

# 開発許可制度質疑応答集

新座市

## 目 次

### 【法第4条関係】

- 問1 土地の区画の変更について
- 問2 土地の形の変更について
- 問3 土地の質の変更について
- 問4 建築物の建築又は特定工作物の建設の目的について
- 問5 開発行為の一体性について
- 問6 開発区域の申請地番について
- 問7 プレハブ等の取扱いについて

### 【法第29条関係】

- 問1 二次的な開発について

### 【法第32条関係】

- 問1 開発行為に伴う私道の同意範囲について

### 【法第33条関係】

- 問1 開発行為に伴う道路の幅員変更について
- 問2 すみ切りについて
- 問3 複合的な開発における技術基準について
- 問4 政令第25条第1項第1号について
- 問5 政令第25条第1項第2号について
- 問6 政令第25条第1項第4号について
- 問7 道路幅員について
- 問8 転回広場について
- 問9 軟弱地盤対策について
- 問10 義務擁壁について
- 問11 既存擁壁の再利用及び安全性について
- 問12 擁壁の水抜穴について

### 【法第34条関係】

- 問1 市街化調整区域における複合用途の立地について

【法第35条の2関係】

問1 開発許可を受けた内容の変更について

【法第36条関係】

問1 中間検査について

【法第37条関係】

問1 建築制限を解除しようとする場合の申請時期について

【法第43条関係】

問1 建築許可を受けた内容の変更について

# 凡 例

## 1 略表記

- (1) 法…………都市計画法(昭和43年法律第100号)
- (2) 政令…………都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)
- (3) 省令…………都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)
- (4) 手続条例…………新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例(平成14年新座市条例第30号)
- (5) 調整区域条例…新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例(平成15年新座市条例第3号)

## 2 本書を利用するに当たっての留意点

この質疑応答集は、開発行為等の規制に係る一般的な判断基準を示すものであります。個別具体的な事案に基づき、都市計画課の窓口で相談してください。

## 【法第4条関係】

問1 土地の区画の変更とは具体的にどのような場合を指すか。

答え 土地の区画の変更とは、1軒の住宅の敷地等、物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲を変更する行為をいい、土地の単なる分合筆や所有権、賃借権等の権利関係の変更は、ここでいう区画の変更には該当しない。

開発行為による道路を新たに整備しないで、既存の道路に面した一団の土地を複数の区画に分割することは区画の変更に該当する。

なお、区画の変更については、様々な類型が考えられ、当該類型により取扱いが異なることから、事前に都市計画課との協議を要する。

問2 土地の形の変更とは具体的にどのような場合を指すか。

答え 土地の形の変更とは、切土若しくは盛土若しくは一体的な切土及び盛土を行う高さ又は切土若しくは盛土若しくは一体的な切土及び盛土を行う部分に生じるがけの高さが1メートルを超えるような土地の形状を変更する行為をいう。

問3 土地の質の変更とは具体的にどのような場合を指すか。

答え 土地の質の変更とは、地目が宅地以外の土地を宅地に変更する行為をいう。地目が宅地であるか否かは、土地登記簿謄本によるものとする。

問4 建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的とは具体的にどのような場合を指すか。

答え 建築・建設目的の有無は、山林現況分譲、菜園分譲、現況有姿分譲、建築不可等の文言により形式的に判断されるものではなく、土地の区画割、区画街路、販売価格、販売に伴う説明等諸般の事由を社会通念に照らし客観的かつ総合的に判断する。

なお、市街化調整区域において、不動産業者等が主体となり、あらかじめ建築物の建築を目的とした土地の区画割等を行った上で、調整区域条例で規定された要件を満たす限られた者をそれぞれの区域において募集する手法は、全体で一つの非自己用の開発行為に当たると考えられるため、認められない。

問5 一体と認められる開発行為とはどのような場合を指すか。

答え 事業区域の物理的位置関係（隣接又は近接）、事業時期、事業者の関係性及び公共施設の一体的利用の有無、法の手続の有無及び技術基準の差異を主として判断した上で、土地利用の計画性等を補完的判断要素とし、社会通念に照らし客観的かつ総合的に判断する。

