

同一敷地内における建築物及び第一種特定工作物の建築等	法4条11項
	法42条1項
	法43条1項

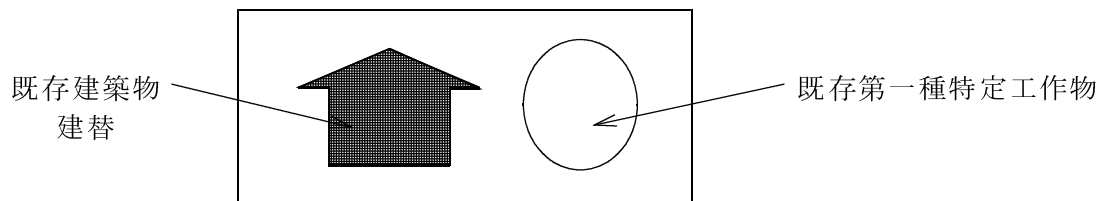
- ◎ 適用除外編第2章第2節〔審査基準 2〕
- ◎ 立地基準編第5章（P127～P131）
第6章（P132～P137）

同一敷地内の建築物及び第一種特定工作物の建築等に係る法第42条第1項及び法第43条第1項の取扱いは次のとおりとする。

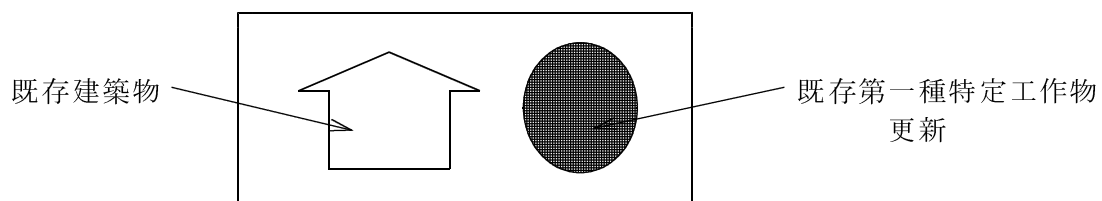
なお、本取扱いにおいて既存建築物及び既存第一種特定工作物とは、都市計画法上適法に建築等された建築物等をいう。ただし、既存宅地の確認を受けた土地においては、第一種特定工作物は認められないので留意すること。

1 敷地内に既存建築物及び既存第一種特定工作物が共に存する場合

- (1) 既存建築物の建替については、敷地内に建築物のみが存する場合と同様に次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、建替に当たり開発行為はないこととする。
 - ア 開発許可を受けた土地における場合は、従前の建築物と同一の用途であれば法第42条第1項ただし書許可は不要とする。
 - イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、提案基準9「既存建築物の建替等」（立地基準編P69・P70）を適用する。



- (2) 既存第一種特定工作物の更新については、敷地内に既存第一種特定工作物のみが存する場合と同様に次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、更新に当たり開発行為はないこととする。
 - ア 開発許可を受けた土地における場合は、従前の第一種特定工作物と同一の用途であれば、法第42条第1項ただし書許可は不要とする。
 - イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、本編「第一種特定工作物の建設」（P2）を適用する。

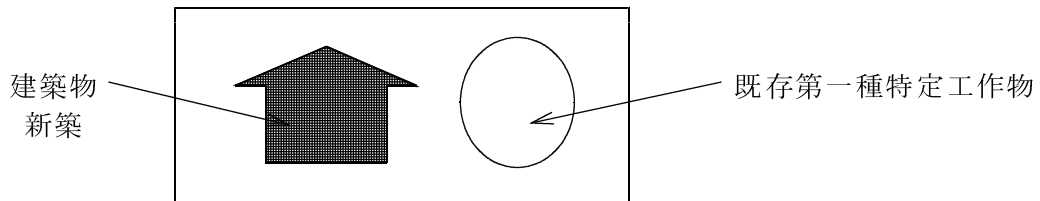


2 敷地内に既存建築物又は既存第一種特定工作物のいずれか一方のみが存する場合

- (1) 既存第一種特定工作物のある敷地に当該第一種特定工作物と用途が同一とみなされる建築物を新たに建築する場合（例1参照）については、次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、建築物の新築に当たり開発行為はないこととする。
 - ア 開発許可を受けた土地における場合は、既存第一種特定工作物と同一の用途とみなされるものであれば、法第42条第1項ただし書許可は不要とする。
 - イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、法第43条第1項許可を要

