

## 「都市計画法に基づく開発許可制度の手引」新旧対照表

頁	改正案	現行	説明
207	<p><b>法第34条第11号に関する基準</b>  <b>(予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないものについて) (都34-5-6号)</b></p> <p>1 法第34条第11号に規定する「予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの」とは、条例第9条に規定する一戸建ての住宅（同条第1号に規定する用途を兼ねるものを含み、自己の居住の用に供しない住宅であって、適正な配置及び規模の公共施設を備えない土地として別に定める土地に建築されるものを除く。）とする。</p> <p>2 条例第9条括弧書きに規定する「同条第1号に規定する用途を兼ねるもの」とは、店舗等の兼用住宅を指し、店舗等の兼用部分の床面積の合計が50m<sup>2</sup>以下、かつ、建築物の床面積の合計の1/2以上を居住の用に供したものとする。</p> <p>なお、店舗等は、審査基準（都34-1号）第2項第2号に掲げるものとする。</p>	<p><b>法第34条第11号に関する基準</b>  <b>(予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないものについて) (都34-5-6号)</b></p> <p>1 法第34条第11号に規定する「予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの」とは、条例第9条に規定する一戸建ての住宅（同条第1号に規定する用途を兼ねるものを含み、自己の居住の用に供しない住宅であって、適正な配置及び規模の公共施設を備えない土地として別に定める土地に建築されるものを除く。）とする。</p>	条文中の「兼ねるもの」について明記。
208	<p><b>審査基準 法第79条の規定による条件を附す場合について (都34-5-7号)</b></p> <p>予定する建築物の用途が条例第9条に規定する一戸建て住宅（規則第2条各号に定めるものを除く。）であるものには、法第79条の規定による条件を附し、その内容は次に掲げるものとする。ただし、建築物の用途を変更する行為については、この限りでない。</p> <p>(1) <del>建築物の高さは10メートル、かつ、軒の高さは7メートルを上限とする</del> 削除</p> <p>(2) <del>敷地面積の最低限度は120平方メートルとする</del> 削除</p>	<p><b>審査基準 法第79条の規定による条件を附す場合について (都34-5-7号)</b></p> <p>予定する建築物の用途が条例第9条に規定する一戸建て住宅（規則第2条各号に定めるものを除く。）であるものには、法第79条の規定による条件を附し、その内容は次に掲げるものとする。ただし、建築物の用途を変更する行為については、この限りでない。</p> <p>(1) 建築物の高さは10メートル、かつ、軒の高さは7メートルを上限とする。</p> <p>(2) 敷地面積の最低限度は120平方メートルとする。</p>	敷地面積の最低限度は条例に規定されているため削除。

