

1. 「再開発型開発行為」の導入について

開発行為完了地における再開発型開発行為の取扱い

市街化区域内の開発行為完了地において開発面積 5 0 0 m²以上の区画割変更を行う場合や、市街化調整区域内の法第 3 4 条第 1 1 号に基づく開発行為完了地等において区画割変更を行う場合は、次のとおり取り扱うこととする。

開発行為完了地における再開発型開発行為の取扱い

(開発行為完了地における再開発型開発行為確認申請)

- 1 開発行為完了地（法第 3 6 条の工事完了の検査済証を受けた開発行為完了地をいう。以下同じ。）における開発許可の対象となる区画割変更については、下記事項に該当することの確認を受けたものに限り、開発行為に該当しないものとして取り扱う。
 - (1) 開発行為完了地は、主として住宅の建築を目的としたものであり、区画割変更後の目的も、主として住宅の建築が目的であること。
 - (2) 開発行為完了地の「宅地」について区画割を変更するものであること。
 - (3) 開発許可を要することとなる形質の変更がないこと。
 - (4) 市街化調整区域内の開発行為完了地にあつては、次のいずれかに該当する開発行為完了地であること。
 - ① 法第 3 4 条第 1 1 号に基づくもの
 - ② 法第 3 4 条第 1 4 号（提案基準 2、3、6、1 2、2 1（要件 6（2）に限る。）に係るものに限る。）に基づくもの
 - ③ 旧法第 3 4 条第 1 0 号イに基づくもの
 - (5) 区画割変更後の予定建築物の用途、敷地規模等の要件について、当初開発許可における許可基準を満たしていること。
 - (6) 公共施設（上・下水道等）の規模・構造に支障がないこと。
 - (7) 開発区域及びその周辺の地域における環境保全上支障がないこと。
- 2 「開発行為完了地における再開発型開発行為確認申請」は、申請書に必要図書を添付のうえ、管内市町村及び土木事務所を経由のうえ、県建築課へ提出のこと。

ただし、市街化区域における 1 0 0 0 m²未満の申請については、管内市町村を経由して、当該土木事務所（※）へ提出のこと。（※高田土木事務所（五條市）、桜井土木事務所（宇陀市）、吉野土木事務所に係るものは、土木事務所を経由のうえ、県建築課へ提出のこと。）

**開発行為完了地における
再開発型開発行為確認申請書**

年 月 日

殿

住所
申請者
氏名 印

このことについて、下記のとおり申請します。

記

(1) 開発行為許可年月日及び番号

年 月 日 第 号

(2) 工事の検査済証年月日及び番号

年 月 日 第 号 (開発行為)

年 月 日 第 号 (公共施設)

(3) 区画割変更区域の名称

(4) 区画割変更区域の面積 _____ m²

(5) 区画割変更区域の区域区分等

イ 市街化区域 (用途地域: _____)

ロ 市街化調整区域 (立地要件: _____)

(6) 予定建築物等の用途 _____

(7) 区画割面積対照表

	変 更 前	変 更 後
区画数	区画	区画
地 番		
面 積		

2. 既存擁壁の取扱い

原則として既存擁壁は現行基準に適合していることを要する。したがって、現地調査（一部掘削等）により躯体の外形寸法、材料、配筋状況、土質等の調査を行い、現行基準に適合していることを確認できる調査結果資料（構造図、構造計算書、写真等）を許可申請書に添付する必要がある。

既存擁壁が現行基準に適合していることが確認できない場合は、やりかえや補強等を含めた検討が必要となるので留意すること。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、引き続き当該既存擁壁の使用を認めることとする。

(1) 既存擁壁が法適用以前に築造されたもので、次のすべてに該当する場合

- ①設計者（宅地造成等規制法施行令第17条に規定する設計者の資格を有する者であること。）の現地・外観（亀裂、割れ、ふくれ等）調査等による既存擁壁の安全上支障がない旨の報告書（現況写真等添付）等により既設擁壁の安全性が確認できること。
- ②原則として、自己居住用又は自己業務用の目的で行う開発行為であり、申請者において当該既存擁壁の維持管理が適切に行われるものであること（誓約書の添付）。

(2) 既存擁壁が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年以上経過したものであること。）で、次のすべてに該当する場合

