

新旧対照表

開発許可の手引き(第1章 開発許可制度の概要)

改正案	現行
<p>(3)「形質の変更」</p> <p>形質の変更とは、切土・盛土等形状の変更及び性質の変更を言います。建築行為、建設行為と不可分一体の基礎打ち、土地の掘削等は形質変更に該当しません。</p> <p>次のような場合は「形質の変更」に該当するものとして扱います。</p> <p>「形(形状)の変更」</p> <ul style="list-style-type: none">○ 2m以上の切土、1m以上の盛土などにより土地の造成を行うこと。 <p>「質(形質)の変更」</p> <ul style="list-style-type: none">○ 宅地以外の土地(農地、雑種地等) → 宅地○ 農地 → 建築物または特定工作物(以下建築等とする)の敷地○ 露天駐車場、資材置場 → 建築物等の敷地○ 山林、荒地、雑種地 → 建築物等の敷地 <p><u>※ 変更なし</u></p>	<p>(3)「形質の変更」</p> <p>形質の変更とは、切土・盛土等形状の変更及び性質の変更を言います。建築行為、建設行為と不可分一体の基礎打ち、土地の掘削等は形質変更該当しません。</p> <p>次のような場合は「形質の変更」に該当するものとして扱います。</p> <p>「形(形状)の変更」</p> <ul style="list-style-type: none">○ 2m以上の切土、1m以上の盛土などにより土地の造成を行うこと。 <p>「質(形質)の変更」</p> <ul style="list-style-type: none">○ 宅地以外の土地(農地、雑種地等) → 宅地○ 農地 → 建築物または特定工作物(以下建築等とする)の敷地○ 露天駐車場、資材置場 → 建築物等の敷地○ 山林、荒地、雑種地 → 建築物等の敷地

新旧対照表

開発許可の手引き(第3章 開発許可技術基準)

改正案							現行								
2号ただし書き道路(単体開発の接続道路)の基準							2号ただし書き道路(単体開発の接続道路)の基準								
1. 令第25条第2号ただし書きの道路は、周辺に既に建物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難な場合で、主な既存道路の現況幅員が下表の規定幅員を満たし(※)、かつ2号に該当する場合に適用することができる。							1. 令第25条第2号ただし書きの道路は、周辺に既に建物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難な場合で、主な既存道路の現況幅員が下表の規定幅員を満たし(※)、かつ2号に該当する場合に適用することができる。								
表 主な既存道路の現況幅員							表 主な既存道路の現況幅員								
開発区域		0.3ha未滿	0.5ha未滿	1.0ha未滿	3.0ha未滿	5.0ha未滿	10.0ha未滿	開発区域		0.3ha未滿	0.5ha未滿	1.0ha未滿	3.0ha未滿	5.0ha未滿	10.0ha未滿
居住誘導 区域内	住宅系	4.0m以上			6.0m以上		緩和なし	居住誘導 区域内	住宅系	4.0m以上			6.0m以上		緩和なし
	その他	5.0m以上		5.0m以上											
居住誘導 区域外	住宅系	4.0m	5.0m以上		6.0m以上		緩和なし	居住誘導 区域外	住宅系	4.0m	5.0m以上		6.0m以上		緩和なし
	その他	以上							以上						
2. 開発区域に接する主な既存道路の現況幅員が6m未滿の場合(表中4.0m以上、5.0m以上の場合)に、当該道路中心から3m後退し、後退部分を道路とする場合(道路後退という)。この場合、道路後退する部分は、当該道路が開発区域に接する部分とするが、道路管理者との協議により通行の安全等の点で支障がないと認めた場合は、当該道路に接する開発区域の出入口までの範囲とすることができる。(図-9)							2. 開発区域に接する主な既存道路の現況幅員が6m未滿の場合(表中4.0m以上、5.0m以上の場合)に、当該道路中心から3m後退し、後退部分を道路とする場合(道路後退という)。この場合、道路後退する部分は、当該道路が開発区域に接する部分とするが、道路管理者との協議により通行の安全等の点で支障がないと認めた場合は、当該道路に接する開発区域の出入口までの範囲とすることができる。(図-9)								
ただし、以下の場合は道路後退を要しない。							ただし、以下の場合は道路後退を要しない。								
a 現況の道路幅員が5m以上である場合で、市が後退不要とした場合							a 現況の道路幅員が5m以上である場合で、市が後退不要とした場合								
b 開発面積が0.1ha未滿							b 開発面積が0.1ha未滿								
※規定幅員を満たしていない場合であっても、次のいずれかに該当する場合は							※主な既存道路の一部が狭小である場合で、狭小部分の幅員が上記表の規定幅								