よって、事前に都市計画課との協議を要する。

なお、事業区域の物理的位置関係における近接とは、先行の事業区域の境界線からの水平距離が12メートル以内の範囲内に後発の事業区域が存することをいう。

問6 開発区域の申請地番は筆を確定する必要があるか。

答え 必ずしも筆を確定する必要はなく、確定しない場合は○番の一部という申請になるが、手続の途中で分筆を行った場合は、変更の手続を要する。

ただし、農地転用申請が必要になる場合は筆を確定する必要がある。

問7 プレハブ、ユニットハウス、コンテナボックス等は建築物に当たるか。

答え 建築基準法における建築物の定義は、必ずしも基礎を必要とするものではなく、車輪がある等移動可能な構造であっても、建築物に当たると判断される場合がある。

なお、市街化調整区域においては、原則として建築物を建築することができず、プレハブ、ユニットハウス、コンテナボックス等についても、居住の有無、構造、用途、基礎の有無にかかわらず、認められない。

## 【法第29条関係】

問1 建売分譲住宅等を予定建築物とした法第29条の開発許可を受けた開発区域について、当該開発区域の検査済証が交付され完了公告がなされた後に、地目が宅地になった建売分譲住宅等を予定建築物とした土地の所有権が第三者に移転した。

当該第三者が社会通念上二次的な開発と考えられる相当の期間を空けることなく、許可内容とは異なる予定建築物の建築、区画の変更若しくは形の変更又は開発行為に関する設計の変更に当たる行為をすることは可能か。

答え 完了公告後に予定建築物以外の建築物の建築、区画の変更若しくは形の変更又は開発行為に関する設計の変更に当たる行為をすることを許容すると、予定建築物の用途に応じ都市計画法の開発許可の技術基準に係らしめている法の趣旨を無にすることや、建売分譲住宅等開発許可を要するものについては、手続条例の適用対象にもなるため、手続条例の事前協議の趣旨をも無にすることに鑑み、認められない。

## 【法第32条関係】

問1 開発行為に伴う位置指定道路等の私道の通行、掘削等に関する公共施設の管理者の同意の範囲はどこまでか。

答え 公道に至るまでの全ての私道の所有者の同意が必要となる。

なお、公共施設の管理者とその土地所有者が異なる場合は、法第32条に基づく公共施設の管理者としての同意のほかに、法第33条第1項第14号に基づく土地所有者等としての同意を要する。



## 【法第33条関係】

問1 開発区域内に整備する新たな道路の幅員を路線の途中で変更することは可能か。

答え 通行上、安全上等の支障があるため、認められない。

問2 片側だけにすみ切りを設けることは可能か。

答え 認められない。

ただし、大規模開発以外で、協議の上やむを得ないと認められる場合に限り、基準のすみ切り長に1メートルを加えた長さの片側すみ切りを設けることができる。

問3 戸建分譲と福祉施設等用途が異なるものの複合的な開発行為については、技術基準はどのような扱いとなるか。

答え 厳しい方の技術基準が開発区域全体に適用される。

問4 政令第25条第1項第1号について、開発区域内の道路が都市計画で定められている道路や開発区域外の道路の機能を阻害せず、これらと一体となっている機能を有効に発揮されるように設計されていることとあるが、具体的にどのような場合を指すか。

答え 開発区域内に新たに整備される道路及び当該開発区域に接する道路から都市の根幹となる道路(国道、県道及び幹線となる市道)まで道路幅員等の技術基準を満たした上で通じていることである。

問5 政令第25条第1項第2号について、省令で定める幅員以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていることとあるが、具体的にどのような場合を指すか。

答え 道路が当該予定建築物等の敷地に接することとは、道路が敷地の隣にあるだけでなく、人や車両の出入りが可能であること等機能的に道路と敷地が接続されていることをいい、配置されていることとは、敷地に接する全ての道路が都市の根幹となる道路（国道、県道及び幹線となる市道）まで道路幅員等の技術基準を満たした上で通じていることである。

問6 政令第25条第1項第4号について、開発区域内の主要な道路が開発区域外の定められた幅員以上の道路に接続していることとあるが、具体的にどのような場合を指すか。

答え 開発区域内の主要な道路が接続することとなる開発区域外の道路が、開発区域と接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路（国道、県道及び幹線となる市道）まで道路幅員等の技術基準を満たした上で通じていることである。

問7 道路幅員については、どのように取り扱っているのか。

答え 道路幅員は、現況の道路幅員とする。

道路側溝や舗装がされている箇所等客観的に道路区域と分かる場合は現況の道路幅員として取り扱うが、明らかな民地と考えられる箇所、塀等の工作物が存する箇所、畑等は現況の道路幅員としては取り扱わない。

