

開発許可対象規模及び最低敷地規模規制の変更（平成23年12月1日施行）

に関するQ & A

《主に想定される質問を記載していますが、ここに記載されていないケースでも、条例改正の施行日（平成23年12月1日）前後で手続きや工事の内容が変更になる場合などは、事前にお問合せください。》

Q 1（開発行為の許可） 図1 参照

条例で開発行為の許可を要する対象規模が従来の1,000㎡以上から700㎡以上に引き下げられることとなるが、条例の施行日前から既に造成工事等を行っている場合、開発行為の許可はどうなるのか。

A 1 条例の施行日現在において、1,000㎡未満の規模で、関係法令の許可等を受けた上で実際に宅地造成等を行っている「現に行われている開発行為」については、開発行為の許可は不要です。（この場合において、道路を新設する場合には、建築基準法の道路の位置の指定を受けることになります。）

しかしながら、他法令の許可等を受けているとしても、実際に宅地造成等に着手していない場合には、新たに開発行為の許可が必要です。

なお、「現に行われている開発行為」とは、一般的には、建設機械や建設資材が現場に搬入されているだけではなく、敷地の掘削作業等が始まった段階が「現に行われている」段階であると考えられます。（よって、条例の施行日の前日には敷地の掘削作業等に着手していなければなりません。条例の施行日に着手したのでは、「現に行われている」とはいえませんが、開発行為の許可を受けてから着手しなければなりません。）また、他法令等の手続きを要するにもかかわらず、当該手続きを経ずに着手しているものは、「現に行われている」と認められない場合があります。

図1

《区域の規模について》	(許可を要する規模) 1,000㎡以上	条例施行日	(許可を要する規模) 700㎡以上	適用
区域(敷地)規模が 700㎡以上1,000㎡未満 の開発行為	建築確認等の他法令の手続きを経て、 <u>条例の施行日の前日までに着手している場合</u>	●	◆	条例施行日に現に行われているため <u>開発行為の許可は不要</u> 。 (※)道路を新設する場合は、建築基準法に基づく道路の位置の指定を受ける。
	建築確認等の他法令の手続きを経ていても、 <u>条例の施行日の前日までに着手していない場合</u>	●	◆	条例施行日に現に行われていないため、着手までに <u>開発行為の許可を要する</u> 。

(※) 条例施行日に現に行われていた開発行為であることが確認できる場合に限る。

Q 2 (開発行為の許可申請) 図 2 参照

改正される条例の施行日より前に区域が 700 m²以上の開発行為の許可申請はできるのか。

A 2 改正される条例の施行日より前は、その時点で施行されている基準での審査を行うことから、新基準を想定した申請は受理できません。

図 2

《区域の規模について》	(許可を要する規模) 1,000m ² 以上	条例施行日	(許可を要する規模) 700m ² 以上	適用
区域(敷地)規模が 700m ² 以上1,000m ² 未満 の開発行為	(※)事前協議はできます 申請受付		許可	条例施行日以後の申請はできません。
	申請受付			条例施行日より前に申請はできません。

Q 3 (従前の規制内容で許可された開発行為等の取扱い) 図 3 参照

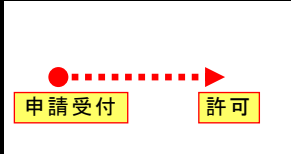
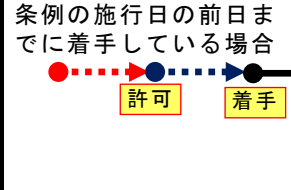
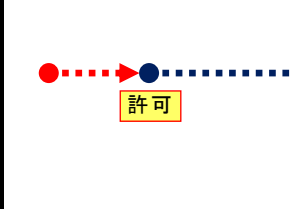
条例の最小敷地規模規制が変更されるが、既に許可を受けている開発行為の最小敷地規模規制はどうなるのか。