する。許可の対象となるか否かについては計画内容を個別に判断する。

(例1) 既存のクラッシャープラントのある敷地に管理事務所を新築する場合

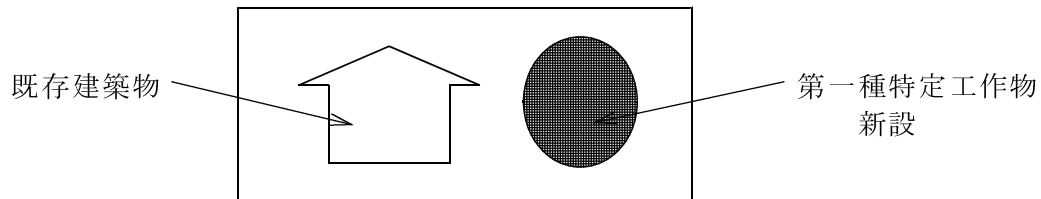


(2) 既存建築物のある敷地に当該建築物と用途が同一とみなされる第一種特定工作物を新設する場合（例2参照）については、次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、新設に当たり開発行為及び既存建築物の用途の変更はないこととする。

ア 開発許可を受けた土地における場合は、既存建築物と同一の用途とみなされるものであれば、法第42条第1項ただし書許可は不要とする。

イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、法第43条第1項許可を要する。許可の対象となるか否かについては計画内容を個別に判断する。

(例2) 既存建築物（建屋内にクラッシャープラントが設置されている建築物）のある敷地の屋外にクラッシャープラントを新設する場合



<p>予定建築物等が建築された後の相続</p>	<p>法 3 4 条 1 4 号 法 4 2 条 1 項 法 4 3 条 1 項</p>
-------------------------	--

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 9 (P84・P85)
 第 5 章 (P127～P131)
 第 6 章 (P132～P137)

1 予定建築物等が建築された後の相続について

提案基準 1 9 「属人性に係る用途変更」の要件 1 の「属人性を有する従前適格建築物等」に掲げるもののうち、(2)～(4)に該当する建築物等について、開発(建築)許可を受けた者の相続人が建替等を行う場合は、属人性に係る用途変更には該当しないこととする(建替等にあっては建築主が相続人に関し、許可は不要)。

<p>法第34条第9号に該当する飲食店の用途変更</p>	<p>法34条9号 法42条1項 法43条1項</p>
------------------------------	-------------------------------------

- ◎ 立地基準編第2章第7節〔審査基準 2〕（P28～P31）
 第5章（P127～P131）
 第6章（P132～P137）

法第34条第9号に該当する飲食店の用途変更に係る法第42条第1項及び法第43条第1項の取扱いは次のとおりとする。

法第34条第9号に該当するとして開発（建築）許可を受けて建築された飲食店を日本標準産業分類による中分類76の「飲食店」（小分類760「管理、補助的経済活動を行う事業所」、765「酒場、ビヤホール」及び766「バー、キャバレー、ナイトクラブ」並びに細分類7622「料亭」は除く。）に該当する他の飲食店に用途変更する場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項に規定する「用途の変更」には該当しない。

既存建築物の用途変更	法43条1項
------------	--------

◎ 立地基準編第6章 (P132~P137)

法第43条第1項に規定する建築物の用途の変更については、次のとおりとする。

線引き以前から存する建築物又は既存宅地確認により建築された建築物についての「用途の変更」とは、下表「建築物の用途分類」の口欄各項目間の変更をいう。ただし、併用住宅については、併用部分の用途で判断するものとする。