また、建築基準法第42条第2項に規定する道路で、道路後退部分が確保された上で建築物が建築されている場合は、現況の道路幅員として取り扱う。

なお、道路幅員については、様々な状況が考えられ、当該状況により取扱いが異なることから、事前に都市計画課との協議を要する。

問8 省令第24条第5号に規定する転回広場として取り扱える形状はどのようなものか。

答え 転回広場として取り扱うものは、埼玉県の「道路の位置の指定、変更及び取消しの取り扱い基準について」に図示されている自動車転回広場の取り付け例によるものとする。なお、任意による設置のものを含め様々な類型が考えられ、当該類型により取扱いが異なることから、事前に都市計画課との協議を要する。

また、転回広場は道路部分と区別して審査しているため、図面上は分けて図示するものとする。

問9 政令第28条第1号について、軟弱地盤対策はどのように取り扱っているのか。

答え 液状化が予想される区域内において開発行為等を行う場合は、地盤調査を行い、軟弱地盤対策の要否について検討した報告書を提出するものとする。

軟弱地盤対策が必要とされる場合には、当該対策方法等を示した書類を提出するとともに、対策工事が完了した後にその旨の報告書を提出するものとする。

なお、軟弱地盤対策については、様々な工法等が考えられ、当該工法等により取扱いが異なることから、事前に都市計画課との協議を要する。

問10 省令第23条及び第27条について、いわゆる義務擁壁はどのように取り扱っているのか。

答え 地盤の安定計算については、宅地防災マニュアルによるものし、土質試験結果等に基づき検討するものとする。

また、当該地の実地耐力の確認については、義務擁壁の底版位置における平板載荷試験によるものとする。

なお、擁壁については、様々な類型があり、当該類型により取扱いが異なることから、事前に都市計画課との協議を要する。

問11 開発区域内の既存の擁壁はそのまま利用できるのか。また、開発許可に基づき築造した擁壁は安全か。

答え 開発区域内の既存の擁壁の再利用に当たっては、当該擁壁が経年変化やその他の要因により劣化している場合があるため、現時点で安全かどうかについて調査を要する。また、開発許可に基づき築造した擁壁についても同様である。

問12 擁壁の水抜穴をふさぐことは可能か。

答え 擁壁の水抜穴は、省令第27条により設置しなければならないこととされているため、水抜穴をふさぐことは認められない。水の処理については当事者間で解決することになる。

また、水抜穴は宅地造成規制法施行令第10条に基づき、壁面の面積3平方メートル以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5センチメートル以上の水抜穴が設けられていることを標準とする。

## 【法第34条関係】

問1 市街化調整区域において、一つの建築物の中に法第34条の複数の異なる号を包含した立地は可能か。

答え 立地基準及び技術基準が予定建築物の用途により異なるため、認められない。

## 【法第35条の2関係】

問1 開発許可を受けた内容を変更する場合には、いつどのような手続が必要か。

答え 開発許可の内容に関する変更の手続の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前に限られ、前述の法第29条関係の問1にあるように、完了公告後に予定建築物以外の建築物の建築、区画の変更若しくは形の変更又は開発行為に関する設計の変更に当たる行為をすることは認められない。

開発許可内容の変更のうち、省令第28条の4の各号で定める事項に限り軽微な変更として届出対象になり、当該軽微な変更以外は変更許可となる。

## 【法第36条関係】

問1 開発許可を受けた者は、工事が完了したときは届出をし完了検査を受けなければならないが、中間検査についてはどのように取り扱っているのか。

答え 中間検査は、工事全体の完了後では完成した構造物を破壊しなければ適切な検査を行うことができない場合において、工事完了前に検査を行うことにより、事前に是正事項等を指摘する等開発許可を受けた者に過大な負担を与えることがないよう、工事中の段階で実施するものであるため、原則として行うこととなる。

## 【法第37条関係】

問1 本条ただし書の規定に基づき、完了公告前の建築制限を解除しようとする場合の申請の時期については、どのように取り扱っているのか。

答え 本条が原則として完了公告前の建築等を禁止している趣旨等を踏まえると、本条ただし書の規定は、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合に限り適用すべきであり、完了公告前の建築制限を解除しようとする申請時には、開発工事に既着手しており、かつ、予定建築物について建築確認済証が交付されていることが必要となる。



## 【法第43条関係】

問1 本条の規定に基づく許可について、変更の手続はあるのか。

答え 変更の手続がないため、計画が変更となった場合は再度許可を受ける必要がある。