

# 都市計画法改正に伴う開発許可制度関係のQ & A

(愛知県知事が許可をする場合の取り扱い)

平成19年11月30日

愛知県建設部建築担当局建築指導課

作成

## 目 次

1	都市計画法（開発許可制度）改正全体について		
	＜時期＞	Q 1	- 2 -
	＜改正内容＞	Q 2	- 2 -
	＜改正理由＞	Q 3	- 2 -
	＜経過措置＞	Q 4	- 2 -
2	適用除外（法第 29 条第 1 項第 3 号の改正及び第 4 号の廃止）に係わる改正について		
	＜制度について＞	Q 5	- 3 -
	＜改正内容＞	Q 6 ～Q 1 0	- 3 - - 4 -
	＜増築等について＞	Q 1 1 ～Q 1 6	- 4 -
3	法第 3 4 条第 1 号に係わる改正について		
	＜制度＞	Q 1 7	- 5 -
	＜改正内容＞	Q 1 8	- 5 -
	＜許可基準＞	Q 1 9	- 5 -
	＜日常品店舗の用途＞	Q 2 0 ～Q 3 5	- 5 - - 6 -
	＜公益上必要な建築物の用途＞	Q 3 6 ～Q 4 1	- 6 - - 7 -
	＜立地＞	Q 4 2 ～Q 4 5	- 7 - - 8 -
	＜日常品店舗の敷地規模・形状＞	Q 4 6 ～Q 5 0	- 8 -
	＜公益上必要な建築物の敷地規模・形状＞	Q 5 1 ～Q 5 2	- 8 -
	＜日常品店舗の形状・形態＞	Q 5 3 ～Q 6 1	- 9 -
	＜公益上必要な建築物の形状・形態＞	Q 6 2	- 9 -
	＜併用住宅＞	Q 6 3 ～Q 6 7	- 10 -
4	法第 3 4 条第 1 0 号イの廃止について	Q 6 8 ～Q 7 6	- 10 - - 11 -
5	改正法第 3 4 条第 1 4 号について	Q 7 7 ～Q 7 9	- 12 -

## 1 都市計画法（開発許可制度）改正全体について

### <時期>

Q 1 改正都市計画法の施行はいつですか。

A 1 改正都市計画法は、平成18年5月31日に公布され、開発許可制度に係るものについては、平成19年11月30日に施行されます。

### <改正内容>

Q 2 都市計画法（開発許可制度）改正の内容はどのようなものですか。

A 2 社会福祉施設、医療施設及び学校の公共公益的施設に係る開発行為が許可不要から許可制へ変わります。また、市街化調整区域における20ha以上（愛知県においては5ha以上）の大規模開発を許可できる基準（法第34条第10号イ）が廃止されます。

加えて、国や都道府県等の行う開発行為についても、許可権者との協議を行うことが必要となります。なお、社会福祉施設、医療施設、学校、多数の者の利用に供する庁舎等を除く、直接事務又は事業の用に供する建築物のための開発行為については今までとおりです。

### <改正理由>

Q 3 都市計画法（開発許可制度）が改正される理由はどのようなものですか。

A 3 病院、社会福祉施設、学校などの公共公益的施設は、規模の小さいものが立地することを想定し、無秩序な市街化の促進を引き起こさないものとして開発許可が不要とされていましたが、モータリゼーションの進展等に伴う生活圏の広域化と相対的に安価な地価等を背景として、当初想定されていたような立地場所の範囲を超えて無秩序に立地したり、大規模な施設が出現するようになったことに加え、都市機能をコンパクトに集積する街づくりの観点等も踏まえ、その適否を判断する必要が出たことによります。

また、人口減少社会を迎え、増大する人口を受け止めるための大規模開発の必要性が低下し、大規模な開発行為であれば許可が出来ることとすることの合理性が失われてきたことによります。