規定幅員を満たすものとする。

- ・ 主な既存道路の一部が狭小である場合で、狭小部分の幅員が上記表の規定幅員の9割以上かつその延長が35m以下である場合、又は交通量が分散できる交差点から先の道路が規定幅員の9割以上の幅員がある場合。(図-8)
- ・ 開発区域が「居住誘導区域」内で、かつ狭小部分の道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路である場合。ただし、この場合の幅員は4.0mとみなすものとし、上記表中5.0m以上の場合には適用しない。

(中略)

4号括弧書き道路(既存道路)の基準

1. 令第25条第4号括弧書きの「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときの車両の通行に支障がない道路」は、周辺に既に建物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合で、主な既存道路の現況幅員が下表の規定幅員を満たし(※)、かつ2号に該当する場合に適用することができる。

表 主な既存道路の現況幅員

開発区域		0.3ha未満	0.5ha未満	1.0ha未満	3.0ha未満	5.0ha未満	10.0ha未満
居住誘導 区域内	住宅系	4.0m以上			6.0m以上	緩和なし	
	その他	5.0m以上					
居住誘導 区域外	住宅系	4.0m	5.0m以上	6.0m以上	緩和なし		
	その他	以上					

2. 開発区域に接する主な既存道路の現況幅員が6.5m未満で(表中4.0m以上、5.0m以上、6.0m以上)、当該道路が開発区域に接する部分の道路中心から3.25m後退し、後退部分を道路とする場合(道路後退という。)。この場合、道路後退する部分は当該道路が開発区域に接する部分とするが、

員の9割以上かつその延長が35m以下である場合、又は交通量が分散できる交差点から先の道路が規定幅員の9割以上の幅員がある場合は規定幅員を満たすものとする。(図-8)

なお、開発区域が「居住誘導区域」にある場合、狭小部分の道路が建築基準法上の道路であるときは規定幅員を満たすものとする。

(中略)

4号括弧書き道路(既存道路)の基準

1. 令第25条第4号括弧書きの「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときの車両の通行に支障がない道路」は、周辺に既に建物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合で、主な既存道路の現況幅員が下表の規定幅員を満たし(※)、かつ2号に該当する場合に適用することができる。

表 主な既存道路の現況幅員

開発区域		0.3ha未満	0.5ha未満	1.0ha未満	3.0ha未満	5.0ha未満	10.0ha未満
居住誘導 区域内	住宅系	4.0m以上			6.0m以上	緩和なし	
	その他	5.0m以上					
居住誘導 区域外	住宅系	4.0m	5.0m以上	6.0m以上	緩和なし		
	その他	以上					

2. 開発区域に接する主な既存道路の現況幅員が6.5m未満で(表中4.0m以上、5.0m以上、6.0m以上)、当該道路が開発区域に接する部分の道路中心から3.25m後退し、後退部分を道路とする場合(道路後退という。)。この場合、道路後退する部分は当該道路が開発区域に接する部分とするが、

道路管理者との協議により通行の安全等の点で支障がないと認めた場合は、当該道路に接する開発区域内の主要な道路までの範囲とすることができる（図－11－2）。

ただし、以下の場合は道路後退を要しない。

- a 現況の道路幅員が6 m以上ある場合で市が後退不要とした場合
- b 開発面積が0.1 ha 未満

※規定幅員を満たしていない場合であっても、次のいずれかに該当する場合は規定幅員を満たすものとする。

- ・ 主な既存道路の一部が狭小である場合で、狭小部分の幅員が上記表の規定幅員の9割以上かつその延長が3.5 m以下である場合、又は交通量が分散できる交差点から先の道路が規定幅員の9割以上の幅員がある場合。（図－11－1）
- ・ 開発区域が「居住誘導区域」内で、かつ狭小部分の道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路である場合。ただし、この場合の幅員は4.0 mとみなすものとし、上記表中5.0 m以上の場合には適用しない。

(中略)

