

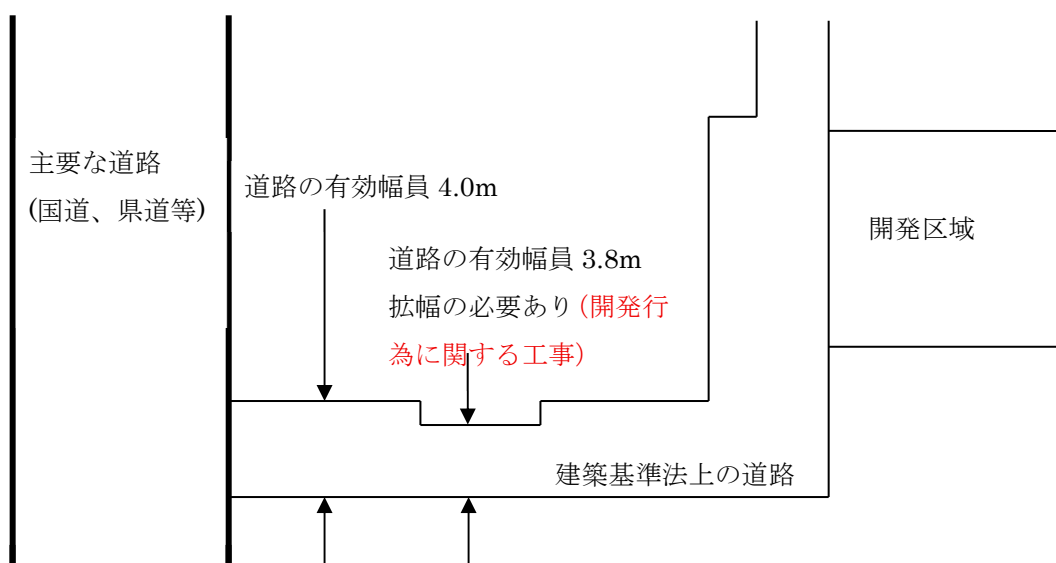
(参考) 開発許可の運用

1 接続先道路（開発区域面積 1ha 未満）

<例 1>

開発区域内の主たる道路は、6.5m以上の建築基準法上の道路に接続させること。

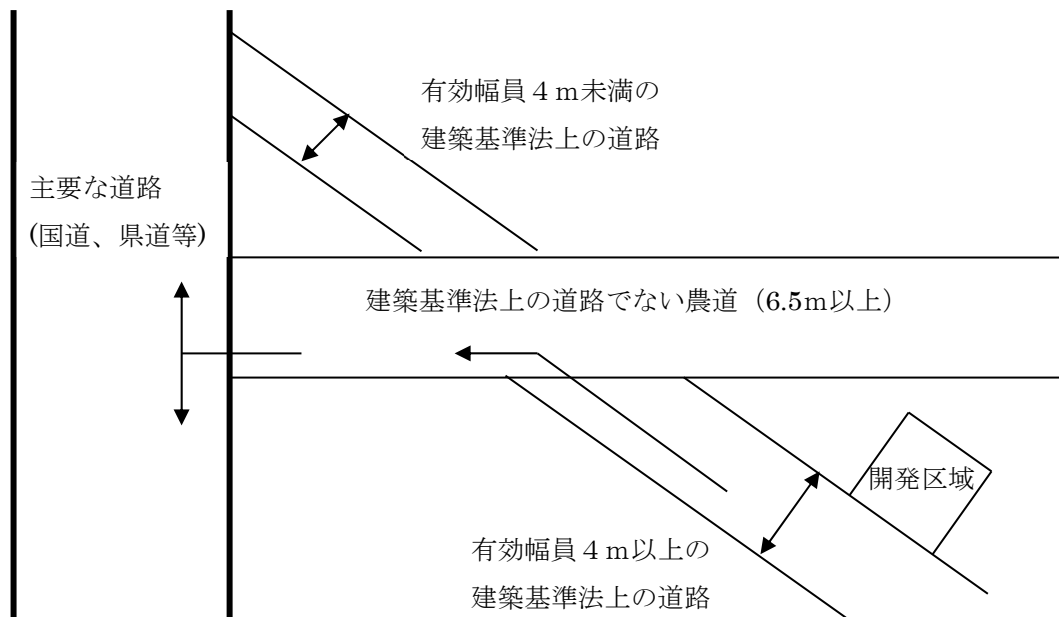
ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない建築基準法上の道路（有効幅員 4.0m以上）に接続させること。なお、接続先道路に有効幅員 4.0m未満の区間がある場合は、当該拡幅工事を「開発行為に関する工事」として開発行為に含めることを認める。ただし、開発工事完了検査までに当該拡幅工事を完了させること。



