

今治市における「開発許可制度」改正のポイント

開発許可制度が平成19年11月30日から変わりました。
主な改正内容は、次のとおりです。

- 1 都市計画法の改正により、
 - ア 社会福祉施設、医療施設または学校等の公共公益施設も開発許可等が必要になりました。
 - イ 市街化調整区域における大規模開発の許可基準は廃止になりました。

- 2 都市計画法の改正に伴い、開発行為等の許可の基準に関する条例のうち、大規模開発の規模（5ha以上）の基準が廃止されました。

- 3 開発行為等の許可の基準に関する条例の改正等により、市街化調整区域内の自己居住用の一戸建住宅の基準が整備され、
 - ア 立地基準等が変更になりました。
（立地基準等の主な変更事項）
 - 都市施設計画区域等の公共事業計画区域に含まれた土地でないこと。
 - 新規の公共投資（上下水道等の整備）の必要がないこと。
 - 宅地の防災上、通行上の安全確保のため、敷地の形状が旗竿の形状でないこと。
 - 宅地分譲を目的とした一団の土地の区域内に含まれた土地でないこと。
 - イ 次の事項については、変更ありません。
 - 立地基準
 - A 既存集落（敷地相互間距離が50m以内で連たんする建築物が50戸以上ある集落）内の土地であること。
 - B 災害発生のおそれのある土地、農用地として保存すべき土地、自然環境等のため保全すべき土地等の区域に含まれた土地でないこと。
 - 予定建築物の用途
自己の居住の用に供する一戸建の住宅
 - 敷地面積の規模
165㎡～500㎡
 - 予定建築物の高さ
10m以下

「都市計画法」の改正について

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」により都市計画法等が改正され、開発許可制度等が大きく変わりました。

- 1 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律の施行期日は、次のとおりです。

全面施行日 平成19年11月30日

- 2 開発許可制度の見直し

(1) これまで開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設又は学校等の公共公益施設を建築する目的で行う開発行為について、開発許可が必要になりました。

(2) 市街化調整区域では、大規模開発の許可の基準（法第34条第10号イ）が廃止され、地区計画等の都市計画の手続き（都市計画決定等）を経なければ開発行為ができなくなりました。

- 3 建築基準法の一部改正（大規模な集客施設の立地制限）

都市構造に広域的に大きな影響を及ぼす大規模な集客施設について、商業地域等を除き、立地が制限されています。

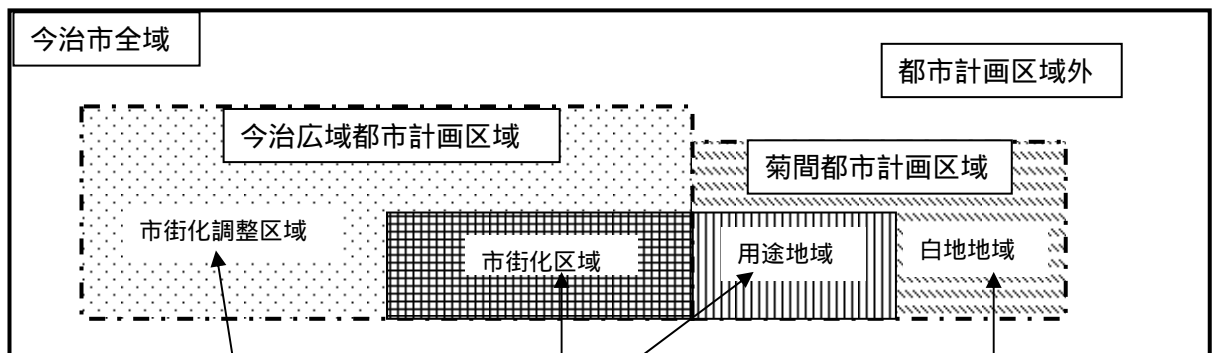
- 4 法律の開発許可に係る改正部分の適用関係の注意事項

(1) 開発許可に係る改正部分については、経過措置を置いていないことから、施行日前に開発許可の申請がなされていても、新都市計画法に規定する基準により開発許可を行います。

