

審査基準新旧対照表

新	旧				
<p>都市計画法第29条第1項及び第2項の規定に基づく開発行為の許可申請に係る審査基準</p> <p>(略)</p> <p>開発行為許可申請（法第29条第1項、第2項）</p> <p>1 法第4条第12項の解釈</p> <p>(略)</p> <p><b>(6) 土地の「形」の変更の基準</b></p> <p>切土若しくは盛土が50センチメートル以下の造成行為又は切土及び盛土の面積が敷地面積の15パーセント以下かつ次表の左欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の右欄に掲げる規模未満である造成行為は、原則として開発行為に該当しないものとする。</p> <table border="1" data-bbox="138 753 978 853"> <tr> <td>市街化区域</td> <td>1,000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>区域区分が定められていない都市計画区域</td> <td>3,000 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>(略)</p>	市街化区域	1,000 m <sup>2</sup>	区域区分が定められていない都市計画区域	3,000 m <sup>2</sup>	<p>都市計画法第29条第1項及び第2項の規定に基づく開発行為の許可申請に係る審査基準</p> <p>(略)</p> <p>開発行為許可申請（法第29条第1項、第2項）</p> <p>1 法第4条第12項の解釈</p> <p>(略)</p> <p><b>(6) 土地の「形」の変更の基準</b></p> <p>切土若しくは盛土が50センチメートル以下の造成行為又は切土及び盛土の面積が500平方メートル未満かつ敷地面積の15パーセント以下の造成行為は、原則として開発行為に該当しないものとする。</p> <p>(略)</p>
市街化区域	1,000 m <sup>2</sup>				
区域区分が定められていない都市計画区域	3,000 m <sup>2</sup>				

### (7) 土地の「質」の変更の基準

農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当する。

ただし、宅地以外の土地を宅地とする部分の面積が、敷地（一体として利用される駐車場等の区域を含む。）面積の15パーセント以下であって、次表の左欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の右欄に掲げる規模未満であるものについては、開発行為に該当しないものとする。

市街化区域	1,000㎡
区域区分が定められていない都市計画区域	3,000㎡

なお、「宅地」とは、次のいずれかに該当する土地とする。（開発許可を受けて未完了であるものや、市街化調整区域内で開発許可等を得ないまま開発許可等を要する建築物の建築がなされたもの等、都市計画法上必要な許可等を得ていないものを除く。）

- ア 建築物の敷地として現に利用されている土地（その主たる利用目的が建築物でない土地又は仮設建築物の敷地は除く。）
  - イ 建築物の敷地として過去に利用されていた土地で、その後同様な状況で現在に至る土地（同上）
  - ウ 土地の登記事項証明書の地目が、2年以上前（表題部「登記の日付」欄の年月日による。）から宅地である土地（市街化調整区域内にあるものを除く。）
  - エ 固定資産税課税台帳の現況地目が、2年以上前から宅地である土地（同上）
  - オ 法第29条第1項第5号、第7号、第8号、第9号又は第10号に掲げる開発行為が終了した土地
  - カ 土地区画整理事業の認可を受けた区域内で仮換地指定処分を受けた後の土地
  - キ 開発許可の完了公告後の土地（予定建築物の定められていない土地を除く。）
  - ク 旧住宅地造成事業に関する法律によって事業の終了した土地（同上）
- (略)

### (7) 土地の「質」の変更の基準

農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当する。

ただし、宅地以外の土地を宅地とする部分の面積が、敷地（一体として利用される駐車場等の区域を含む。）面積の15パーセント以下であって、次表の左欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の右欄に掲げる規模未満であるものについては、開発行為に該当しないものとする。

市街化区域	500㎡
区域区分が定められていない都市計画区域	1,500㎡
準都市計画区域	1,500㎡
都市計画区域外の区域	5,000㎡

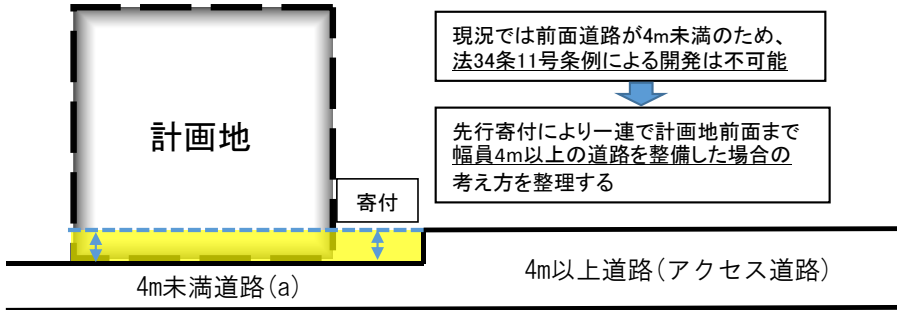
なお、「宅地」とは、次のいずれかに該当する土地とする。（開発許可を受けて未完了であるものや、市街化調整区域内で開発許可等を得ないまま開発許可等を要する建築物の建築がなされたもの等、都市計画法上必要な許可等を得ていないものを除く。）