A 3 条例の施行日現在において、従前の最小敷地規模規制に適合した開発行為の許可を受け、実際に宅地造成等を行っている「現に行われている開発行為」については、従前の最小敷地規模規制内容でそのまま継続して宅地造成等を行っても支障ありません。

しかしながら、実際に宅地造成等に着手していない場合には、行おうとする開発行為がその時点で施行されている基準に適合しなくなるため、再度、開発許可を受けるか、開発行為の変更許可が必要となります。

なお、「現に行われている開発行為」とは、一般的には、建設機械や建設資材が現場に搬入されているだけではなく、敷地の掘削作業等が始まった段階が「現に行われている」段階であると考えられます。(よって、条例の施行日の前日には敷地の掘削作業等に着手していなければなりません。条例の施行日に着手したのでは、「現に行われている」とはいえませんが、開発行為の許可を受けてから着手しなければなりません。) また、他法令等の手続きを要するにもかかわらず、当該手続きを経ずに着手しているものは、「現に行われている」と認められない場合があります。

図 3

<p>《最小敷地の規模について》 (旧 高松市、香川町)</p>	<p>(最小敷地規模) 150㎡以上で可</p>	<p>条例施行日</p>	<p>(最小敷地規模) 165㎡以上要</p>	<p>適用</p>
<p>条例施行日より前に 従前の基準 (150㎡以上165㎡未満) で <u>許可申請の場合</u></p>			<p>条例施行日より前までは従前の基準(150㎡以上165㎡未満)で許可。</p>	
<p>条例施行日より前に 従前の基準 (150㎡以上165㎡未満) で <u>許可の場合</u></p>			<p>条例施行日に現に行われているため従前の基準でも検査は可。</p>	
<p>条例施行日より前に 従前の基準 (150㎡以上165㎡未満) で <u>許可の場合</u></p>			<p>条例施行日に現に行われていないため、新たな基準での許可(変更)がなければ着手できない。</p>	

Q 4 (開発区域が二以上の区域にわたる場合の許可対象規模の取扱い) 図 4 参照
 用途地域が定められている土地の区域と用途地域が定められていない土地の区域にわたる場合の開発行為の許可を要する規模はどうなるのか。

A 4 用途地域が定められている土地の区域と用途地域が定められていない土地の区域にわたる場合の開発行為の許可を要する規模は、開発区域の面積の合計が 1,000 m²以上となります。なお、各々の区域を別々に見た場合、一方の区域で開発行為の許可を要する規模に達した場合は、開発区域全体で許可が必要となります。

図 4

(例 1)

用途地域が定められている土地の区域 (許可を要する規模 1,000 m ²)	用途地域が定められていない土地の区域 (許可を要する規模 700 m ²)
500 m ²	400 m ²
許可不要	

(例 2)

用途地域が定められている土地の区域 (許可を要する規模 1,000 m ²)	用途地域が定められていない土地の区域 (許可を要する規模 700 m ²)
500 m ²	600 m ²
許可要 (合計面積が、1,000 m ² 以上)	

(例 3)

用途地域が定められている土地の区域 (許可を要する規模 1,000 m ²)	用途地域が定められていない土地の区域 (許可を要する規模 700 m ²)
100 m ²	800 m ²
許可要 (用途地域が定められていない土地の区域で 700 m ² 以上)	

Q 5 (開発区域が二以上の区域にわたる場合の最低敷地規模規制の取扱い) 図 5 参照
 異なる最低敷地規模規制にわたる場合の規制はどうなるのか。

A 5 開発区域内において予定される建築物の敷地が、異なる最低敷地規模規制の区域にわたる場合は、その敷地に係る最も大きい規模規制の属する区域の規定を適用します。

図 5

最低敷地規模規制区域 100 m ²	最低敷地規模規制区域 165 m ²
100 m ² < 165 m ² より この敷地面積は 165 m ² 以上必要	