

「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」 「宅地造成等規制法に関する技術基準」の改正に関する概要

現在の「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」は、平成15年11月に、また、「宅地造成等規制法に関する技術基準」は平成6年10月に策定し、それぞれ開発許可制度の技術基準、宅地造成に関する技術基準として運用してきましたが、開発許可制度あるいは宅地造成を取り巻く社会状況の変化等を踏まえ、これらの技術基準の一部を改正します。

施行日は、平成24年5月1日です。

○主な改正内容

1. 「再開発型開発行為」の導入について

「再開発型開発行為」に関しては、昭和62年に国より開発行為に該当しないものとして取り扱う旨の方針が示されたところであるが、本県においても、開発行為完了地で一定の条件を満足するもの（住宅開発完了地で一定の要件に該当し「再開発型開発行為」である旨の確認を受けたもの）については「再開発型開発行為」として開発行為に該当しないこととする。（※別添資料1参照）

2. 既存擁壁の取扱い

開発区域内に既存擁壁がある場合、これまで新設擁壁と同様、基本的には構造計算書等により安全性を確認してきたところであるが、「法適用前に築造された既存擁壁」又は「法適用以後に築造されたもの（明らかに違法なものは除き、築造後おおむね10年以上を経過したものであること。）で高さが2m以下の既存擁壁」については、一定の要件（維持管理が適切に行われるもの（原則として自己用）、一定の資格のある者の調査により安全性が確認できているもの等）を満たすものは、引き続き当該既存擁壁の使用を認めることとする。（※別添資料2参照）

3. 都市計画法第37条（建築制限緩和）の承認基準の明確化について

現行の「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」においては、法第37条（建築制限緩和）に係る承認基準が明記されていないことから、これを審査基準集（技術基準編）に明記することとする。（※別添資料3参照）

4. 既存道路の幅員の※の緩和規定を適用しない予定建築物（緩和規定※7）の取扱いについて

現在使われていない「大規模流通業務施設」を削除するとともに、「大規模商業施設等」の用途・規模を具体的に明記することとする（※の緩和規定を適用しない予定建築物は第2種住居地域で立地できない「大規模商業施設等（建築基準法別表第2（へ）項第6号に該当するもの）」とすることとする。（※別添資料4参照）

5. 側溝、水路等がある場合の擁壁の根入れの取り方で仮想地盤面の事例を追加

側溝・水路等の底版から30度の勾配で仮想地盤面を設定し、そこから根入れ寸法を算定してもよいこととする。（※別添資料5参照）

6. 長屋建て住宅の一戸当たりの最低敷地規模について

これまで重ね建て長屋の最低敷地規模については、長屋建て住宅と同様、一戸あたり100㎡としてきたところであるが、重ね建て長屋は敷地分割ができないプランであることを考慮し、適用除外とする。（※別添資料6参照）

7. 工事完了検査後の提出書類について

これまで開発許可の工事完了検査後の提出図書として、開発区域内の関係権利者について開発許可時から変更があった場合は、それらの権利者の同意書を改めて提出するよう求めてきたが、開発工事がすでに完了していることを踏まえ、今後、関係権利者に変更があっても、変更後の関係権利者に係る同意書の提出を改めて求めないこととする。（開発区域内の登記事項証明書の提出も求めない。）（※別添資料7参照）

8. 市街化区域内の開発行為完了地における区画割変更の取扱いと様式について一部改正（※別添資料8参照）