

◎改定の趣旨

当初制定（平成20年4月）から概ね5年を経過し、日々の運用の中で課題となっていることや、実態に即さない基準もあります。本年度、いくつもの条例が制定されたこと等に伴い必要となる改正と合わせて、これらの部分を改正し、より良いまちづくりを目指すものです。

【 大きな改定のポイント 】

〔 運用基準 〕

- 「関連区域」と「造成協力地」を定義づけ、開発区域との関係を整理します。個別法による手続きもあくまで開発行為の関連であることを明確にします。
- 造成済の既成住宅団地内や11号の指定区域等、既に宅地同等と見なせる敷地において、自己用住宅建築目的で、住宅建築に最低限必要となる擁壁設置 や 駐車場の掘り込み等の造成行為について、許可不要である旨の位置づけとします。
- 附属建築物と見なす範囲や第34条第1号の立地条件の範囲をより明確にします。
- 建築制限の解除の基準をより明確にします。
- 建築許可の審査手続きを明確にし、かつ、可能な範囲で簡略化します。
- その他、法改正に伴うものや運用基準の情報を補記するもの、誤記を修正するもの等。

〔 技術基準 〕

- 景観、道路、公園関係について、条例改正等に合わせて関連する部分に補足を加えます。
- 転回広場、避難通路を主として、道路基準を一部見直します。
- 消防水利について、近隣自治体の状況も踏まえ、基準をより明確にします。
- 排水基準について、一級河川と普通河川に分けて、それぞれ基準をより明確にします。
- 造成、擁壁の基準に、宅地造成等規制法の趣旨を取り入れ、別章として、全面的に改正します。
- 第14章として、基礎的調査事項を追加します。
- その他、法改正に伴うものや運用基準の情報を補記するもの、誤記を修正するもの等。

〔 様式 〕

- 様式第4-1を廃止し、様式4-2を様式4-1とします。（都市計画法第32条協議の様式を一本化）

改定項目概要

【 改定案の詳細（抜粋） 】

〔 運用基準 〕

旧ページ	新ページ	具体的な改正内容	備考
表紙	表紙	技術基準に合わせて、位置づけを補記	情報補記
4	1-4	H23. 6. 29の都市計画区域の変更追加	情報補記
4	1-4	都市計画区域決定年月日の一部修正	誤記修正
15	2-9, 2-10	開発関連区域の整理（「関連区域」及び「造成協力地」を定義づけ。）	改正
26	2-21	隣接する線引き前宅地の敷地拡大について、実際の運用と整合していない部分を修正	情報補記
42	3-15	住宅展示場は仮設建築物として取扱いしない旨明記	情報補記
42	3-15	29-1-11の扱いで、別敷地に車庫・物置を建築する場合の敷地間距離の定義（50m以内）を明確化	情報補記
42, 43	3-15, 3-16	自己用住宅建築目的での擁壁の設置、駐車場の掘り込み等の開発行為について、許可が必要な行為でない旨の位置づけの明確化	改正
53	3-28	一般許可条件中に着手時期等の制限を追加	情報補記
66	4-4	34条許可基準の中に、自己用に限る旨明記	情報補記
71, 136, 137	4-6, 4-7, 4-75, 4-76	障害者自立支援法の該当条項及び名称の修正。その他児童福祉法、介護保険法の改正に伴う条項ズレの修正	法改正等による

改定項目概要

旧ページ	新ページ	具体的な改正内容	備考
71	4-10	法第34条第1号許可要件の中に、サービス対象区域の定義を明確化（申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする。）	情報補記
77, 78	4-16, 4-17	法第34条第11号、第12号許可要件の内、敷地面積500㎡以下の定義がある。ただし、路地状通路部分は含まない規定があるため、どこまでの幅員を路地状通路として扱うかを明確化（W=6.0m未満）	情報補記
77	4-16, 4-19	法第34条第11号、第12号の必要書類に、申請地の売買契約書等を明記（法第43条許可申請の扱いと統一する。）	情報補記
78	4-17, 4-19	法第34条第12号分化住宅の必要書類の内、婚姻の証明書、Uターン申立書を不要とする。（提案基準の分化では不要）	改正
139	5-1	37条制限の解除要件として、大規模な土砂の搬出入がある等の規定	改正
151、 152、155	7-1, 7-2, 8-2	県土地利用に関する指導要綱の組織再編による県窓口の変更（全て県民活動生活課）	法改正等による
152	7-2	他法令との関係で、市街化区域での農地転用の処理時期の整理と国土法の取扱い窓口の修正	改正
164	8-10～8-13	法第43条許可申請の添付書類に公図の追加。「5理由書の内容説明及び証明資料に「世帯主+続柄」記載の旨を明記。併せて、60条証明と同様に図面等の作成要領を規定（現行の運用に合わせる。）	情報補記

