

四国中央市都市計画法第4条第13項に規定する開発区域の定義に係る取扱基準

平成22年12月8日

市長決裁

(目的)

第1条 この基準は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第13項に規定する開発区域の定義に関し、その取扱基準を明確にすることにより、開発許可制度の適切な運用を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この基準において使用する用語の意義は、法で使用する用語の例による。

(原則)

第3条 建築物の建築又は特定工作物の建設の用に直接供されない土地であっても、建築物の敷地と一体又は一連として行う造成及び一体として利用を図る土地については、開発区域に含むものとする。

(崖)

第4条 開発行為によって生じる崖と一体の崖とみなされる既存崖については、開発区域に含むものとする。ただし、当該既存崖について安全性が十分に確保されている場合は、この限りでない。

2 前項の一体の崖とみなす判断基準については、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第23条第2項の規定を準用する。

(道路後退)

第5条 次に掲げる部分の用に供する土地は、開発区域に含むものとする。ただし、当該土地が既に道路管理者に移管されている場合は、この限りでない。

(1) 法第33条に規定する技術基準に適合させるために拡幅した道路の部分

(2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第2項の規定により道路後退した部分(一体性又は一連性)

第6条 先行して行う開発行為又は建築行為(以下これらを「先行開発」という。)の完了した日から起算して3年を経過せずに、隣接した土地において行う開発行為(以下「後続開発」という。)が次の各号のいずれかに該当する場合は、それぞれの開発行為の間に一体性又は一連性があると判断し、それぞれの区域を併せた区域を開発区域とする。

(1) それぞれの開発行為の事業者が実質的に同一である場合(所在地が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合その他個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合をいう。)

(2) それぞれの土地の所有者が実質的に同一である場合(過去3年以内の所有者が同一である場合をいう。)

(3) 後続開発において建築される建築物等が先行開発において既に建築されている建築物等と建築基準法において用途上不可分の関係にある場合

(4) 開発行為により設置した公共施設を共有する場合。ただし、開発区域内の公共施設が次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

ア 先行開発で設置した公共施設が法第 36 条第 3 項の完了公告を受けていること。

イ 先行開発で設置した公共施設が既に市に帰属していること。

(5) 後続開発により建築する建築物の敷地が先行開発のそれと重複する場合

2 先行開発の完了した日から起算して 3 年経過した後に行われる後続開発が前項第 3 号から第 5 号までのいずれかに該当する場合は、それぞれの開発行為の間に一体性又は一連性があると判断し、それぞれの区域を併せた区域を開発区域とする。

3 前 2 項の完了日は、次の各号に掲げる土地の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める日とする。

(1) 法第 29 条の規定による開発許可を受けた土地 法第 36 条第 3 項の規定による工事完了公告の日

(2) 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定により道路の位置の指定を受けた土地及び位置の指定を受けた際に建築物の敷地に供することとされていた土地 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の規定による公告の日

(3) 前 2 号に規定するもの以外の既に建築物が存する土地 建築基準法第 7 条第 5 項及び第 7 条の 2 第 5 項の検査済証の発行日

（適用除外）

第 7 条 開発区域が次に掲げるもので分断される場合は、分断されたそれぞれの区域を開発区域とすることができる。

(1) 国、県又は市が管理する建築基準法第 42 条に規定する道路

(2) 前号に規定する道路以外の道路で、これと同様の性質があると市長が認めたもの

(3) 準用河川以上の河川

(4) 農地、山林等宅地以外の土地で、現に農地、山林等として利用されており、かつ、開発行為が行われる土地とは筆が異なっているもの

（その他）

第 8 条 この基準の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。