### <経過措置>

Q 4 都市計画法改正（開発許可制度）に伴う経過措置はありますか。

A 4 開発許可に係る改正部分については、経過措置はありません。改正法の全面施行日（平成19年11月30日）以後は、全面施行日前に開発許可の申請がなされていても、たとえ開発審査会の議を了したものであっても、新都市計画法に規定する基準に基づき開発許可を行うこととなります。とりわけ、旧法第34条第10号イの基準は改正法により廃止されることから、全面施行日以後は旧法第34条第10号イに基づく開発許可を行うことはできなくなります。

## 2 適用除外（法第 29 条第 1 項第 3 号の改正及び第 4 号の廃止）に係わる改正について ＜制度について＞

Q 5 改正前の適用除外の制度はどのようなものでしたか。

A 5 スプロールの弊害を引き起こすおそれがないもの、どうしてもやむを得ないもの等について、許可を受けることを要しないこととしたものです。

第 3 号については、都市にとって公益上不可欠なものであり、また、ほとんどが国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる法人が設置主体であったり、設置についての管理法があったりなどして、一般的にみて、弊害を生ずるおそれも少ないので、適用除外とされたもの、また、第 4 号については、開発行為についての許可権者と同等又はそれ以上の者の行う開発行為を適用除外としたものです。

### ＜改正内容＞

Q 6 適用除外の開発の取り扱いは、どの様になりましたか。

A 6 病院、社会福祉施設、学校などの適用除外施設が開発許可の対象となりました。また、国や都道府県等の行う開発行為についても、許可権者との協議を行うことが必要となりました。

Q 7 許可制に移行する適用除外の施設は、許可の手続きが増えるだけで、全て許可されますか。

A 7 すべてが許可されるわけではありません。法第 3 3 条及び、市街化調整区域では、法第 3 4 条に適合しなければ、許可されません。

Q 8 適用除外として残る開発は、どのようなものがありますか。

A 8 都市計画法第 2 9 条第 1 項ただし書きによります。具体的な例としては、駅舎、図書館、公民館等政令で定めるものがあります。また、都市計画事業や土地区画整理事業の施行として行う開発行為などがあります。

Q 9 適用除外の施設は、改正法全面施行時にどのような状況であれば、都市計画法の手続きが不要になりますか。

A 9 社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等の建築の用に供する目的で行う開発行為が、全面施行日の前日までに現に行われている場合は、開発許可を受けることは必要ありません。ただし、この場合においても、市街化調整区域内においては、全面施行日の前日までに、これらの施設の建築工事に着手していない場合には、その建築について新都市計画法第 4 3 条第 1 項の許可が必要になります。許可を受けるには、法第 3 3 条及び法第 3 4 条に適合する必要があります。

Q10 法第34条の2による協議とは、どのようなものですか。

A10 国、都道府県等が行う開発行為のうち、社会福祉施設、医療施設、学校及び多数の者の利用に供する庁舎等の公共公益施設に係るものについて、許可不要から許可制へ移行しましたが、国、都道府県等と開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなすことになったものです。協議にあたっては、開発許可制度の運用指針により、法第33条及び第34条に鑑みて行うこととなります。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用されます。