<例 2>

開発区域の接続道路が建築基準法上の道路（有効幅員 4 m以上）で、主要な道路までの接続先道路の一部として一定規模（有効幅員 $W=6.5\text{m}$ ：擁壁がない場合は舗装幅）以上の農道（建築基準法上の道路でない）を利用する場合は、その農道を接続先道路として取り扱うことができる。

ただし、当該農道管理者の同意を得ること。



2 一体開発の判断基準

隣接する複数の土地における開発行為が、一体的な開発行為と認められる場合は、「一体開発」として、これらの土地の区域を合わせた全体の区域を開発区域とみなす。一体的な開発行為の判断は以下の事柄を踏まえ、総合的に判断する。

	一体性の判断基準	考え方
1	物理的位置関係	隣接しているか。
2	利用目的	先行する開発行為で整備された公共施設（道路（位置指定道路を含む）、排水施設等）と接続し、又は当該公共施設を共用する等、一体性があるか。
3	時期的関係	先行する開発行為等の完了日から3年以内の開発行為であるか。なお、開発行為等の完了日とは、以下のとおりとする。 （ア）開発行為に関する工事の完了公告日 （イ）道路位置指定に伴う開発行為については、道路位置指定の公告日 （ウ）建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日又は建築物の登記日 （エ）その他、地目変更登記に係る原因日等

＜例 開発済地の隣接に駐車場等（雑種地）を計画する場合＞

建築基準法上の道路		
	（A）【開発済】 建築物（店舗・工場等）	（B）【新たな造成】 駐車場等（雑種地）で 建築物なし

（A）の開発行為が完了し、その後（B）を駐車場として造成する場合は、開発許可は不要とする。ただし、（A）の開発行為が完了する前に、（B）を計画する場合は、（A）＋（B）での開発許可（変更許可）が必要となる。

3 開発許可の要・不要

<例1>

① (A) (B) とともに接道条件を満たしている場合

建築基準法上の道路	
(A) 3年より前からの 建築物	(B) 今回開発行為

- (B) が駐車場の場合 → 開発許可不要
- (B) に建築物を建築する場合 → (B) 許可対象
- (A) (B) に建築物をまたがって建築する場合 → (A) + (B) 許可対象