道路管理者との協議により通行の安全等の点で支障がないと認めた場合は、当該道路に接する開発区域内の主要な道路までの範囲とすることができる（図－11－2）。

ただし、以下の場合は道路後退を要しない。

- a 現況の道路幅員が6 m以上ある場合で市が後退不要とした場合
- b 開発面積が0.1 ha 未満

※道路の一部が狭小である場合で、狭小部分の幅員が上表の規定幅員の9割以上かつその延長が3.5 m以下であるとき、又は、交通量が分散できる交差点から先の道路が規定幅員の9割以上の幅員があるときは規定幅員を満たすものとする。（図－11－1）

なお、開発区域が「居住誘導区域」にある場合、狭小部分の道路が建築基準法上の道路であるときは規定幅員を満たすものとする。

(中略)

(10) 袋路状道路（規則第 24 条第 5 号）

ア 袋路状道路は下記によるものとします。

袋路状道路の基準

規則第 2 4 条第 5 号ただし書きの「避難上及び車両の通行上支障がない場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- 一 袋路状道路延長が 3 5 m 以下の場合。
- 二 袋路状道路の幅員が 6 m 以上で、延長が 7 0 m 以下である場合。
- 三 終端に避難通路が設けられている場合。

四 終端に 4 m 以上の既存道路が接続している場合。

※袋路状道路の終端は開発区域の境界までとすること。

※避難通路は、幅員 2 m 以上とし、当該袋路状道路以外の道路又は避難上支障がない公園、緑地若しくはその他の公共空地まで接続されていること。

※四号の接続道路については、当該袋路状道路以外の道路に接続していること。

袋路状道路の形状は下記の例によるものとします。

なお、道路の幅員は令 2 5 条第 2 号及び 4 号によります。

(10) 袋路状道路（規則第 24 条第 5 号）

ア 袋路状道路は下記によるものとします。

袋路状道路の基準

規則第 2 4 条第 5 号ただし書きの「避難上及び車両の通行上支障がない場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- 一 袋路状道路延長が 3 5 m 以下の場合。
- 二 袋路状道路の幅員が 6 m 以上で、延長が 7 0 m 以下である場合。
- 三 袋路状道路の幅員が 6 m 以上で、終端に避難通路が設けられている場合。

四 終端に 4 m 以上の既存道路が接続している場合。

※袋路状道路の終端は開発区域の境界までとすること。

※避難通路は、幅員 2 m 以上とし、当該袋路状道路以外の道路又は避難上支障がない公園、緑地若しくはその他の公共空地まで接続されていること。

※四号の接続道路については、当該袋路状道路以外の道路に接続していること。

袋路状道路の形状は下記の例によるものとします。

なお、道路の幅員は令 2 5 条第 2 号及び 4 号によります。

図-14.