#### <増築等について>

Q11 適用除外で開発して立地した建築物（社会福祉施設、医療施設、学校、住宅、工場等）を増築したい場合、都市計画法上の手続きが必要ですか。

A11 同じ敷地内で、同じ用途であり、建ぺい率、容積率の範囲内の増築であれば、都市計画法上の手続きは必要なく、増築が出来ます。

Q12 適用除外で開発して立地した建築物（社会福祉施設、医療施設、学校、住宅、工場等）の所有者の変更は出来ますか。

A12 建物用途の変更がなければ、新たに許可を受けることなく可能です。ただし、自己用に限りませ。

Q13 適用除外で開発して立地した建築物（社会福祉施設、医療施設、学校、住宅、工場等）の用途の変更は出来ますか。

A13 原則、出来ません。

Q14 適用除外で開発して立地した建築物（社会福祉施設、医療施設、学校、住宅、工場等）の敷地内で、その建築物と用途上可分の建築物を建築することは出来ますか。

A14 原則、出来ません。なお、新たに建築する建築物について、敷地を区切り、許可を受けることが出来る場合は、この限りではありません。

Q15 既存診療所に、新たに住宅を増築したい場合、可能ですか。

A15 原則、出来ません。

Q16 既存診療所併用住宅の敷地を増やして増築したい場合、可能ですか。

A16 原則、出来ません。

### 3 法第34条第1号に係わる改正について

#### <制度>

Q17 法第34条第1号は、どのようなものですか。

A17 市街化調整区域の集落に居住している者の日常生活に必要な公益上必要な建築物や店舗等を許可出来るとしたものです。

#### <改正内容>

Q18 どの様な改正がされましたか。

A18 医療施設、社会福祉施設、学校などが開発許可の対象となったことにより、主として、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者のための公共公益施設をこの条項の許可の対象としました。

#### <許可基準>

Q19 どの様な許可基準ですか。

A19 愛知県建設部建築担当局建築指導課のHPを参照して下さい。

#### <日常品店舗の用途>

Q20 どの様な用途が対象ですか。

A20 愛知県建設部建築担当局建築指導課のHPを参照して下さい。

Q21 葬儀場は対象ですか。

A21 対象ではありません。

Q22 自動車用アクセサリ、タイヤ販売店、ナビシステム取り付け等の自動車部品販売店は対象ですか。

A22 対象ではありません。

Q23 携帯電話販売店は対象ですか。

A23 対象です。

Q24 カラオケ店は対象ですか。

A24 対象ではありません。

Q25 居酒屋は対象ですか。

A25 対象ではありません。

Q26 墓石店は対象ですか。

A26 対象ではありません。

Q27 漫画喫茶インターネットカフェは対象ですか。

- Q27 対象です。ただし、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等に係るものは対象ではありません。
- Q28 パソコン教室、そろばん塾、習字塾、ピアノ教室は対象ですか。  
A28 対象ではありません。
- Q29 英語教室は対象ですか。  
A29 小学生や中学生のための学校教育の補習教育又は学習指導を行うものとしての英語教室であれば対象です。
- Q30 学習塾は、小学生や中学生以外を対象にすることもできますか。  
A30 対象ではありません。
- Q31 許可を受けた既存店舗併用住宅の店舗の業種の変更はできますか。  
A31 原則、出来ません。
- Q32 事業に必要な免許等はどのようなものがありますか。  
A32 例えば、理容院での理容師などです。
- Q33 免許（資格）等は、経営者が持っていないといけませんか。  
A33 経営者が持っていることが望ましいですが、従業員が持っても可能です。
- Q34 ビデオ、DVDなどを販売する店舗は許可されますか。  
A34 主として、ビデオ、DVDを販売する店舗は、対象ではありません。
- Q35 カタログ販売等を「主とする」とはどの程度を言うのですか。  
A35 扱う物の量又は売り上げが、過半を占めるものです。
- <公益上必要な建築物の用途>
- Q36 どの様な用途が対象ですか。  
A36 小学校、中学校や診療所等です。詳しくは、愛知県建設部建築担当局建築指導課のHPを参照下さい。
- Q37 大学や専門学校は対象ですか。  
A37 対象ではありません。
- Q38 社会福祉施設は、どの様なものが対象ですか。

A38 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち、福祉サービスを受ける通所者、又は入所者が直接利用する施設が対象です。例えば、老人福祉法に規定する老人デイサービスセンターなどがあります。