なお、工場については、日本標準産業分類の中分類の各項目間の変更を用途の変更としてとらえるものとする。

ただし、線引き後に、法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物については、法第34条各号に該当するものとして許可処分をしたことから、上記取扱いは適用しないで、許可を受けた用途以外の用途とすることを「用途の変更」とする。

(表)

建築物の用途分類

区分は(口)欄で行う

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
住 宅	住宅(A) 住宅(B) 併用住宅	一戸建住宅 共同住宅、寄宿舍、寮、長屋建住宅
公益施設	文教施設(A) ※ 文教施設(B) ※ 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設 ※ 社会福祉施設 ※ 公共建物 宗教施設 交通施設(A) 交通施設(B) 公共事業施設 通信施設	小中学校、高等学校(※留意事項ウ参照) 幼稚園、保育所(※留意事項ウ参照) 大学、各種学校、専修学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所(※留意事項ウ参照) (※本編P114・P115参照) 巡查派出所、市役所出張所、公共団体庁舎、 神社、寺院 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
商業施設等	日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 物品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) 歓楽施設(B)	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、 呉服衣料店、履物店 かさ・履物等修理店、自転車店、 農機具等修理店 理容店、美容院、クリーニング店、公衆浴場 医院 マージャン屋、パチンコ店、射的場 劇場、映画館

商業施設等	歓楽施設（C） 歓楽施設（D） 歓楽施設（E） 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研究所 駐車場車庫	待合、料理店 キャバレー、ダンスホール 特殊浴場（サウナ等） ホテル、旅館 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望所、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設（A） 農林漁業施設（B） 農林漁業施設（C）	令第20条に掲げる建築物 農林水産貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 火薬類製造貯蔵所 ＊工場 （日本標準産業分類 の中分類の各項目 （別表参照）とする）	
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 産業廃棄物処理場	

(別表)

区 分	
日本標準産業分類の中分類の各項目	
＊工場	総合工事業、職別工事業、設備工事業、 食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業、繊維工業、木材・木製品 製造業（家具を除く）、家具・装備品製造業、パルプ・紙・紙加工品 製造業、印刷・同関連業、化学工業、石油製品・石炭製品製造業、プ ラスチック製品製造業、ゴム製品製造業、なめし革・同製品・毛皮製 造業、窯業・土石製品製造業、鉄鋼業、非鉄金属製造業、金属製品製 造業、はん用機械器具製造業、生産用機械器具製造業、業務用機械器 具製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、電気機械器具製 造業、情報通信機械器具製造業、輸送用機械器具製造業、その他の製 造業、 自動車整備業、機械等修理業等 洗濯業等
（参考） 工場の範囲は、日本標準産業分類の大分類の建設業の全部、製造業の全 部、サービス業のうち自動車整備業、機械等修理業等の工場、生活関連サー ビス業、娯楽業のうち洗濯業の工場とする。	

<留意事項>

ア 商業施設等の日用サービス店舗の「医院」とは、医療法（昭和23年法律第205号）に規定する病院、診療所又は助産所に該当しない鍼灸院、接骨院等をいう。

イ 農業用倉庫は、農林漁業施設（A）であり、商業施設等の倉庫に該当しない。

ウ 線引き以降、平成19年11月30日までに建築された文教施設（A）、文教施設（B）及び医療施設についても、本取り扱いを適用することができる。

社会福祉施設の用途変更	法 4 3 条 1 項
-------------	-------------

◎ 立地基準編第 6 章 (P132~P137)

法第 4 3 条第 1 項に規定する社会福祉施設の用途の変更については、次のとおりとする。
 <平成 2 1 年 1 2 月 1 日施行>

線引き以前から存する社会福祉施設又は線引き以後に許可不要により建築された社会福祉施設についての「用途の変更」とは、下表「社会福祉施設の用途分類」のイ欄各項目間の変更をいう。