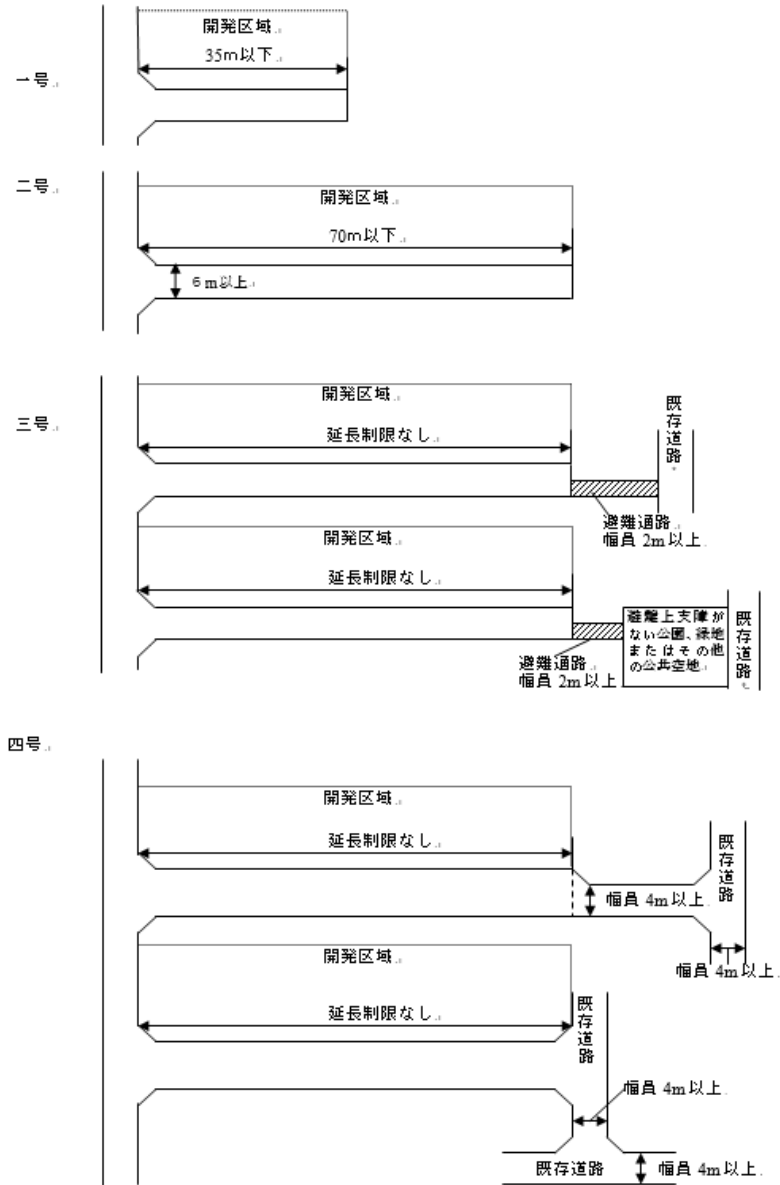
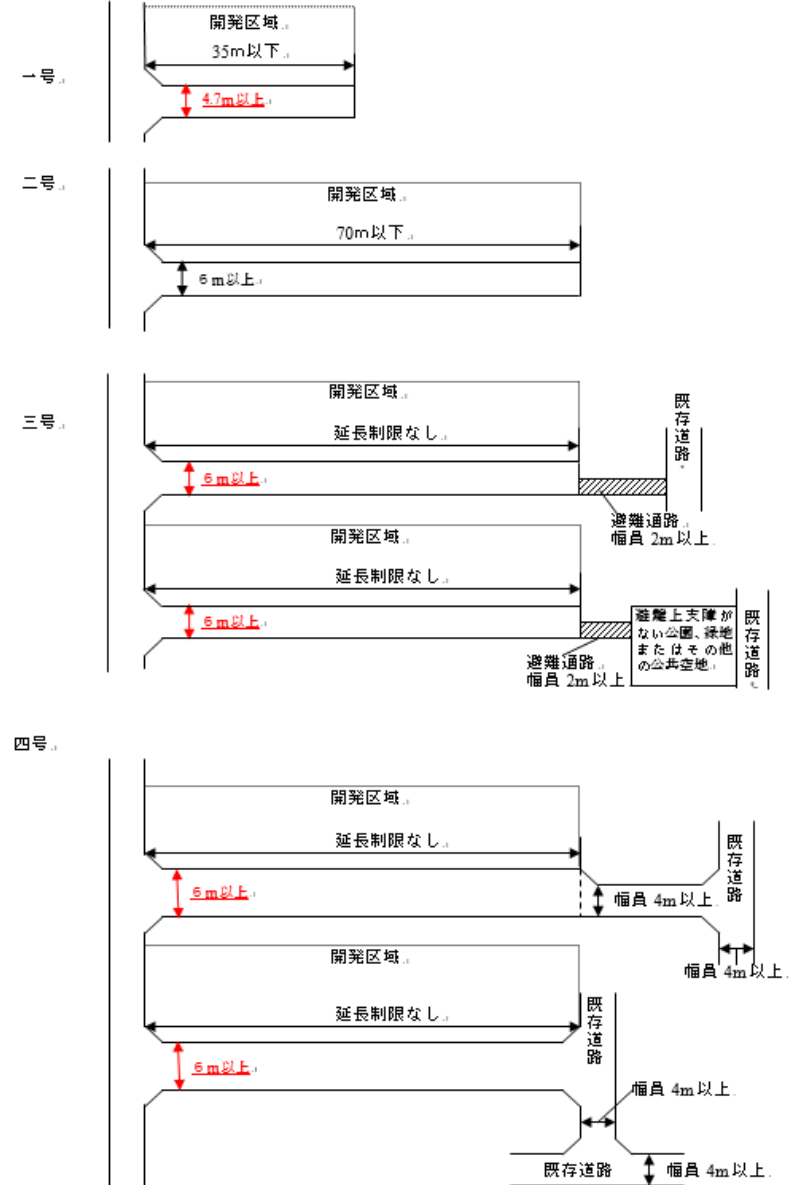


図-14.