Q39 病院は対象ですか。

A39 対象ではありません。

Q40 無認可の保育所は対象ですか。

A40 対象ではありません。

Q41 福祉サービスを受ける通所者又は入所者が直接利用する施設とあるが、直接利用しない施設とは、どの様なものですか。

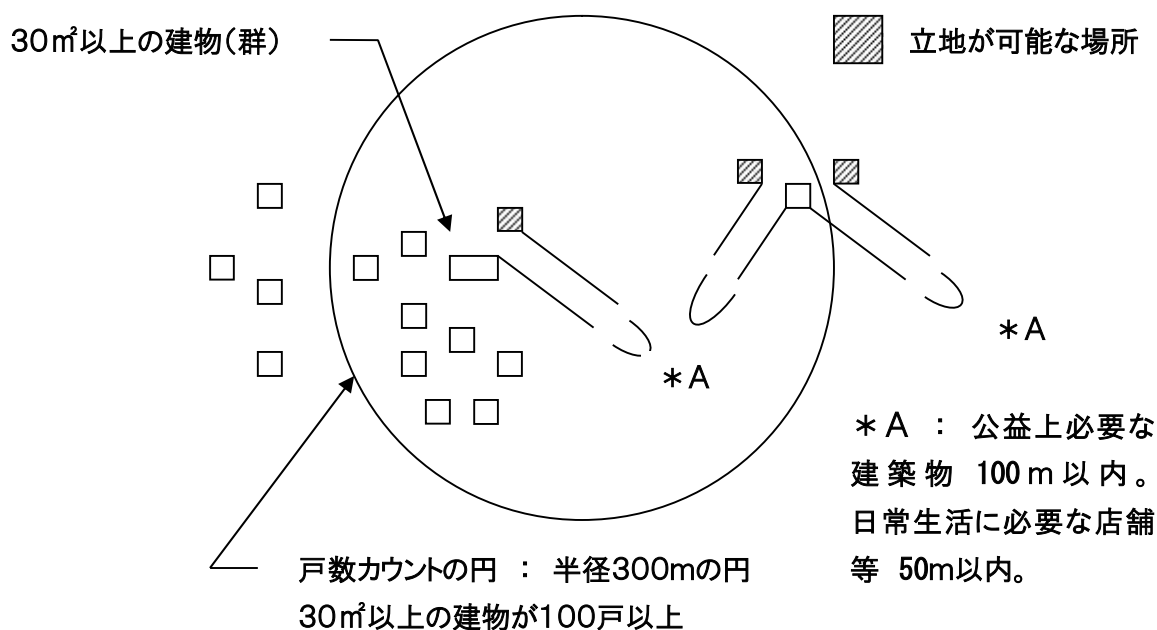
A41 例えば、身体障害者福祉法に規定する補装具製作施設などがあります。

### <立地>

Q42 どの様な場所で立地できますか。またそのように決めた理由を教えてください。

A42 市街化調整区域の既存集落内の建築物の敷地から、公益上必要な建築物は100m以内、また日常生活のため必要な店舗等は50m以内の土地であれば立地が出来ます。なお、「既存集落」とは、半径300メートルの円内に100戸以上の建築物(市街化調整区域内にあるもの。以下、この項において同じ)があるもの、又は50戸以上の建築物が連たんしているものです。なお、建築物が連たんしているものとは、建築面積が30平方メートル以上の建築物が、その建築物の敷地間の距離が55メートル以内であるものです。理由は、日常生活圏を想定して決めました。

参考図(既存集落の内、半径300メートルの円内に100戸以上の建築物がある場合)