(2) 改正法の全面施行日前に受けた開発許可に基づく開発行為は、全面施行日以後も適法に行うことができますが、旧基準での変更は許可基準の廃止によりできません。

(3) 社会福祉施設、医療施設、学校等の建築の用に供する目的で行う開発行為が、全面施行日において現に行われている場合は、開発許可を受けることは要しませんが、市街化調整区域内においては、全面施行日までにこれらの施設の建築工事に着手していない場合には、その建築について新都市計画法第43条第1項の建築許可が必要です。

- 5 今治市における改正部分の適用範囲について



開発許可制度の見直し

市街化調整区域内における大規模開発の許可の基準を廃止。

病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設についても、開発許可等の対象となりました。

市街化区域	1,000㎡以上
市街化調整区域	全て対象
菊間都市計画区域	3,000㎡以上
都市計画区域外	10,000㎡以上

市街化区域、用途地域における大規模集客施設の立地規制が強化されました。（今治広域、菊間）

非線引き白地地域等における立地規制（菊間）
・非線引き都市計画区域内の白地地域では大規模集客施設は原則立地不可になりました。

・都市計画法の改正に伴う「今治市条例等」について

1 条例改正の概要について

- (1) 法第 34 条第 11 号 (改正前 法第 34 条第 8 号の 3) に基づく「自己の居住の用に供する一戸建の住宅」の建築を目的とする開発行為の許可基準の概要は、下記のとおりです。
- (2) 市街化調整区域における大規模開発の許可に係る規模 (5ha 以上) の基準は廃止になりました。

2 市街化調整区域内で「自己の居住の用に供する一戸建の住宅」の建築を目的とする開発許可の基準【立地基準等】

建築物を有する敷地相互間の距離が **50m 以内で 50 戸以上連たん**する既存集落内の土地であること。

イ 50m は、敷地の両端を直線で結んだ最短となる区間の水平距離を測る。

ロ 50 戸は、主たる建物のみを数え、主たる建物と同一敷地内にある付属建物は数えない。

開発許可を受ける土地は、政令第 8 条第 1 項第 2 号ロ～ニまでに掲げる土地 (災害発生のおそれのある土地、農用地として保存すべき土地、その他保全すべき土地等) の区域または都市施設計画区域その他の公共事業計画区域に含まれた土地でないこと。

開発区域周辺の公共公益施設等が整備され、当該公共公益施設等の利用が可能な土地の区域であること。

道路、上下水道その他の公共公益施設が整備済みで、**新規の公共投資の必要がないこと。**

建築基準法第 42 条に規定する道路に接すること。

旗竿の形状をしていないこと。

周囲の土地の建築物の状況により、申請地が旗竿の形状とならざるをえない特別な事情があると認められる場合は、道路から 2 番目の土地に限り個別の事案として取り扱う。ただし、宅地の環境の保全上、防災上、通行上の安全を確保するために、通路部分の延長 (L) に対する通路幅 (W) は、 $W=0.15 \times L$ 以上の値 (ただし、通路幅の限度は 4m 以内) が確保できること。

条例に基づく開発許可を受ける 2 以上の複数の開発区域が隣接又は近接する場合で、申請土地が一団の土地を 2 以上の複数の土地に分割した内の 1 つの区画である場合は、次の要件の全てに該当すること。

イ 最終的に自己用住宅となる建築物が建築される場合であっても、一団の土地における分譲宅地の供給を目的とした一体的な計画であってはならず、**宅地の分譲を目的とした土地の区域に含まれた土地でないこと。**

ロ 申請する土地は、申請時において所有権等の権原を取得してから 3 年以上経過していること。

ハ 一団の土地において、開発行為に関する工事の**完了の公告** (法第 36 条第 3 項) **がなされていない開発行為** (申請中のものを含む。) **がないこと。**

【建築物の用途等】

予定建築物の用途は、「**自己の居住の用に供する一戸建の住宅**」であること。

申請者自らが開発工事をする事業主体 (施主) であること。

敷地面積の規模は、「**165m² ~ 500m²**」のものであること。

予定建築物の高さは、「**10m 以下**」であること。

【申請適格者】

申請者は、自己用住宅を保有しておらず、開発許可申請時の居住地を退去し、自己用住宅を建築しなければならない相当の理由があること。

【その他】

申請者が、開発区域の土地の所有等の権原を取得することが**確実**であること。