(11) 街角せん除（規則第 24 条第 6 号）

道路の交差部分では、下表により街角が切り取られていることとします。

この表の中間の場合、及び歩道のある道路の交差部では道路管理者の指示に従うこと。

交差角	すみ切り（m）	
	両側	片側のみ
90° 前後	3	4
60° 以下	4	5
120° 以上	2	3

(11) 街角せん除（規則第 24 条第 6 号）

道路の交差部分では、下表により街角が切り取られていることとします。

この表の中間の幅員の場合は、直近上位の数値を使用します。なお、歩道のある道路の交差部では道路管理者の指示に従うこと。

交差角	すみ切り（m）	
	両側	片側のみ
90° 前後	3	4
60° 以下	4	5
120° 以上	2	3

新旧対照表

開発許可の手引き(第4章 市街化調整区域内の立地基準)

改正案	現行
<p>(2) 日常生活に必要な<u>物品販売店舗等</u></p> <p><u>ア 業種</u> 店舗等の業種は、別表に掲げるものとする。</p> <p><u>イ 位置等</u> (ア) 略 (イ) 略 (ウ) 申請地は<u>主要な出入口を設ける道路</u>に10m以上接していること。 <u>業種が地区集会所以外の場合</u>は、<u>主たる建築物の立地位置まで</u>連続して10m以上の幅であること。</p> <p><u>ウ 規模等</u> (ア) 略 (イ) <u>建築物の</u>床面積は30㎡以上180㎡以下で平屋建とする。ただし、別棟の物置その他これらに類する附属建築物で合計床面積10㎡以内のものは上記に含めない。 (ウ) 店舗等に住宅を併設できないものとする。 ただし、他の許可基準に適合し、住宅を建築できる要件を備えている者は、この限りでない。</p> <p><u>エ その他</u> 他法令の許可等を要する業種については、その規定に適合していること。</p>	<p>(2) 日常生活に必要な<u>物品等の販売店等</u></p> <p><u>ア 位置等</u> (ア) 略 (イ) 略 (ウ) 申請地は<u>前面道路</u>に10m以上接していること。<u>建築物が店舗の場合</u>は、<u>店舗の主な出入口まで</u>連続して10m以上の幅であること。</p> <p><u>イ 規模等</u> (ア) 略 (イ) <u>店舗等の業種は、別表に掲げるものとし</u>、床面積は30㎡以上180㎡以下で平屋建とする。ただし、別棟の物置その他これらに類する附属建築物で合計床面積10㎡以内のものは上記に含めない。 (ウ) 店舗等に住宅を併設できないものとする。 ただし、他の許可基準に適合し、住宅を建築できる要件を備えている者は、この限りでない。</p> <p><u>ウ その他</u> 他法令の許可等を要する業種については、その規定に適合していること。</p>

新旧対照表

開発許可の手引き(第6章 開発許可申請等手続き)

改正案				現行			
表1 法第34条各号に関する申請に必要な図書				表1 法第34条各号に関する申請に必要な図書			
号数	内 容	図 書 の 名 称	説明(添付書類等)	号数	内 容	図 書 の 名 称	説明(添付書類等)
1	公益上必要な建築物	1 事業計画書 2 建築物平面図、立面図等 3 関係法令の許可書の写し	・施設の用途、内容、規模、位置等の説明資料 ・縮尺1/100程度、立面図は2方向以上	1	公益上必要な建築物	1 事業計画書 2 建築物平面図、立面図等 3 関係法令の許可書の写し	・施設の用途、内容、規模、位置等の説明資料 ・縮尺1/100程度、立面図は2方向以上
	日用品店舗等	<u>1</u> 建築物平面図、立面図等 <u>2</u> 営業計画書 <u>3</u> 関係法令の許可証の写し	・縮尺1/2,500の地図に記入 ・縮尺1/100程度、立面図は2方向以上 ・営業概要、資格証明、資金・取引計画		日用品店舗等	<u>1</u> <u>店舗等分布現況図</u> <u>2</u> 建築物平面図、立面図等 <u>3</u> 営業計画書 <u>4</u> 関係法令の許可証の写し	・縮尺1/2,500の地図に記入 ・縮尺1/100程度、立面図は2方向以上 ・営業概要、資格証明、資金・取引計画
(以下省略)				(以下省略)			