改定項目概要

〔 技術基準 〕

旧ページ	新ページ	具体的な改正内容	備考
表紙	表紙	行政手続法の規定を明記	情報補記
2	1-2	法第33条第1項第7号の文言修正	法改正等による
4	1-3	条例第8条の規模変更	誤記修正
7	1-6	用途制限の概要(表1-3)修正	誤記修正
8	1-7	地区計画、5開発規制区域箇所数の最新情報化	情報補記
12	2-4, 2-5	まち条例で規定する公益的施設（教育施設、ごみ集積所、集会所）の基準追加	情報補記
25	3-13	避難通路が不要な袋路状道路の定義（「幅員6メートル以上、かつ、終点到転回広場を整備する場合で、転回広場の先端までの道路延長が35m以下」の場合には、避難通路を設けないことができるものとする。）	改正
25	3-14	開発余地への道路の延伸（転回広場の先の隣接地が農地、雑種地等の場合は、原則としてその隣接地に接続すること。）	改正
34	4-4	0.3～5.0haの住宅系の場合、公園規模の表現修正	誤記修正
35	4-5	公園管理者との協議の明確化	情報補記
41	6-1	景観に関する基準に景観まちづくりを規定	法改正等による
46	8-2	消防水利施設の配置基準、構造についての規定	情報補記

改定項目概要

旧ページ	新ページ	具体的な改正内容	備考
51	10-2	放流先公共施設管理者の同意を明記	情報補記
51	10-3	降雨強度120が法規定どおり5年確率である旨を明記	情報補記
51	10-4, 10-8	プレハブ水路 (A, B) の粗度係数の明記	情報補記
53	10-5	1000㎡未満の区域外排水検討は放流許可でOK	改正
55	10-3, 10-6	開発区域内の流出係数の細分化(表10-1)	改正
55	10-8, 10-9	調整池計画にあたっての基準の明確化	改正
57～92	11-1～12-28	「造成工事に関する基準」を「造成工事」と「擁壁」に章を分章	改正
63	11-5	切土の小段の勾配をLevelに	改正
64	11-7	原地盤の把握に盛土全体の安定性検討として、軟弱地盤や地下水位の状況の調査を明記	情報補記
65	11-8, 11-9	盛土全体の安定性の検討に趣旨や図を明記	情報補記
68	11-11	盛土施工上の留意事項として、防災小堤、地下水排除工を明記	情報補記
72	12-3, 12-4	擁壁の基本的考え方として、「義務設置の擁壁」と「任意設置の擁壁」に分類	改正
	12-6	擁壁選定上の留意事項として、引用すべき他の基準や指針を明記	情報補記
72	12-6	添付資料に土質試験結果を追記	情報補記

改定項目概要

旧ページ	新ページ	具体的な改正内容	備考
75～81	12-8～12-15	擁壁計画について、地震時検討・フェンス荷重検討の基準規定	改正
80	12-15, 12-16	地盤の許容応力度の算出・確認方法として、地盤調査の種類と選定基準を明記	情報補記
81～83	12-16, 12-17	擁壁部材の許容応力度	情報補記
84、86、89	12-19, 12-21, 12-23	不透水層の明記	情報補記
88	12-22	鉄筋コンクリート擁壁について、鉄筋かぶり厚等の明記	情報補記
90	12-24	擁壁の細部構造（水抜穴施工要領、透水マット使用、伸縮目地の位置、水路隣接時の根入れ）	情報補記
	14-1～14-7	「開発事業計画に必要となる基礎的調査項目及び開発事業区域選定時の留意点」を第14章として追加	改正