- ①既存擁壁の見え高が2m以下であること。
- ②設計者（宅地造成等規制法施行令第17条に規定する設計者の資格を有する者であること。）の現地・外観（亀裂、割れ、ふくれ等）調査等による既存擁壁の安全上支障がない旨の報告書（現況写真等添付）等により既設擁壁の安全性が確認できること。
- ③原則として、自己居住用又は自己業務用の目的で行う開発行為であり、申請者において当該既存擁壁の維持管理が適切に行われるものであること（誓約書の添付）。

※宅地造成等規制法に関する技術基準も上記と同様の取扱いとする。

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

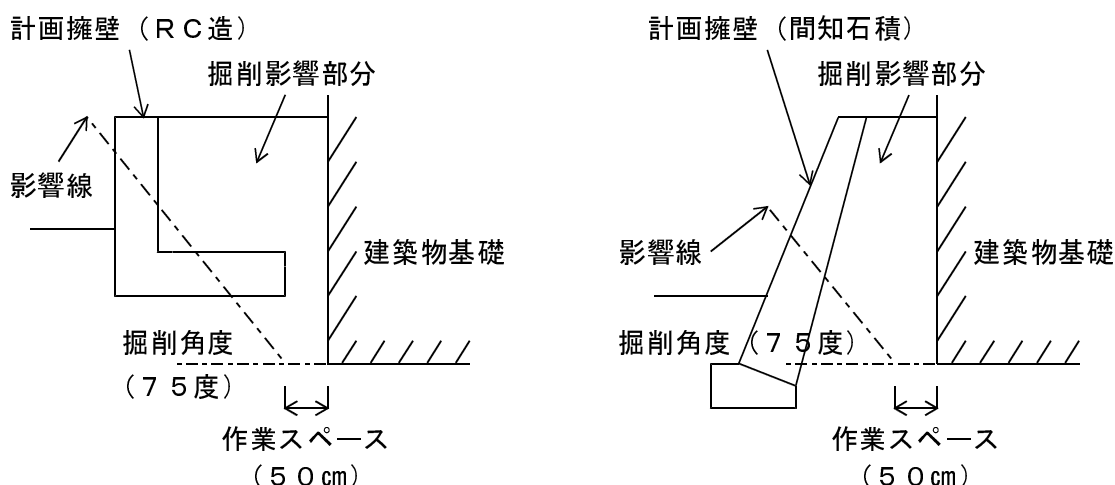
開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないが、知事が認めた場合等にあつては、この限りでない。

都市計画法第 37 条第 1 号に規定する「その他都道府県知事が支障ないと認めたとき」とは、次のいずれかの承認要件に該当する必要がある。

建築制限等緩和申請の申請書の様式及び添付書類については、細則第 12 条で定めている。

【承認要件】

1. 官公署、地区センターその他の公益施設を先行的に建設する必要がある場合
2. 開発区域内に先行的に既存の建築物等を移転し、もしくは改築等する必要がある場合
 (例) 収用移転等で先行的に開発区域内に建築物を移転する必要がある場合や開発区域内の既存建築物を改築する必要がある場合など
3. 建築物等を宅地の造成と同時に行う必要があり、これを切り離して施工することが不相当である場合
 (例 1) 開発行為に必要な貯留施設（調整池）、防火水槽等を建築物内に設ける場合
 (例 2) 地下式 BOX ガレージを設置する場合、もしくは建築物の基礎・BOX ガレージが開発行為の土留め構造物となる場合
4. 建築物等の基礎等が開発行為による構造物（擁壁等）に影響する場合
 (例) 計画擁壁を先に築造すると建築物の基礎築造時に計画擁壁に影響を与えてしまう場合



※上図における掘削影響部分の範囲は、掘削角度を 75 度とし、建築物からの水平距離（作業スペース）は 50 cm を標準とする。

5. 仮設建築物（建築基準法第85条第5項に規定する仮設許可を得たもの。）を開発区域内に建築する場合
（例）モデルハウスを仮設許可でもって建築する場合
6. その他上記と同等の相当な理由がある場合

〈留意事項〉

- ア. U字溝など簡易な構造物のみに影響が有る場合は建築制限緩和の対象としない。
- イ. 建築制限等緩和申請時には、前面道路が完成している、若しくは概成（既存道路から申請地に至る道路が概ね造成され、道路の位置が概ねわかり、工事用車両が通行可能な状況であること）されていること。
- ウ. 原則として、承認を受けた建築物は、開発許可の検査済証の交付を受けた後でなければ使用してはなりません。

