

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(P123～P127)

第６章(P128～P133)

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。

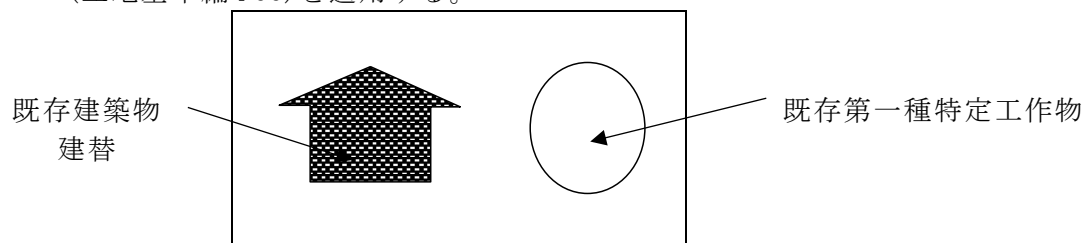
なお、本取扱いにおいて既存建築物及び既存第一種特定工作物とは、都市計画法上適法に建築等された建築物等をいう。ただし、既存宅地の確認を受けた土地においては、第一種特定工作物は認められないので留意すること。

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。

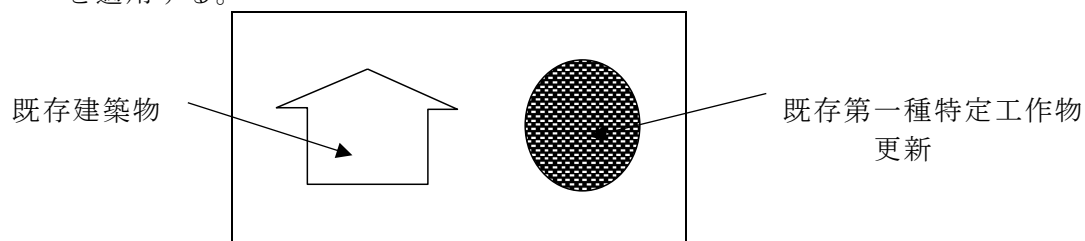
イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、提案基準９「既存建築物の増改築」（立地基準編 P66）を適用する。



（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」（P6）を適用する。



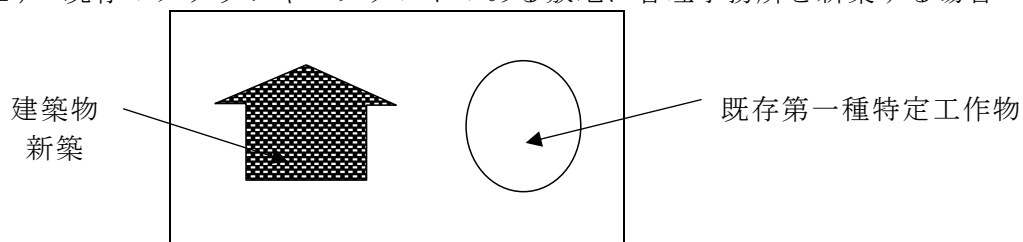
2 敷地内に既存建築物又は既存第一種特定工作物のいずれか一方のみが存する場合

(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

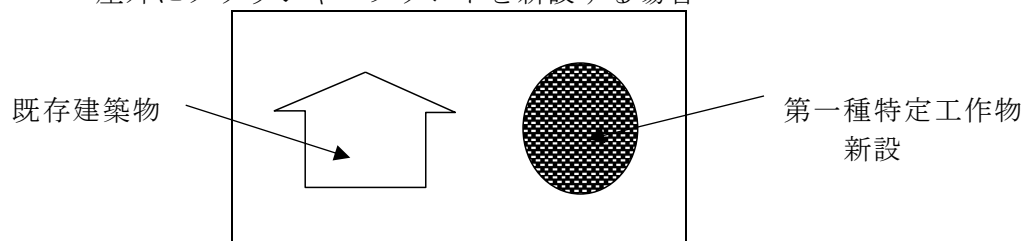


(2) 既存建築物のある敷地に当該建築物と用途が同一とみなされる第一種特定工作物を新設する場合(例2参照)については、次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、新設に当たり開発行為及び既存建築物の用途の変更はないこととする。

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



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

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 1 9 (P81・P82)
第 5 章 (P123～P127)
第 6 章 (P128～P133)

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わり、許可は不要)。

法第 3 4 条第 9 号に該当する飲食店の用途変更	法 3 4 条 9 項 法 4 2 条 1 項 法 4 3 条 1 項
----------------------------	---

◎ 立地基準編第 2 章第 7 節〔審査基準 2〕（P27～P30）

第 5 章（P123～P127）

第 6 章（P128～P133）

法第 3 4 条第 9 号に該当する飲食店の用途変更に係る法第 4 2 条第 1 項及び法第 4 3 条第 1 項の取扱いは次のとおりとする。

法第 3 4 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 7 6 の「飲食店」（小分類 7 6 0 「管理、補助的経済活動を行う事業所」、7 6 5 「酒場、ビヤホール」及び 7 6 6 「バー、キャバレー、ナイトクラブ」並びに細分類 7 6 2 2 「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 4 2 条第 1 項又は法第 4 3 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（P128～P133）

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」のロ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(ロ)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) 巡査派出所、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	
口 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４３条１項
-------------	--------

◎ 立地基準編第６章（P128～P133）

法第４３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２１年１２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１９年１１月３０日以降に、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、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)の粉砕品目の 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〕(P128～P133)

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)の粉砕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砕品目を、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、当該粉砕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)の粉砕品目の変更は、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 当該粉砕品目の変更と同時に、増設又は改築(本編 P6「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 当該粉砕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４３条１項 令３６条１項１号
--------	--------------------

◎ 立地基準編第６章〔審査基準 ２〕（P128～P133）

令第３６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３６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２６条、令第２９条、規則第２６条及び技術基準編を準用する。
ただし、敷地面積が１０００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３６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２８条、規則第２７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４３条第１項の許可に先だっ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４３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 4 3 条第 1 項の許可申請	法 4 3 条 1 項
--------------------	-------------

◎ 立地基準編第 6 章 [審査基準 2] (P128～P133)

法第 4 3 条第 1 項の許可申請に当たっては、令第 3 6 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 4 3 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) 附近見取図は縮尺 1 / 2 5 0 0 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 3 4 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 4 2 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

既開発中のものが市街化調整区域となった場合の 法第43条第1項の許可	法43条1項 令36条1項3号ホ
---------------------------------------	---------------------

◎ 立地基準編第6章（P128～P133）

既開発中のものが市街化調整区域になった場合の法第43条第1項の許可等については、次のとおりとする。

1 既開発中のものの届出、許可等について

開発許可を受けた土地以外の土地における既開発中のもの（適法に開発行為がなされ、当該開発行為がおおむね完了しているもの）が都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった場合は、別紙「市街化調整区域内における既開発中のものの取扱い基準」により行うものとする。

市街化調整区域内における既開発中のものの取扱い基準

開発許可を受けた土地以外の土地における既開発中のもの(適法に開発行為がなされ、当該開発行為がおおむね完了しているもの)が都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった場合は、下記により取り扱う。

記

1 次の(1)及び(2)の要件に該当するものについては、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当するものとする。

(1) 開発行為に係る土地が次の内容のすべてに該当し、開発審査会の議を経たものであること。

ア 原則として区域区分に関する都市計画の決定又は変更の日(以下「区域決定等の告示の日」という。)において、開発行為がおおむね完了し、又は完了した土地であること。

ただし、宅地造成等規制法、農地法等他法令において許可等を必要とするものは区域決定等の告示の日までにこれらの許可等を受けていること。

イ 開発行為者が区域決定等の告示の日までに原則として所有している土地であること。

ウ 開発行為の行われている土地は、原則として都市計画法及び宅地造成等規制法に関する基準に適合しており、必要な公共施設等が整備された良好な宅地であること。

なお、当該開発行為の目的は、一戸建専用住宅のための宅地分譲に限る。

(2) 建築行為が次の内容のすべてに該当するものであること。

ア 上記1(1)の土地の所有権又は土地の利用に関する所有権以外の権利(以下、「土地の所有権等」という。)を取得した者が、自己の居住の用に供する専用住宅を建築するものであること。

イ 区域決定等の告示の日から起算して5年以内に完了するものであること。

2 手続等については、次のとおりとする。

(1) 開発行為者は、区域決定等の告示の日から3ヶ月以内に(別紙)の1に定める届出図書を所管土木事務所へ4部提出すること。

(2) 上記2(1)の届出図書の受理については、開発審査会の議を経た後、県建築安全課より(様式2)により届出者あて通知し、その写しを所管土木事務所長及び市町村長に送付する。

(3) 開発行為者は、上記2(2)の受理通知を受けた後、当該開発行為を完了したときは、工事完了届(様式3)を市町村及び土木事務所を経由して県建築安全課長に提出し、検査済証(様式4)の交付を受けること。

なお、検査済証の交付を受けないで当該届出を行った土地を譲渡した場合は、当該届出の権利を放棄したものとする。

(4) 上記2(3)の検査済証の交付を受けた土地の所有権等を開発行為者から取得した者が、法第43条第1項の許可申請を行う際の提出図書は、(別紙)の2のとおりとする。

1 開発行為者の届出図書

- (1) 開発行為者届出書……(様式1)
- (2) 開発行為者が区域決定等の告示の日までにその土地を所有していたことを確認できる書類
- (3) 開発行為の計画図書
 - 全景写真
 - 附近見取図
 - 土地利用計画図
 - 造成計画平面図
 - 宅地等の丈量図
 - 造成前の現況図
 - 公共施設計画平面図
 - 排水施設計画平面図
 - 擁壁、がけの断面図、展開図
 - 宅地の縦横断面図
 - 土地の登記事項証明書、地籍図
 - 他法令の許可等を必要とするものは当該許可を受けていることを証する書類
 - (例)・宅地造成等規制法許可通知書 [写]
 - ・農地転用届出受理通知書 [写]
 - ・道路位置指定通知書又は道路の築造開始の通知書 [写]、等
 - その他知事が必要と認める図書

2 法第43条第1項の許可申請を行う際の提出図書

- (1) 規則第34条第1項に規定する許可申請書
- (2) 規則第34条第2項に規定する図面(附近見取図、敷地現況図)
- (3) 土地の登記事項証明書等土地の所有権等を有することを確認できる書類
- (4) 検査済証(様式4)の写し
- (5) 開発行為者が検査済証の交付を受けた際の土地利用計画図の写し(自己の宅地が明確となるように赤線で囲む。)
- (6) 建築物の計画図(配置図、平面図、立面図)
- (7) 敷地断面図
- (8) その他知事が必要と認める図書

(様式 1)

開 発 行 為 者 届 出 書

年 月 日

奈良県知事

殿

住 所
届出者 会 社 名
代表者氏名

印

下記のとおり届け出ます。

記

1 届 出 者 の 職 業 (法 人 は 業 務 内 容)		宅地建物取引業免許番号 免許年月日
届 出 を す る 土 地	2 所 在 及 び 地 番 (開 発 区 域 の 全 地 番)	
	3 地 目 及 び 地 積	地積 m ²
4 権 利 を 有 し て い た 目 的		
5 権 利 の 種 類 、 内 容		所有権、所有権以外の権利
6 所有権移譲(分譲)の時期		
7 他 法 令 の 許 可 年 月 日 及 び 番 号	許可の名称	
	年 月 日 第 号	
受 付		

(様式2)

建 第 号
年 月 日

様

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築安全課長

開発行為者届出書の受理について(通 知)

年 月 日付けで届出のあった開発行為者届出書を受理したので通知します。
なお、開発行為が完了したときは、工事完了届を提出し、検査を受けてください。
検査済証の交付を受けないで当該届出した土地を譲渡した場合は、当該届出の権利を放棄したものとします。

(様式 3)

工 事 完 了 届

年 月 日

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築安全課長 殿

開発行為者
住所・氏名

工 事 完 了 年 月 日	年 月 日
届 出 番 号	第 号
届 出 受 理 年 月 日	年 月 日
開 発 区 域	
開 発 面 積 ・ 区 画 数	m ² 区画
備 考	
※ 受 付 年 月 日	年 月 日

検 査 済 証

第 号

年 月 日

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築安全課

下記に係る開発行為は、「市街化調整区域内における既開発中のものの取扱い基準」による届出の内容に適合していることを証明する。

記

1 受 理 番 号

2 開 発 区 域

3 開 発 面 積 及 び
宅 地 区 画 数

4 届出者住所・氏名

(注意)

当該土地購入者には当該検査済証の写し及び土地利用計画図の写しを渡してください。

なお、当該土地購入者は区域区分に関する都市計画の決定又は変更の日(年 月 日)より起算して5年以内に自己の居住の用に供する専用住宅を都市計画法第43条第1項の許可を受けて建築行為を完了しなければなりません。