Q43 半径300メートルの円が市街化区域にかかる場合、市街化区域の戸数をカウント出来ますか。

A43 出来ません。

Q44 日用品店舗と公益上必要な建築物と立地出来る範囲が違うのは何故ですか。

A44 公益上必要な建築物は、必要な敷地面積が大きいいため、大きくしました。

Q45 既存集落内の建築物からの距離の規定は、申請地の一部がかかれば良いですか。

A45 良いです。

#### <日用品店舗の敷地規模・形状>

Q46 日用品店舗は500平方メートルを越える敷地で出来ますか。

A46 出来ません。

Q47 延長敷地は認められますか。

A47 やむを得ず延長敷地形態とする場合は、その路地状部分の幅員を6メートル以上とすれば可能です。

Q48 路地状敷地で幅員6メートル以上の場合、当該路地状部分の面積は敷地面積の500㎡に含まれますか。

A48 含まれます。

Q49 自動車が普及した現在、住民サービス施設であっても駐車場の確保が求められ、500㎡の敷地では不十分な場合があると思いますが、いかがですか。

A49 敷地規模は、日常生活に必要な店舗等の主旨を踏まえ、店舗等が建築出来る敷地を定めているものです。

Q50 隣接地に駐車場を確保することは良いですか。この場合、建築物の敷地と駐車場の敷地をフェンスなどの行き来ができない構造のもので区画する必要がありますか（駐車場と建物敷地にまたがって駐車スペースのラインを引くことになっても良いですか。）

A50 店舗に必要な駐車場は、適切に設置する必要がありますが、店舗敷地の隣接地に別個に設置するのもやむを得ません。また、フェンス等で区画をすることは必要ありません。

#### <公益上必要な建築物の敷地規模・形状>

Q51 社会福祉施設は、2,000㎡を越える敷地で立地出来ますか。

A51 出来ません。

Q52 診療所は、1,000㎡以上を越える敷地で立地出来ますか。

A52 出来ません。

### ＜日常品店舗の形状・形態＞

Q53 店舗の入り口は道路に面する箇所に設ける必要がありますか。

A53 必ずしも、必要はありません。

Q54 店舗は業種によって2階建ても出来ますか。

A54 出来ます。

Q55 店舗の延べ面積はいくらまで出来ますか。又、管理部分はいくらまで出来ますか。

A55 300㎡まで可能です。また、管理部分は、店舗等の管理施設の規模は20平方メートル以下とし、また、倉庫と管理施設の合計面積は、建築物の延べ面積の2分の1を超えないことが必要となります。

Q56 物販又は飲食店舗で延べ面積が300㎡を超えることは出来ますか。

A56 出来ません。なお、開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者へのサービスのための施設であり、その適切な規模を300㎡と考えました。

Q57 店舗の管理施設はどのようなものまで含まれますか。

A57 事務室、休憩室、従業員用トイレ等が含まれます。

Q58 店舗案内の看板の設置義務がありますか。

A58 ありません。

Q59 貸し店舗は出来ますか。

A59 出来ません。

Q60 連続建ての複数の店舗は出来ますか。

A60 出来ません。

Q61 建築物の高さは、10mを超えることが出来ますか。

A61 出来ません。

### ＜公益上必要な建築物の形状・形態＞

Q62 建築物の高さは、10mを超えることが出来ますか。

A62 原則は、出来ません。ただし、学校教育法第1条に規定する小学校、中学校において、建築物の日影が建築基準法第56条の2の規定による市街化調整区域における日影規制を1ランク強化した規制値（敷地境界線とみなす線を5メートルラインと、5メートルラインを10メートルラインとみなして規制する。）を満たすものについては出来ます。

## ＜併用住宅＞

Q63 何故併用住宅は認められないのですか。

A63 法第34条第1号は、市街化調整区域に居住している人のための、公益上必要な建築物や日常生活に必要な店舗等の許可であり、住宅を建築するための許可ではないためです。なお、今回の法改正の主旨からも、市街化調整区域での人口増加はなじまないであろうことも考慮しました。

Q64 許可を受けた既存の店舗併用住宅を改築出来ますか。また、出来る場合、規模の制限はありますか。

A64 許可を受けた者が、許可を受けた用途を継続して行う場合、同規模・同程度の改築であれば可能です。なお、建物の延べ床面積が、改築前の延べ床面積の1.5倍以下である必要があります。