ただし、平成 1 9 年 1 1 月 3 0 日以降に、法第 4 3 条第 1 項の許可を受けて建築された建築物については、法第 3 4 条各号に該当するものとして許可処分をしたことから、許可を受けた用途以外の用途とすることは「用途の変更」に該当する（上記取扱い及び下記<留意事項>は適用しない）。

(表)

社会福祉施設の用途分類

区分は(イ)欄で行う

区 分	例 示
イ	ロ
生活保護法に基づく社会福祉施設	救護施設、更生施設
児童福祉法に基づく社会福祉施設	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設 助産施設、保育所、児童厚生施設
老人福祉法又は介護保険法に基づく社会福祉施設	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム 老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業又は認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設、老人福祉センター 介護老人保健施設（無料又は低額な費用で利用させるものに限る）
障害者自立支援法に基づく社会福祉施設	障害者支援施設、障害福祉サービス事業に供する施設、福祉ホーム 身体障害者更生援護施設、知的障害者援護施設 精神障害者社会復帰施設
売春防止法に基づく社会福祉施設	婦人保護施設
母子及び寡婦福祉法に基づく社会福祉施設	母子福祉施設

<留意事項>

ア 「社会福祉施設」とは、社会福祉法第2条第2項に規定する第一種社会福祉事業又は同法同条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供する施設をいう。

イ 第一種社会福祉事業又は第二種社会福祉事業に該当する事業であっても、老人居宅介護等事業の用に供する施設等（単なる「事務所」施設）を単独で建築することは、市街化調整区域に立地しなければならない必要性がないことから、社会福祉施設には該当しないことと扱う。ただし、社会福祉施設に併設（建築基準法上不可分な関係）される老人居宅介護等事業の用に供する施設等は、当該社会福祉施設の用途に包含されるものと扱う。

ウ 根拠法令が異なり、イ欄各項目間が変更される場合であっても、実質的に事業内容が異なる場合（例：「児童福祉法に基づく知的障害児施設」であったものが、入所者の成長に伴って「障害者自立支援法に基づく障害者支援施設」に変更）については、用途の変更とはとらえない。

エ 用途変更に該当するか否かについては、開発（建築）行為事前協議を行い判断することとする。既存の用途を変更する、既存の用途に新たな用途（事業）を追加する又は既存の用途の一部を削除する場合、敷地内全ての施設が社会福祉施設に該当するか否かについて、及び、施設の根拠法令（既存、計画とも）については、当該社会福祉施設を所管する部局の意見書により確認することとする。

クラッシャープラント（第一種特定工作物）の粉碎品目の変更	法4条11項 法43条1項
------------------------------	------------------

- ◎ 適用除外編第2章第2節〔審査基準 2〕
- ◎ 立地基準編第6章〔審査基準 2〕（P132～P137）

法第43条第1項の適用に当たって、クラッシャープラント（第一種特定工作物）の粉碎品目の変更の取扱いは、次のとおりとする。

法以前から存するクラッシャープラントの粉碎品目を、建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）の「鉱物、岩石又は土砂」から同「コンクリート又はアスファルト・コンクリート（コンクリート塊等を砕いて再生骨材として利用するもの）」に変更する場合は、当該粉碎品目の変更をクラッシャープラントの新設として取り扱わず、法第43条第1項の許可は不要とする。

<留意事項>

ア 上記の「法以前」とは次のいずれかに該当する場合をいう。

- (1) 当該クラッシャープラントの敷地が市街化調整区域に指定された日以前
- (2) 法の改正により第一種特定工作物に対する規制が施行された日以前（昭和50年4月1日以前）