頁	改正案	現行	説明																																								
209	<p><b>規則第7条（適正な配置及び規模の公共施設を備えない土地）</b></p> <p>条例第9条に規定する別に定める土地は、開発行為に当たって新たに公共施設を整備しなければ法第33条第1項第2号に掲げる基準に適合しない土地とする。</p> <p>(解説) 開発行為に当たらない建築行為の場合は、法第33条第1項第2号に掲げる基準に適合している必要はありません。</p> <p>(参考)法第34条第11号による開発行為及び建築行為（以下「開発行為等」という。）の事例</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>No</th><th>現　　況</th><th>計　　画　　例</th><th>開発行為等 11号条例 適用の可否 ○:可 ×:不可</th><th>説　　明</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td></td><td></td><td>○</td><td>法第33条第1項第2号を現に満たしており、新たに公共施設の整備の必要がない場合</td></tr> <tr> <td>2</td><td></td><td></td><td>○</td><td>宅地の一部を分筆（乙が購入）後、乙の自己の居住の用に供する住宅を建築する場合</td></tr> <tr> <td>3</td><td></td><td></td><td><b>開発行為に 当たる場合 →×</b> <b>開発行為に 当たらない 建築行為 →○</b></td><td>開発行為に当たらず、農林漁業等従事者等の居住のための属人性のある建築物を農林業従事者等以外の者が使用する建築物とする場合</td></tr> </tbody> </table>	No	現　　況	計　　画　　例	開発行為等 11号条例 適用の可否 ○:可 ×:不可	説　　明	1			○	法第33条第1項第2号を現に満たしており、新たに公共施設の整備の必要がない場合	2			○	宅地の一部を分筆（乙が購入）後、乙の自己の居住の用に供する住宅を建築する場合	3			<b>開発行為に 当たる場合 →×</b> <b>開発行為に 当たらない 建築行為 →○</b>	開発行為に当たらず、農林漁業等従事者等の居住のための属人性のある建築物を農林業従事者等以外の者が使用する建築物とする場合	<p>(参考)法第34条第11号による開発行為及び建築行為（以下「開発行為等」という。）の事例</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>No</th><th>現　　況</th><th>計　　画　　例</th><th>開発行為等 ○:可 ×:不可</th><th>説　　明</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td></td><td></td><td>○</td><td>法第33条第1項第2号を現に満たしており、新たに公共施設の整備の必要がない場合</td></tr> <tr> <td>2</td><td></td><td></td><td>○</td><td>宅地の一部を分筆（乙が購入）後、乙の自己の居住の用に供する住宅を建築する場合</td></tr> <tr> <td>3</td><td></td><td></td><td>○</td><td>農林漁業等従事者等の居住のための属人性のある建築物を農林業従事者等以外の者が使用する建築物とする場合</td></tr> </tbody> </table>	No	現　　況	計　　画　　例	開発行為等 ○:可 ×:不可	説　　明	1			○	法第33条第1項第2号を現に満たしており、新たに公共施設の整備の必要がない場合	2			○	宅地の一部を分筆（乙が購入）後、乙の自己の居住の用に供する住宅を建築する場合	3			○	農林漁業等従事者等の居住のための属人性のある建築物を農林業従事者等以外の者が使用する建築物とする場合	<p>条文中の解釈 がわかりづらい箇所について解説を追記。 事例の細分化。</p>
No	現　　況	計　　画　　例	開発行為等 11号条例 適用の可否 ○:可 ×:不可	説　　明																																							
1			○	法第33条第1項第2号を現に満たしており、新たに公共施設の整備の必要がない場合																																							
2			○	宅地の一部を分筆（乙が購入）後、乙の自己の居住の用に供する住宅を建築する場合																																							
3			<b>開発行為に 当たる場合 →×</b> <b>開発行為に 当たらない 建築行為 →○</b>	開発行為に当たらず、農林漁業等従事者等の居住のための属人性のある建築物を農林業従事者等以外の者が使用する建築物とする場合																																							
No	現　　況	計　　画　　例	開発行為等 ○:可 ×:不可	説　　明																																							
1			○	法第33条第1項第2号を現に満たしており、新たに公共施設の整備の必要がない場合																																							
2			○	宅地の一部を分筆（乙が購入）後、乙の自己の居住の用に供する住宅を建築する場合																																							
3			○	農林漁業等従事者等の居住のための属人性のある建築物を農林業従事者等以外の者が使用する建築物とする場合																																							

頁	改正案	現行	説明
211	<p>注1 (1)道路について</p> <p>十分な幅員のある道路とは、法第33条第1項第2号の基準に現に適合しており、新たに道路の新設、廃止、変更（道路の拡幅、付け替え等）の整備の必要がない道路をいい、十分な幅員のない道路とは、同号の基準に適合していない道路をいう</p> <p>（参考 第3編第2章 道路の基準より）</p> <p>※ 一戸建ての住宅の敷地の場合、敷地が接することとなる道路は6メートル以上（小区間で通行上支障がない場合は4メートル）である必要がある。ただし、<b>公共施設の整備の必要性</b>を判断する際に、開発区域が前面道路に接する範囲を「小区間で通行上支障がない場合」の区間として適用ができる。</p>	<p>注1 (1)道路について</p> <p>十分な幅員のある道路とは、法第33条第1項第2号の基準に現に適合しており、新たに道路の新設、廃止、変更（道路の拡幅、付け替え等）の整備の必要がない道路をいい、十分な幅員のない道路とは、同号の基準に適合していない道路をいう</p> <p>（参考 第3編第2章 道路の基準より）</p> <p>※ 一戸建ての住宅の敷地の場合、敷地が接することとなる道路は6メートル以上（小区間で通行上支障がない場合は4メートル）である必要がある。</p>	<p>11号条例における「小区間で通行上支障がない場合」を明記。</p>