Q65 許可を受けた既存の店舗併用住宅を増築したい場合、都市計画法上の手続きが必要ですか。

A65 同じ敷地内で、同じ用途であり、建ぺい率、容積率の範囲内の増築であれば、都市計画法上の手続きは必要なく、増築が出来ます。

Q66 許可を受けた既存の店舗併用住宅の敷地を増やして増築したい場合、出来ますか。

A66 出来ません。

Q67 許可を受け工事中の店舗併用住宅の変更許可は平成19年11月30日以後でも出来ますか。

A67 技術的な基準（法第33条）に係わるものであれば出来ます。しかし、立地的な基準（法第34条）に係わるものは出来ません。

## 4 法第34条第10号イの廃止について

Q68 法第34条第10号イは、どの様な内容ですか。

A68 市街化調整区域において、開発区域の面積が一定の面積（愛知県では、条例で5ha以上と定めている）を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて計画的な市街化を図る上に支障がないと認められるものについて、開発許可をすることができることとする基準です。

Q69 法第34条第10号イは、何故廃止されたのですか。

A69 従来、人口増加等により、必要な市街地面積が将来増大するという前提のもとで、市街化調整区域においても一定の大規模住宅開発等については、これを許可できることとする基準（法第34条第10号イ）がおかれてきました。しかしながら、人口減少社会を迎え、増大する人口を受け止めるための大規模開発の必要性が低下する中、大規模な開発行為であれば許可できることとするものの合理性が失われてきたことから廃止されることになりました。

Q70 法第34条第10号イは、改正法全面施行後に許可が出来ますか。

A70 改正法全面施行後は、出来ません。

Q71 法第34条第10号イは、改正法全面施行時に開発行為に着手していなければなりません。

A71 改正法全面施行日前までに許可を受けていれば、改正法全面施行日以後に開発行為に着手することも可能です。

Q72 法第34条第10号イは、改正法施行後には、変更が出来ないのですか。

A72 改正法全面施行日前に法第34条第10号イの基準により開発許可を受けた開発行為について、全面施行日以後に当該基準に関わる開発計画の変更が生じた場合には、法第34条第10号イの基準に基づく変更の許可を受けることができず、一旦当該開発行為に関する工事の廃止を届け出た上で、改めて改正都市計画法の基準に基づき開発許可を受ける必要が生じます。なお、法第33条の技術的な基準に基づく変更の許可は受けることが出来ます。

Q73 大規模開発は、これからは、全く出来なくなるのですか。

A73 法第34条第10号イ（大規模な計画的な開発の許可基準）の廃止に伴い、今後の大規模開発は、改正法第34条第10号（地区計画区域内の開発の許可基準）に該当する場合には、行うことが出来ます。

Q74 地区計画とは、どの様なものですか。

A74 市町村が定める都市計画です。

Q75 法第34条第10号イで許可を受けて開発して立地した建築物（住宅、工場）の所有者の変更は出来ますか。

A75 開発許可が、宅地分譲などの所有者が限定されていないものについて、建築物の用途に変更がなければ、新たに許可を受けることなく所有者の変更が出来ます。

Q76 法第34条第10号イで許可を受けて開発して立地した建築物（住宅、工場）の用途の変更は出来ますか。

A76 原則、出来ません。

## 5 改正法第34条第14号について

Q77 改正法第34条第14号は、どの様な内容ですか。

A77 改正法第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、開発審査会の議を経て、開発区域の周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合に、許可しうることとしたものです。

Q78 開発審査会とは、どの様なものですか。

A78 地方自治法第138条の4第3項に規定する地方公共団体の執行機関の付属機関です。開発許可処分についての審査請求に対する裁決や市街化調整区域においてやむを得ないものとして開発許可権者が開発等の許可をしようとする場合の議決などを行います。

Q79 法第34条第14号で、公益的施設は許可されますか。

A79 国土交通省から出されている、開発許可制度の運用指針においても、社会福祉施設や医療施設、学校などについて新たに考え方が示されました。本県においても、開発許可制度の運用指針を鑑みて扱っていくこととなります。