

事前協議書の提出を必要としない開発行為	法34条10号 法34条11号 法34条14号
---------------------	-------------------------------

- ◎ 立地基準編第2章第9節〔審査基準 2〕(P32～P39)
- ◎ 立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕提案基準2 (P58)  
提案基準3 (P59)  
提案基準4 (P60)  
提案基準33 (P107)

次の1～6のいずれかに該当するものについては、原則として事前協議書の提出を必要とせず、直接、開発許可申請書を提出するものとする。

この場合、開発許可申請書に開発（建築）行為事前協議書の添付図書のうち、カ 土地利用計画図（配置図）、ケ 建物平面図、建物立面図、セ その他必要と認める図書（地区計画の適合通知書の写し等、各要件に適合することを示す資料）を添付し、法第34条に規定する立地に関する審査を受けること。

- 1 法第34条第10号に係る事前協議
- 2 法第34条第11号に係る事前協議のうち、予定建築物の用途が工場以外のもの
- 3 法第34条第14号提案基準2「旧住造法完了地における開発行為」に係る事前協議
- 4 法第34条第14号提案基準3「土地区画整理事業施行区域内における開発行為」に係る事前協議
- 5 法第34条第14号提案基準4「開発完了地における再開発」に係る事前協議
- 6 法第34条第14号提案基準33「道路位置指定による既存住宅団地内の住宅建設」に係る事前協議

なお、上記のうち、予定建築物の用途が一戸建専用住宅であるものについては、添付図書のうち「カ 土地利用計画図（配置図）及びケ 建物平面図、建物立面図」を、「要件を満たす建築計画を行う旨の説明書」にかえることができる。

※事前協議書の提出を制限するものではなく、各審査基準に適合するか否か判断しがたいものについては、事前協議の対象である。

◎ 立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕提案基準2(P58)

1 要件1(3)について

地元市町村長の副申書に支障となる意見がないことにより確認する。

ただし、当該開発行為の計画内容によっては、必要に応じて別途地元市町村長の意見書を求めることがある。

2 要件2ただし書について

「道路拡幅整備のみである場合等」とは、当該開発行為に係る区画の変更の内容が、道路拡幅整備のみである場合、若しくは技術基準編第7章第3節1.〔審査基準2〕に規定する公園の設置のためにのみ行う場合、又は、それらを同時に行う場合をいう。

3 留意事項ウについて

当該兼用住宅は、戸建兼用住宅に限らず長屋建兼用住宅の場合も該当する。

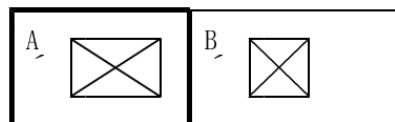
ただし、長屋建兼用住宅については、建築物の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が当該長屋建兼用住宅全体で50平方メートル以下であること。

4 開発区域について

当該開発行為が区画の変更等による場合で、その申請に係る建築物の建築計画が隣接する既存建築物の敷地の一部を含む場合には、次に掲げる事項のすべてに該当すれば、当該建築計画のある区域を開発区域とする(例1、2参照)。

- (1) 隣接する既存建築物の敷地に、当該開発行為と一体の開発行為が認められないこと。
- (2) 当該区画の変更に伴い、隣接する既存建築物に改築等の建築計画が当面ないこと。
- (3) 隣接する既存建築物が、区画変更後の敷地に対して建築基準法等に適合していること。

(例1)

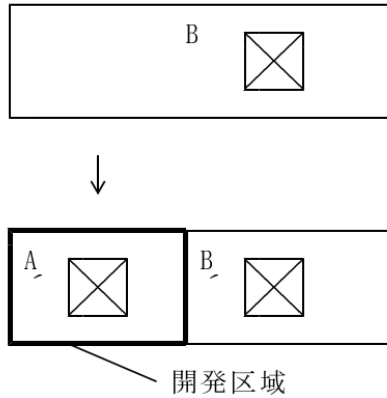


開発区域

A' : Aの敷地を増加して建替

B' : Bの敷地を減少するが、当面建替予定なし

(例2)



A' : Aの敷地を増加して建替

B' : Bの敷地を減少するが、当面建替予定なし

- ※ A'の開発区域における開発行為が完了するまでに隣接地B'の既存建築物に建築計画が生じた場合は、A'及びB'は一体の開発行為となり、開発区域はA'及びB'を含めた区域とする。ただし、A'の区域とB'の区域で共同の開発許可申請ができない場合は別々に開発許可申請を行ってもよい。
- ※ A'の開発区域における開発行為の完了後は、B'の区域を法第43条第1項第4号(令第34条第2号)に規定する「旧住宅地造成事業に関する法律に基づき開発行為が行われた土地の区域」として取り扱う。