

建築基準法第42条1項5号「位置指定道路」による住宅団地の区域の拡大に関する開発許可の取扱いについて

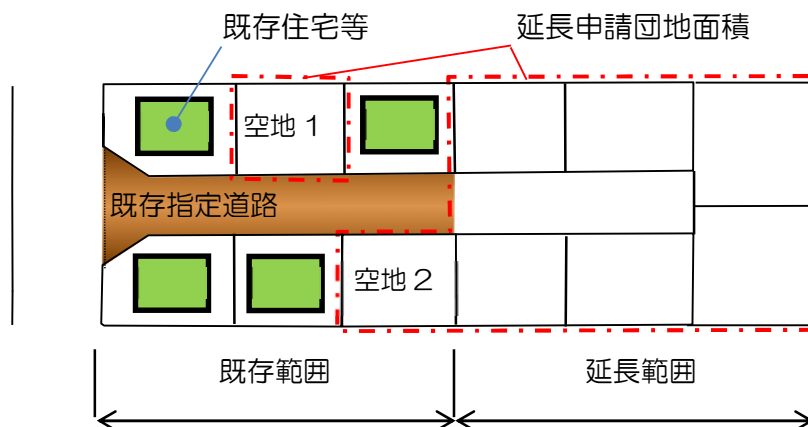
位置指定道路による開発許可の規制規模未満の分譲宅地等の開発行為について、段階的に団地区域の拡大を行う場合にあっては、既開発部分と拡大部分との一体性について、以下のとおり取り扱うこととし、当該団地面積が規制規模を超える場合は、開発許可が必要となります。

1) 既存の位置指定道路を延長する場合

「長崎県道路位置指定申請手続きの手引き」2.(2).1「既存の位置指定道路から指定道路を延長する場合の取扱い」は、下記のとおりである。

【既存の位置指定道路から指定道路を延長する場合の取扱い】→下図参照

- ① 新たな指定部分の団地面積、既存団地の空地及び立ち並びの完了していない宅地の面積の合計が、都市計画法第29条第1項による許可を必要とする面積未満であること。
 - ② 既存指定道路の団地区域内において、その全宅地数に対する3分の2以上の建築物の立ち並びを有していること。(工事中のものを除く。)
- ※従前に築造がなされた後、老朽化等で更地になったものは立ち並びに含むものとする。
- ③ 既存の指定道路部分の面積は、延長申請団地面積には含めないこと。
 - ④ 延長する指定道路及び宅地は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない計画及び構造であること。



開発許可必要面積 > 延長申請団地面積 (＝延長範囲＋既存空地 1＋既存空地 2)

延長申請団地面積が開発許可の規制規模を超える場合、当該延長申請団地面積を開発区域とし、開発許可が必要となる。

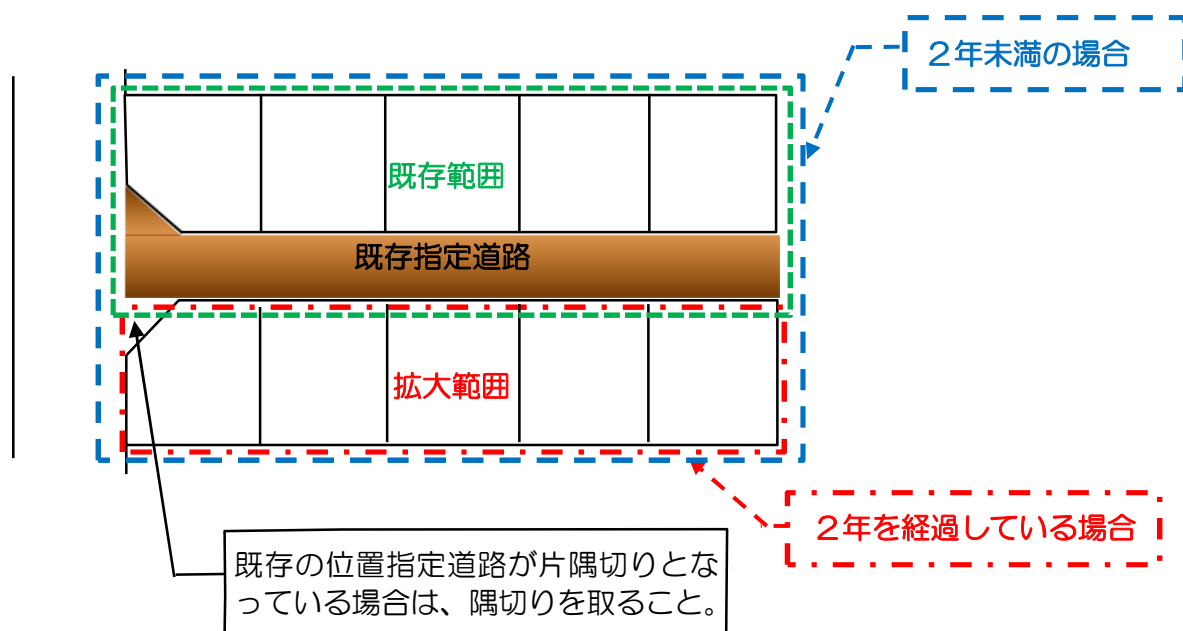
また、②の規定である立ち並び要件に該当しない場合は、既存範囲と延長範囲は一体的な開発行為として、合算した全体の団地面積が規制規模を超える場合、全体を開発区域として開発許可が必要となる。

2) 既存の位置指定道路を延長することなく、団地面積を拡大する場合

当該位置指定道路の指定日から2年を経過した場合は、既存範囲と拡大範囲は別の開発行為とみなし、2年未満の場合は、一体の開発行為として取り扱うこととする。

上記取扱いによる開発行為の規模が規制規模を超える場合は開発許可が必要となる。

(参考図)



※この取扱いは、長崎市、佐世保市、諫早市については適用除外となります。各市において開発を行う場合は、各市へ事前にお問い合わせください。

今後、関係団体等と意見交換を行いながら再検討を行う予定です。見直すこととなる場合にはあらかじめ公表し周知期間等を設けたうえで運用することとします。