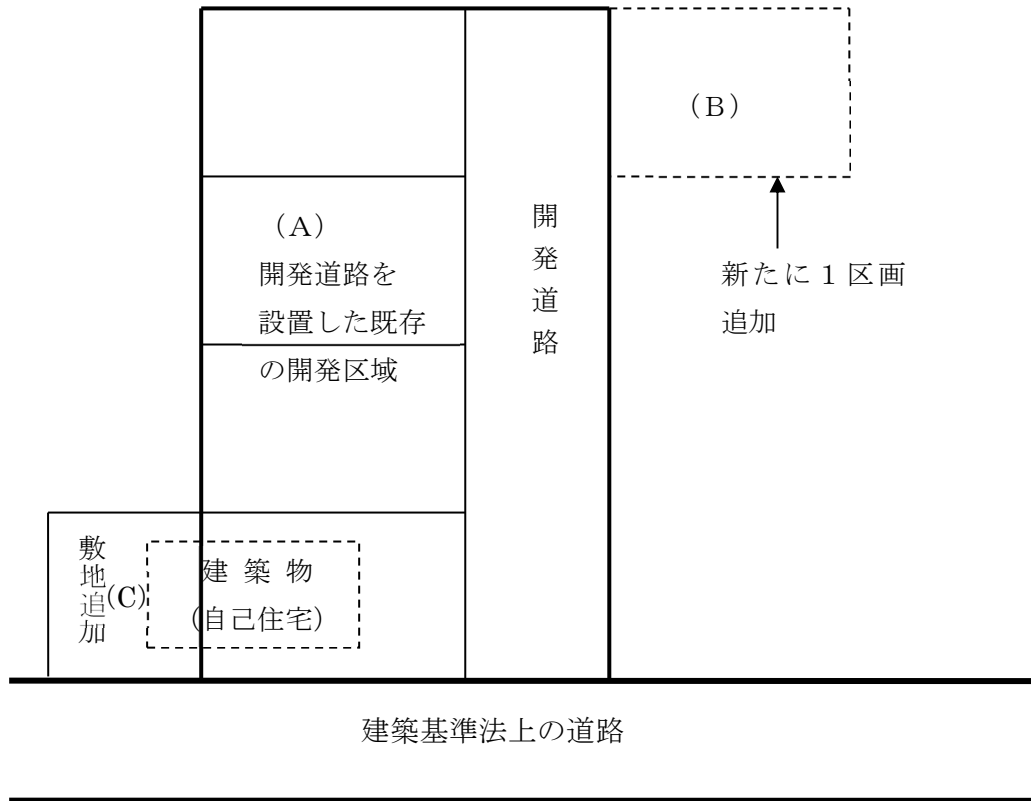
② (B) が接道しない場合

建築基準法上の道路	
(A) 3年より前からの 建築物	(B) 今回開発行為

- (B) が駐車場の場合 → 許可不要
- (B) に建築物を建築する場合 → (A) + (B) 許可対象
- (A) (B) に建築物をまたがって建築する場合 → (A) + (B) 許可対象

<例2>

既に開発許可を受けた区域の開発道路に接道する場合
(開発区域内の区画しか開発道路を接道として使えない。)



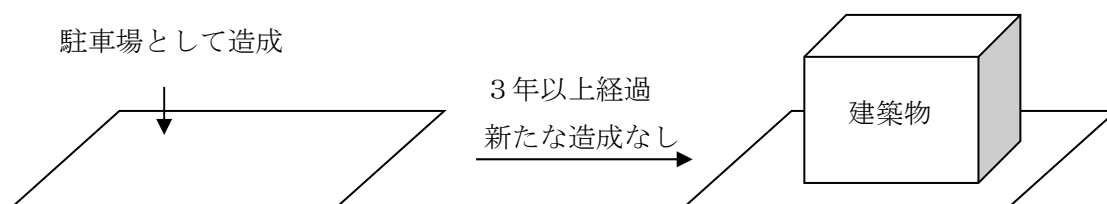
- ・ 開発道路が市道の認定を受けている場合 → 既存の開発とは別々に扱う。
(B) が許可不要面積の範囲内であれば、許可不要
- ・ 開発道路が市道の認定を受けていない場合 → 既存の開発と一体として扱う。
(市所有の市管理道路を含む。)
- (A) + (B) での許可申請が必要
- ※市道と市管理道路とは取扱いが違うので注意すること。
- ・ (C) について、許可不要となる条件は、下記を全て満たすものとする。
 - ① 自己の居住の用に供する場合
 - ② 区画(戸数)の増加とならない場合
 - ③ 3年以上前から造成された宅地で、新たな造成がない場合
 - ④ 追加敷地単独でも接道があり、建築可能な宅地の場合