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

<改正後>

※7 ※1及び※3～※6は、予定建築物が多くの交通量が見込まれる大規模商業施設等（建築基準法別表第2（へ）項第6号に該当するものをいう。）であるときは適用しない。

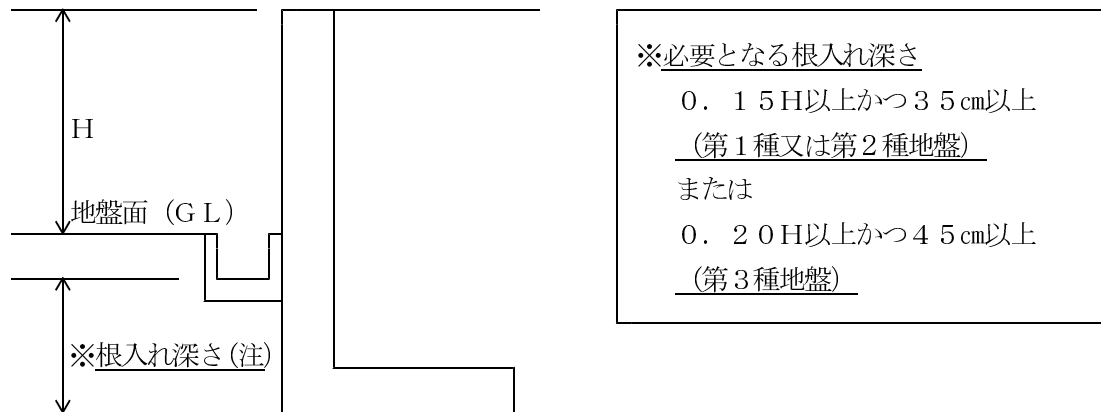
<改正前>

※7 ※1及び※3～※6は、予定建築物等の用途がデパート、トラックターミナル等の多くの交通量が見込まれる大規模商業施設、大規模流通業務施設等であるときは適用しない。