イ 法第43条第1項の許可を受けたもの（例えば法第34条第2号の要件に該当するとして許可を受けたもの）の粉碎品目の変更は、本取扱いの対象とはならない。

ウ 敷地増等の開発行為を伴う場合は、本取扱いの対象とはならない。

エ 当該粉碎品目の変更と同時に、増設又は改築（本編P2「第一種特定工作物の建設」参照）が行われる場合についても、本取扱いを適用する。

オ 当該粉碎品目の変更がクラッシャープラントの新設とならず、法第43条第1項の許可が不要であることの判断は、原則として、開発（建築）行為事前協議制度により行うこととする。

敷地の安全性	法 4 3 条 1 項 令 3 6 条 1 項 1 号
--------	--------------------------------

◎ 立地基準編第 6 章 [審査基準 2] (P132～P137)

令第 3 6 条第 1 項第 1 号で規定されている敷地の安全性については、次のとおりとする。

- 1 令第 3 6 条第 1 項第 1 号イにいう排水施設の構造、能力については、令第 2 6 条、令第 2 9 条、規則第 2 6 条及び技術基準編を準用する。
ただし、敷地面積が 1 0 0 0 平方メートル未満の場合は、放流同意書をもって放流先は有効に接続されているものとみなす。
- 2 令第 3 6 条第 1 項第 1 号ロにいう「その他安全上必要な措置が講ぜられていること」については、令第 2 8 条、規則第 2 7 条及び技術基準編を準用する。

<留意事項>

- ア 既存擁壁の安全性が上記 2 により確認できない場合等で、擁壁のやりかえ又は補強等を行う場合は図書（図面、構造計算書等）により安全性を確認する。
- イ 別途許可又は確認（急傾斜指定区域内の形質の変更、工作物の確認申請等）を必要とする場合は、法第 4 3 条第 1 項の許可に先だつてそれらの許可等を受けていること。
- ウ 既存擁壁のやりかえ等の行為が開発許可を要する場合は、法第 4 3 条第 1 項の許可の対象とならないので留意すること。

法第43条第1項の許可申請	法43条1項
---------------	--------

◎ 立地基準編第6章〔審査基準 2〕（P132～P137）

法第43条第1項の許可申請に当たっては、令第36条に定める基準等のほか、次に掲げる内容に適合していること。

- 1 敷地と道路の関係は、建築基準法第43条第1項の規定に適合すること。
- 2 他法令の許可等が必要な場合は、当該許可等を受けているか、又は受けることが確実であること。
- 3 官民境界明示等を受けていること。
- 4 申請書及び添付図書の記載事項について
 - (1) 申請書1欄のうち土地の地番は全筆記入
 - (2) 申請書1欄のうち面積は実測値を記入
 - (3) 申請書2欄において、建築物の用途が、店舗又は工場等の場合、許可に係る建築物等の用途が明確に判断できる業種等を記入。
 - (4) 申請書5欄には、他法令の許可等を要する場合には、その手続の状況について記入
 - (5) 付近見取図は縮尺1／2500の都市計画図に方位、敷地の位置及び周辺の公共施設を記入
 - (6) 敷地現況図には、規則第34条第2項に定める事項を記入
 - (7) 敷地断面図には、敷地境界線、隣地等との高低差、擁壁の高さ・築造時期等を記入
 - (8) 計画建築物の配置図には次の事項を記入
 - ア 前面道路の名称、幅員及び道路後退線
 - イ 敷地の境界線、建築物等の位置、がけ及び擁壁等の位置
 - ウ 排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称等
 - (9) 計画建築物の平面図には、床面積、延べ面積及び建築面積（算定根拠を含む）も記入
 - (10) 計画建築物の立面図は、2面以上とし、次の事項を記入
 - ア 最高の高さ
 - (11) 求積図には、求積表も記入

なお、前面道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路の場合は、同項の規定により道路の境界線とみなしたところからの求積を行うこと。
 - (12) 水利組合等との協議報告書には、協議相手、放流先、同意の有無を記入
 - (13) 土地所有者との協議報告書には、協議相手、協議地、予定建築物の用途、土地使用に関する承諾の有無等を記入
 - (14) その他必要な事項