- ア 建築物の敷地として現に利用されている土地（その主たる利用目的が建築物でない土地又は仮設建築物の敷地は除く。）
  - イ 建築物の敷地として過去に利用されていた土地で、その後同様な状況で現在に至る土地（同上）
  - ウ 土地の登記事項証明書の地目が、2年以上前（表題部「登記の日付」欄の年月日による。）から宅地である土地（市街化調整区域内にあるものを除く。）
  - エ 固定資産税課税台帳の現況地目が、2年以上前から宅地である土地（同上）
  - オ 法第29条第1項第5号、第7号、第8号、第9号又は第10号に掲げる開発行為が終了した土地
  - カ 土地区画整理事業の認可を受けた区域内で仮換地指定処分を受けた後の土地
  - キ 開発許可の完了公告後の土地（予定建築物の定められていない土地を除く。）
  - ク 旧住宅地造成事業に関する法律によって事業の終了した土地（同上）
- (略)

新	旧
<p><b>6 市街化調整区域における開発許可の基準（立地基準）</b></p> <p>(略)</p> <p><b>(11) 条例（法第34条第11号）による開発行為</b></p> <p>根拠法令：法第34条第11号、条例第4条、第5条</p> <p>(略)</p> <p><b>ウ 接続道路</b>：条例第4条第2号「幅員4メートル以上の規則で定める道路に接続する土地の区域」</p> <p>申請地が「幅員4メートル以上の規則で定める道路に接続する土地」の要件を満たすのは、次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当する場合とする。</p> <p><b>（寄附による新規道路は除く。既存道路を拡幅し、申請地に至る道路の確保を行う場合の考え方を図表－1に示す）</b> この場合、電柱、道路標識等占用許可を受けて設置されている物件については、有効幅員（車両が通行可能な幅員。以下同様）の計算から除くものとする。</p> <p>(ア) 申請地周辺の主要な道路から申請地に至る道路（アクセス道路）の有効幅員が、始点から終点に至るまで4.0メートル以上ある場合</p> <p>(イ) アクセス道路が、有効幅員4.0メートル未満の区間を含む場合については、次のいずれかの条件を満たし、通行上支障がないと認められる場合</p> <p>① 有効幅員4.0メートル未満の区間が1宅地程度かつ概ね20メートル以内で、不足幅が概ね10センチメートル以内であるとき。</p> <p>② 官地幅が4.0メートル以上で有効幅員が4.0メートル未満のものについて、開発完了までに有効幅員4.0メートル以上で整備することを条件としたとき</p>	<p><b>6 市街化調整区域における開発許可の基準（立地基準）</b></p> <p>(略)</p> <p><b>(11) 条例（法第34条第11号）による開発行為</b></p> <p>根拠法令：法第34条第11号、条例第4条、第5条</p> <p>(略)</p> <p><b>ウ 接続道路</b>：条例第4条第2号「幅員4メートル以上の規則で定める道路に接続する土地の区域」</p> <p>申請地が「幅員4メートル以上の規則で定める道路に接続する土地」の要件を満たすのは、次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当する場合とする。</p> <p><b>（寄附による新規道路は除く。）</b> この場合、電柱、道路標識等占用許可を受けて設置されている物件については、有効幅員（車両が通行可能な幅員。以下同様）の計算から除くものとする。</p> <p>(ア) 申請地周辺の主要な道路から申請地に至る道路（アクセス道路）の有効幅員が、始点から終点に至るまで4.0メートル以上ある場合</p> <p>(イ) アクセス道路が、有効幅員4.0メートル未満の区間を含む場合については、次のいずれかの条件を満たし、通行上支障がないと認められる場合</p> <p>① 有効幅員4.0メートル未満の区間が1宅地程度かつ概ね20メートル以内で、不足幅が概ね10センチメートル以内であるとき。</p> <p>② 官地幅が4.0メートル以上で有効幅員が4.0メートル未満のものについて、開発完了までに有効幅員4.0メートル以上で整備することを条件としたとき</p> <p>(略)</p>

【図表-1】

法第34条第11号における、寄付によるアクセス道路確保の取扱いについて



上図における4m未満道路(a)の先行寄付後の取扱いを下表に示す。

現況の道路・通路形態等 道路種別	拡幅前の建築基準法の取扱い		道路形態無し (1.8m未満)
	42条道路 43条通路 道路幅員(道路形態有り) 1.8m以上	道路扱いしない	
市道	○	○	×
里道(官地)	○	×	×
私道	○	×	×

【凡例】

○・・・4m以上となるよう前面まで拡幅した場合開発可能  
 ×・・・開発不可(新規道路とみなすため)

既存判定で42条道路および43条通路との判定がある場合、4m以上に拡幅されても新規道路とはみなさない。(既存道路の拡幅と捉えるため)  
 また、「道路扱いしない」であっても拡幅以前から1.8m以上あった市道の場合も新規道路とはみなさない。(拡幅時点で法第42条1項1号道路となるため。)