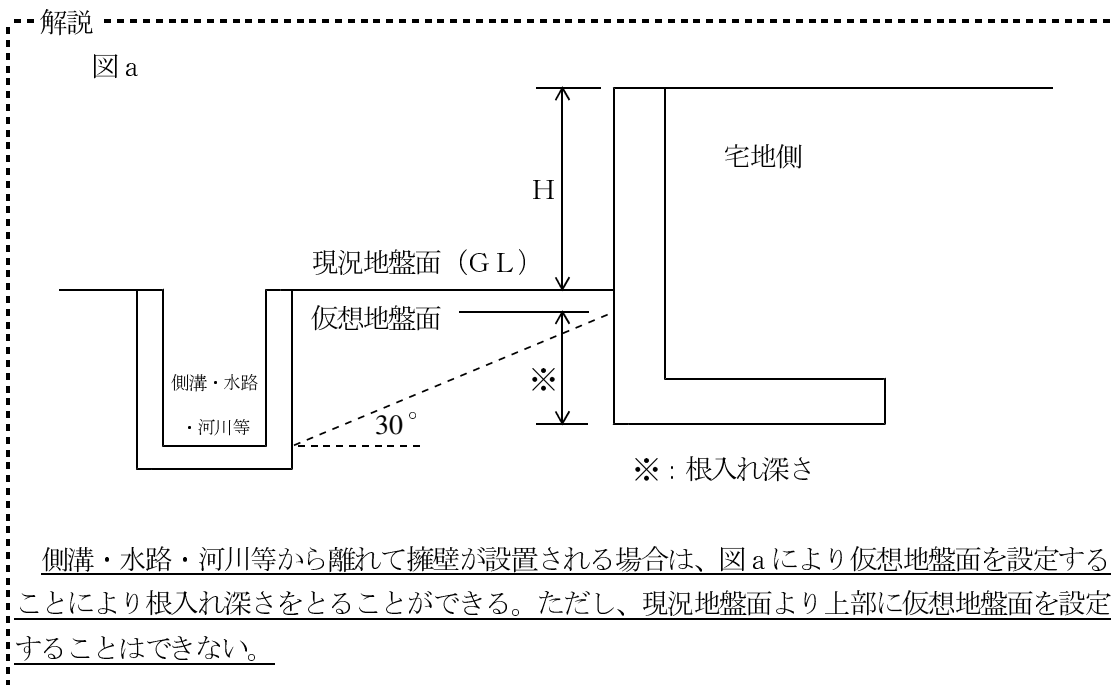
5. 側溝、水路等がある場合の擁壁の根入れの取り方で仮想地盤面の事例を追加

<改正後>

図-1 根入れ深さの取り方

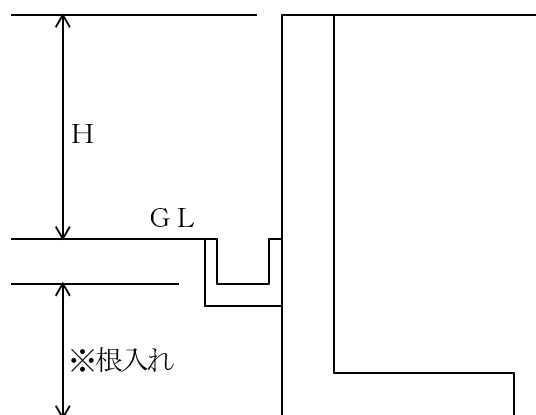


(注) 側溝・水路・河川等の底面からの寸法を根入れ深さとする。



<改正前>

図-1 根入れ寸法の取り方



※根入れ

0.15H以上かつ35cm以上

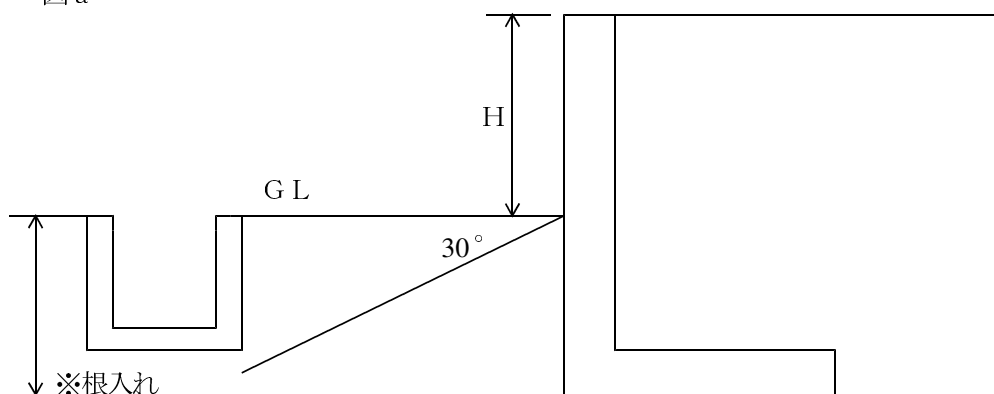
または

0.20H以上かつ45cm以上

側溝の底面よりの深さを根入れとする

解説

図 a



30° の影響線より上に、堅牢な排水溝がある場合の根入れの取り方です。ただし排水溝が素堀の場合は側溝の底面よりの深さを根入れとします。

6. 長屋建て住宅の一戸当たりの最低敷地規模について

<改正後>			
一戸建住宅又は長屋建住宅の1区画の最低敷地規模は、用途地域に応じて次表のとおりとすること。			
	一戸建住宅用地		長屋建住宅用地 一戸当たり ※1
	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	その他の用途地域	
最低敷地 規模	165㎡	130㎡	100㎡ ※2
<p>※1 重ね建長屋を除く。</p> <p>※2 建築基準法第86条第1項（総合的設計による一団地の建築物の取扱い）の認定（以下「一団地認定」という。）を受けることが確実な開発の場合 一団地認定区域内長屋建住宅敷地の総合計面積\geq長屋建住宅総戸数\times120㎡とする。</p>			
<改正前>			
一戸建住宅又は長屋建住宅の1区画の最低敷地規模は、用途地域に応じて次表のとおりとすること。			
	一戸建住宅用地		長屋建住宅用地 一戸当たり
	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	その他の用途地域	
最低敷地 規模	165㎡	130㎡	100㎡ ※注
<p>※注 建築基準法第86条第1項（総合的設計による一団地の建築物の取扱い）の認定（以下「一団地認定」という。）を受けることが確実な開発の場合 一団地認定区域内長屋建住宅敷地の総合計面積\geq長屋建住宅総戸数\times120㎡とする。</p>			

7. 工事完了検査後の提出書類について

<改正後>

完了検査後の提出書類

1. 完了検査日以降の地籍図（公図） 1部
2. 確定丈量図 5部（土木事務所許可の場合は、4部）
注 宅地造成許可申請のみの場合、不要。
3. 工事写真 1部
4. その他

