同居者が市街化区域に土地を所有していないこと、自己の持ち家がないことを要件とする。
 - ②「自己の業務の用に供するもの」とは、申請者が継続的に自己の業務に係る経済活動を行うことを目的として、許可申請に係る建築物を所有及び使用するものである。なお、分譲または賃貸のための住宅、従業員居住施設、貸事務所、貸店舗等は、これに該当しない。
- (5) 審査基準4(2)イ(イ)当初許可による予定建築物の用途と建築基準法上の建築物の用途（同法第三章第三節の適用における用途）が異なる建築物とは、同法の集団規定における建築用途が同一であるか否かによる判断であり、防火規定や構造規定等の適用における建築用途ではなく、また、同法による用途変更の手続きを要さない類似用途間の用途変更に該当する建築物とも異なる。具体的には、許可を受けた既存建築物の用途を変更する場合に、変更後の建築用途が既存建築物の建築用途と異なるものとして同法で取り扱われる場合において、当該審査基準における用途変更を可能とする趣旨である。なお、建築物の建築用途は多種多様であり、個別に判断する必要があるが、参考として以下に例示する。

例：異なる用途と判断する例

現用途	変更後の用途
日用品店舗	調剤薬局、コンビニ、新聞販売所など
理髪店	美容院、まつ毛エクステ専門店など
貸本屋	漫画喫茶やインターネットカフェ（いずれも飲食を主としない場合）など
建具店（近隣サービスの店舗）	服店、畳屋、自転車店、家庭電気器具店、コインランドリー（原動機が0.75kw以下のもの）など
診療所	介護老人保健施設（病床数19以下）、人工透析センター（病床数19以下）、助産所、針灸施術所、整体院、接骨院 ※あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法に規定する施術所など、規定法がある場合に限る。
集会場	文化会館、葬祭場、セレモニーホールなど ※地域（町内会）の集会所は集会場とは異なる。

（参考：建築確認のための基準総則 集団規定の適用事例 編集 日本建築行政会議）

- (6) 審査基準4(2)イ(ウ)の用途変更は、当初の許可において所有及び使用者の限定条件が付された許可の所有(使用)者の変更であり、用途変更後、適正利用ののちに再度所有及び使用者の変更をする場合は当該用途変更による許可を要する。もともと、賃貸による住宅は、自己用住宅ではないため、自己用住宅から非自己用住宅への用途変更は認められない。



3. その他補足事項

本条は開発許可を受けた区域内において、許可を受けた予定建築物以外の建築物の建築等を原則として制限しているものであり、開発許可制度における規制の実効性を確保している。

このことを踏まえ、本条の許可申請においては、予定建築物以外の建築物とすることについての必要性、妥当性、支障の有無について審査基準とし、理由書の提出を求めている。

なお、理由に関しては、個別の状況により異なるものであり、一律な基準の設定は馴染まないため、理由書に関する審査基準を設けていないが、市街化調整区域内で開発許可を行った分家住宅などを用途変更する場合には、申請者及び同居者が市街化区域に土地を所有していないこと、自己の持ち家がないことなどを要件としている。

許可に基づく地位の承継（法第45条）

〈審査基準〉

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

- 1 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。
 - (1) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原
 - (2) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原

- 2 地位の承継に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。
 - (1) 当該開発行為を行うために必要な資力を有すること
 - (2) 前年度の所得税（法人にあっては法人税）が納税期限までに納税されていること
 - (3) 過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること