

開発許可に関するQ&A新旧対照表

開発許可に関するQ&Aの一部を次のように改正する。

改正後	改正前
<p>II 「用途の変更」について</p> <p>法や条例、細則、「開発許可制度の手引」等を読むと、「建築物の新築、増築、改築」と並んで「建築物の用途の変更」とか「用途の変更を伴わない増改築」などの言葉を目にします。この「用途の変更」とは何を指すのか、どういう内容なのかについて説明します。</p> <p>(略)</p> <p>3. 例えば、こんなケースも</p> <p>法第34条第1号に該当するとの理由で許可を受けて、Cさんが建築した酒屋について、相続人のDさんがコンビニエンスストアに営業変更するようなケースは、「店舗」という建築物の使用の仕方には変わりはなく、また、相続人が建築物の所有権を取得したわけですから、一見、「用途の変更」に該当しないように思えます。</p> <p>しかし、この場合は<u>総務省「日本産業分類」の「中分類」を超えた業種変更となり、「用途の変更」の許可が必要です。（業種が変わる場合は、総務省「日本産業分類」の「中分類」を超えるものは「用途の変更」に該当します。）</u></p> <p>XIII 農業者住宅の建築について</p> <p>1. 取り扱い基準の一部変更について</p> <p>平成19年11月30日に高知県都市計画法施行条例が改正されたのに合わせて、農業者住宅の建築の取り扱い基準の一部について、下記のとおり改めています。</p> <p>(1) 「年間農業収入15万円以上」の把握方法について</p>	<p>II 「用途の変更」について</p> <p>法や条例、細則、「開発許可制度の手引」等を読むと、「建築物の新築、増築、改築」と並んで「建築物の用途の変更」とか「用途の変更を伴わない増改築」などの言葉を目にします。この「用途の変更」とは何を指すのか、どういう内容なのかについて説明します。</p> <p>(略)</p> <p>3. 例えば、こんなケースも</p> <p>法第34条第1号に該当するとの理由で許可を受けて、Cさんが建築した酒屋について、相続人のDさんがコンビニエンスストアに営業変更するようなケースは、「店舗」という建築物の使用の仕方には変わりはなく、また、相続人が建築物の所有権を取得したわけですから、一見、「用途の変更」に該当しないように思えます。</p> <p>しかし、この場合は、酒屋（=総務省「日本産業分類」の「酒小売業」）をコンビニエンスストア（=総務省「日本産業分類」の「その他の飲食料品小売業」）に業種変更したことをもって「用途の変更」となります。</p> <p>なお、店舗等の業種が変わった場合は、総務省「日本産業分類」の「中分類」を超えるものは「用途の変更」に該当します。</p> <p>XIII 農業者住宅の建築について</p> <p>1. 取り扱い基準の一部変更について</p> <p>平成19年11月30日に高知県都市計画法施行条例が改正されたのに合わせて、農業者住宅の建築の取り扱い基準の一部について、下記のとおり改めています。</p> <p>(1) 「年間農業収入15万円以上」の把握方法について</p>

改正後	改正前									
<p>(略)</p> <p>しかし、これでは確認方法が統一されているとは言えず不公平な取り扱いが生じるおそれがあること、また、農業収入が実態としてあるのか疑わしいケースもまま見られたため、他県等の取り扱いも踏まえて、現在は、建築主本人の所得税確定申告書の写し（<u>申告期限内に提出されていることがわかるもの</u>）、若しくは市町が発行した直近の所得証明書で年間15万円以上の農業収入（<u>売上げ</u>）が確認できる者についてだけ「要件あり」として取り扱っています。</p> <p>(2) (略)</p> <p>2. (略)</p>	<p>(略)</p> <p>しかし、これでは確認方法が統一されているとは言えず不公平な取り扱いが生じるおそれがあること、また、農業収入が実態としてあるのか疑わしいケースもまま見られたため、他県等の取り扱いも踏まえて、現在は、建築主本人の所得税確定申告書の写し（<u>税務署の受領印押印済みであって、直近のもの</u>）、若しくは市町が発行した直近の所得証明書で年間15万円以上の農業収入が確認できる者についてだけ「要件あり」として取り扱っています。</p> <p>(2) (略)</p> <p>2. (略)</p>									
<p><u>XIV 市街化調整区域における既存住宅を住宅宿泊事業の用に供する場合の取り扱いについて</u></p> <p>市街化調整区域は建築物の使用者に着目し、農家住宅等については都市計画法の許可不要、分家住宅等については立地基準に該当しているかどうかを判断しています。これらは、実務上、使用者が限定される「属人性」を有する建築物として取り扱っています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家主居住の場合：属人性が維持され、主たる用途に変更がないため許可不要 ・家主不在の場合：属人性が維持されず、主たる用途が変更となるため不可 <p>と取り扱います。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>家主居住</th> <th>家主不在</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農家住宅、分家住宅等</td> <td>許可不要 ※属人性が維持され、主たる用途に変更なし</td> <td>不可</td> </tr> <tr> <td>一般住宅 (上記以外の属人)</td> <td>許可不要 ※主たる用途に変更なし</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		家主居住	家主不在	農家住宅、分家住宅等	許可不要 ※属人性が維持され、主たる用途に変更なし	不可	一般住宅 (上記以外の属人)	許可不要 ※主たる用途に変更なし		<p><u>(新設)</u></p>
	家主居住	家主不在								
農家住宅、分家住宅等	許可不要 ※属人性が維持され、主たる用途に変更なし	不可								
一般住宅 (上記以外の属人)	許可不要 ※主たる用途に変更なし									

改正後	改正前
<p><u>性がない住宅)</u></p> <p><u>※家主居住、不在の判断等、都市計画法以外の法律については該当部署にお問い合わせください。</u></p>	