

都市計画法に基づく開発許可基準等の改正について

都市計画区域の再編に伴い、良好なまちづくりの推進と定住の促進を目的として、都市計画法に基づく開発許可基準に関する基準を、以下のとおり改正しました。

○主な改正点

1. 開発許可を必要とする開発行為の規模（面積）の引き下げ

開発行為	旧基準	新基準
道路の築造を伴うもの (市街化区域・非線引き区域共通)	1, 000 m ² 以上	500 m ² 以上
非線引き区域における開発行為 (道路の築造を伴わないもの)	3, 000 m ² 以上	1, 000 m ² 以上

2. 市街化調整区域における一戸建て住宅の開発許可基準等の創設

新たに創設した許可基準	前提条件
① 都市計画法上適法に宅地化された土地における、建売一戸建て住宅の建築行為に関する許可基準	・ 法第34条第11号（指定区域）または第12号（指定集落区域）内の土地であること。 ・ 道路の築造を伴わないこと。（あらかじめ建築基準法第42条第1項各号の道路が適切に配置されていること。）※2 ・ 住宅を必要とする方のための行為であること。（賃貸住宅は認められない。） ・ 区域全体の面積が3, 000 m²未満であること。 ・ 宅地一区画の面積は170 m²以上500 m²以下であること。
② 農地以外の土地における、分譲用の一戸建て住宅用地の開発行為に関する許可基準※1	

※1 農地法及び関連法令等に基づき適法に転用された土地で、その転用の目的に供された日から一年を経過するまでのものも対象外です。

※2 上表①の基準について配置される道路が建築基準法第42条第2項道路である場合は、みなし道路境界までの土地を道路として整備し市に寄付することで接道条件を満たすものとします。

3. 長浜市開発事業に関する指導要綱に基づく届出が必要な対象事業の追加等

- ① 非線引き区域における1, 000 m²以上の造成行為（切土及び盛土）を行う事業
- ② 4以上の宅地を形成し分譲する事業

4. 分譲宅地の一区画の最低面積の引き下げ

区域区分等	旧基準	新基準
市街化区域 (第一種・第二種低層住居専用地域を除く)	170 m ² 隅切部等150 m ²	150 m ² 隅切部等140 m ²
市街化区域 (第一種・第二種低層住居専用地域)	200 m ² 隅切部等180 m ²	170 m ² 隅切部等150 m ²
市街化調整区域 (上記2の開発許可基準にかかるもの)	—	170 m ² 隅切部等150 m ²

○改正後の基準の適用開始時期

改正項目	適用開始日
1. 開発許可を必要とする開発行為の規模（面積）の引き下げ	平成28年12月末頃 ※予定であり、別途規則で指定 します。
2. 市街化調整区域における一戸建て住宅の 開発許可基準の創設	
3. 長浜市開発事業に関する指導要綱に基づく 届出が必要な対象事業の追加等	
4. 分譲宅地の一区画の最低面積の引き下げ	平成28年9月30日

○経過措置

次の改正については経過措置を設けています。

改正項目	経過措置
開発許可を必要とする開発行為の規模 （面積）の引き下げ	
道路の築造を伴うもの	上表の適用開始日の前日までに建築基準法及び 関連法令等の定めるところにより道路位置指定 の事前審査願いをし、かつ、適用開始日以後一年 以内に当該道路の工事を完了し道路位置指定の 本申請を行ったものについては、従前のとおり 道路位置指定の取り扱いとします。
非線引き区域で道路の築造のないもの	上表の適用開始日の前日までに建築基準法及び 関連法令等の定めるところにより建築確認申請 を行ったものについては、従前のとおりとして 取り扱います。 適用開始日以後は、1,000㎡以上の敷地での 建築行為には、適法に宅地化された土地であって も、確認申請時に都市計画法上の適合証明が必要 となります。

○その他

改正後の基準を適用すべき開発事業計画の事前審査願いは、本年12月より受付を開始します。
(要件の通知は平成29年1月以降となります。)

お問い合わせ

〒526-0031 長浜市八幡東町 632 番地 長浜市役所 2 階

長浜市都市建設部開発建築指導課 開発指導グループ

TEL : 0749-65-6903 FAX : 0749-65-6760 E-mail : kk-shidou@city.nagahama.lg.jp