<例 3>

造成より 3 年以上経過後に建築物を建築する場合

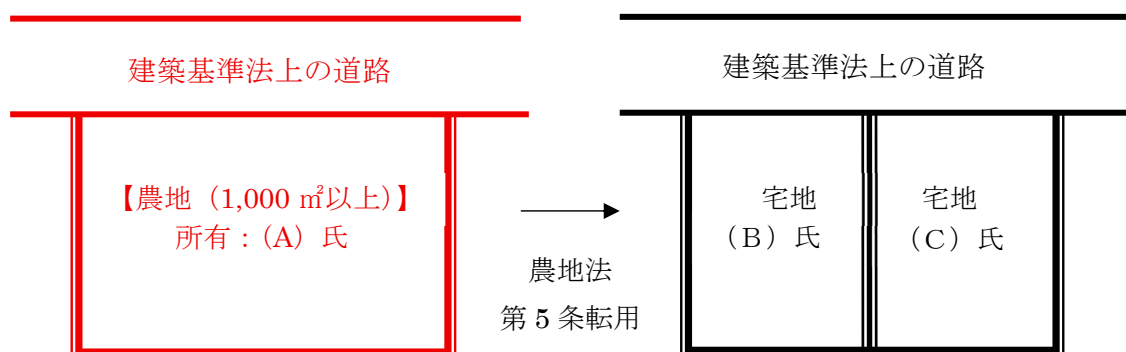
適切な手続きを経て、宅地以外の目的（駐車場・資材置場）に良好に造成された土地で、雑種地に地目を変更（土地の登記事項証明書記載の登記の日付）した（宅地並み課税）後 3 年以上経過し、新たな造成を行わずに建築物を建築する場合は、開発行為とならないため、開発許可は不要である。

ただし、宅地分譲等のための公共施設（開発道路等）を設置する場合は、開発許可が必要である。



<例 4>

同一所有者[譲渡人]が隣接した 2 区画の農地を別の 2 名[譲受人]に農地法第 5 条の規定による転用許可申請に基づき譲り渡す場合（譲渡人が宅地建物取引業法に違反しないこと。）



以下の要件をすべて満たす場合は、原則として独立した開発行為として取り扱う。

- ア) 利用目的が明確に異なること（それぞれの専用住宅等）
- イ) 擁壁、排水構造物、進入路等の施設を共有しないこと
- ウ) 敷地間を車両等が通過するなど、一体的な利用形態が認められないこと
- エ) 譲受人 B 及び C が、実質的に同一の事業主体ではないこと。

<例 5>

建築を目的とする 30 cm 以下の宅地の切土、盛土などの整地は、「形の変更」にはならないため、開発許可は不要である。30 cm を超える切土盛土が「形の変更」となる。

<例6>

隣接した2区画を同時または既開発行為を行った日から起算して3年以内に隣接地の開発行為を行う場合、両開発行為の申請者が次のいずれかに該当する者は、「同一申請者」とし、一体開発行為として取り扱う。

- ① 個人と個人のケースは、同一人または両者が同一住所もしくは生計を一にする家族である場合
- ② 個人と法人のケースは、個人が法人の役員である場合
- ③ 法人と法人のケースは、同一法人（承継法人を含む。）または一方の役員が他方の法人の役員となっている場合
- ④ 上記①、②および③において、申請人が複数となっているケースは、複数申請人のいずれかの者が、他方の申請人のいずれかの者と上記①、②および③のような関係にある場合

※法人の役員とは、法人の登記事項証明書の「役員に関する事項」欄に記録されている者をいう。

詳細につきましては、建築課開発審査係までお問合せください。

<問合せ先>

西条市 建設部 建築課 開発審査係

〒793-8601 西条市明屋敷164番地

電話 0897-52-1559 FAX0897-52-1260