<改正前>

完了検査後の提出書類

1. 完了検査日以降の登記事項証明書 1部
2. 完了検査日以降の地籍図（公図） 1部
3. 開発区域内の妨げとなる権利者の同意書及び印鑑証明書（1部）
注 許可時と異なる権利者が生じている場合に必要。
4. 確定丈量図 5部（土木事務所許可の場合は、4部）
注 宅地造成許可申請のみの場合、不要。
5. 工事写真 1部
6. その他

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

<改正後>

市街化区域内で開発面積 5 0 0 m²未満の区画割変更の取扱い（区画割変更承認の取扱い）

市街化区域内の開発行為完了地における開発面積 5 0 0 m²未満の区画割変更については次のとおり取り扱うこととする。

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

（市街化区域内の開発行為完了地における区画割変更承認申請）

- 1 開発面積 5 0 0 m²未満の区画割変更については、下記事項に該当するものに限り承認する。
 - (1) 市街化区域内の開発行為完了地であること。
 - (2) 開発行為完了地の「宅地」について区画割を変更するものであること。
 - (3) 区画割変更後の予定建築物等の用途が一戸建住宅又は長屋建住宅（重ね建長屋を除く）の場合は、区画割変更後の一区画の規模が、「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）第 7 章第 1 節 2. 用途地域に応じた住宅の敷地の規模に適合していること。
 - (4) 区画割変更後の予定建築物等の用途は用途地域に適合していること。
 - (5) 公共施設（上・下水道等）の規模・構造に支障がないこと。
 - (6) 開発区域及びその周辺の地域における環境保全上支障がないこと。
- 2 「市街化区域内の開発行為完了地における区画割変更承認申請」を行おうとする者は、申請書に下記の必要図書を添付のうえ、管内市町村及び土木事務所を経由のうえ、県建築課へ提出のこと。ただし、開発行為に関する工事の検査済証の交付を土木事務所長が行っている場合は、管内市町村を経由して、当該土木事務所へ提出のこと。
 - (1) 理由書（具体的に記入のこと）
 - (2) 開発行為に関する工事の検査済証（写）
 - (3) 付近見取図（s = 1 / 2500 都市計画図）
 - (4) 新旧区画割図
 - (5) その他参考となる資料（公共施設の比較対照表）等
- 3 この取扱いは、開発行為完了後（法第 3 6 条第 2 項の規定による工事の完了検査済証の交付を受けた日から）5 年間につき適用する。

<改正前>

○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

- 1 要開発許可面積未滿の区画割変更については、やむを得ないと認められる理由が存し、かつ、下記事項に該当するものに限り承認する。
 - (1) 市街化区域内の開発行為完了地であること。
 - (2) 変更後の一区画の規模は「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）第7章第1節〔審査基準2〕2. 用途地域に応じた住宅の敷地の規模」に適合していること。
 - (3) 変更後における予定建築物は用途地域に適合していること。
 - (4) 公共施設（上・下水道等）の規模・構造に支障がないこと。
 - (5) 開発区域及びその周辺の地域における環境保全上支障がないこと。
- 2 区画割変更承認申請を行おうとする者は、区画割変更承認申請書に下記の図書を添付のうえ、管内市町村及び土木事務所を経由のうえ、県建築課へ提出のこと。

ただし、開発行為に関する工事の検査済証の交付を土木事務所長が行っている場合は、管内市町村を経由して、当該土木事務所へ提出のこと。

 - (1) 理由書（具体的に記入のこと）
 - (2) 開発行為に関する工事の検査済証（写）
 - (3) 付近見取図（s = 1 / 2500 都市計画図）
 - (4) 新旧区画割図及び区画割対照表
 - (5) 公共施設の比較対照表
 - (6) その他参考となる資料等
- 3 この取扱いは、開発行為完了後5年間につき適用する。

<改正前>

市街化区域内の開発行為完了地 における区画割変更承認申請書		
年 月 日		
殿		
住所		
申請者		
氏名		印
このことについて、下記のとおり申請します。		
記		
(1) 開発行為許可年月日及び番号		
年 月 日 第 号		
(2) 工事の検査済年月日及び番号		
年 月 日 第 号(開発行為)		
年 月 日 第 号(公共施設)		
(3) 区画割変更区域の名称		

(4) 開発区域の面積		
m ²		
(5) 区画変更区画割求積対照表		
	変 更 前	変 更 後
区 画 数	区 画	区 画
地 番		
面 積		

注：承認後新たに土地利用計画平面図を提出のこと。

