

浦安市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する規則

平成26年3月31日

規則第25号

改正 平成28年3月31日規則第36号

(趣旨)

**第1条** この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発許可の基準等に関し、法、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）、浦安市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（平成16年条例第12号。以下「許可基準条例」という。）、浦安市宅地開発事業等に関する条例（平成18年条例第7号。以下「宅地開発条例」という。）及び浦安市宅地開発事業等に関する条例施行規則（平成18年規則第56号。以下「宅地開発条例施行規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

**第2条** この規則における用語の意義は、法、政令、省令、許可基準条例、宅地開発条例及び宅地開発条例施行規則の例による。

2 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 道路 道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第1号に規定する道路をいう。

(2) 公園等 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園

イ 宅地開発条例第19条第1項の規定により整備した公園、緑地又は広場

ウ 市が管理する公園、緑地又は広場で、市長があらかじめ定めるもの

(自己の居住等)

**第3条** 法及び省令における次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 自己の居住 開発行為を行う主体（自然人に限る。）が自らの生活の本拠として使用することをいう。

- (2) 自己の業務 当該建築物内において開発行為の主体自らの継続的な活動が行われることをいう。

(適用範囲)

**第4条** 法第29条第1項本文に規定する開発行為の許可を要する土地の区画形質の変更は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める行為とする。

- (1) 区画の変更 次のいずれかに該当する行為

ア 道路の新設、廃止又は移設をすることにより、土地の区画を変更する行為。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定により指定された道の後退により行うもの、実体のない道路を廃止するもの、すみ切り又は道路管理者の要望を受けた既存道路の拡幅のみを目的として道路を新設するもの及び廃止する道路（袋路状の道路であって、当該道路に接する土地に居住する者及び当該土地又は当該土地上の建築物の権利を有する者以外に使用する者がいないと一般的に考えられるものに限る。）の全ての関係者（当該道路に接する土地に居住する者及び当該土地又は当該土地上の建築物の権利を有する者並びに当該道路の管理者及び所有者をいう。）の同意を得て行うものを除く。

イ 公園等の廃止又は移設をすることにより、土地の区画を変更する行為

- (2) 形の変更 土地の切土又は盛土を伴う造成行為のうち、次のいずれかに該当するもの。ただし、建築物と一体不可分な工事と認められる基礎打ち又は土地の掘削等、既存の擁壁を同じ位置で造り替えるもの、建築基準法第42条第2項の規定により指定された道の後退により行うもの及び宅地開発条例施行規則第5条第1項に規定する浦安市宅地開発事業等相談書（以下「相談書」という。）を提出する日（以下「基準日」という。）の1年前までに行われた造成行為を伴うものを除く。

ア 切土又は盛土を行う面積（整地及び擦り付けを除く。）の合計が500平方メートル以上となるもの

イ 高さが1メートルを超える切土

ウ 高さが1メートルを超える盛土

- (3) 質の変更 宅地以外の土地を宅地とする行為（地方税法（昭和25年法律第226号）に基づく固定資産税課税台帳における地目が基準日の1年前か

ら継続して農地となっている土地について、その500平方メートル以上を宅地とするものに限る。)

- 2 宅地開発条例第3条第2項及び第3項並びに宅地開発条例施行規則第4条の規定は、一団の土地又は隣接し、若しくは近接した土地において、同時に又は引き続いて行う開発行為であって、全体として一体性があると認められる場合について準用する。

(審査の基準)

**第5条** 工事の設計は、宅地開発条例第3章第1節及び第2節の整備基準のほか、宅地防災マニュアル（平成19年3月28日国都開第27号国土交通省都市・地域整備局長通知）に基づき行うものとする。

- 2 法第33条第1項第12号に規定する、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用がある場合については、次の基準により判断する。

- (1) 開発行為を完了させる資力を有すること。
- (2) 所得税、法人税その他税金の申告義務を果たしており、かつ、所得税、法人税その他税金を滞納していないこと。
- (3) 過去の事業実績等を勘案し、法令を遵守して開発行為を行うことについて必要な信用を有していること。

- 3 法第33条第1項第13号に規定する、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力がある場合については、次の基準により判断する。

- (1) 工事の施行に必要な建設業法（昭和24年法律第100号）に基づく許可（土木工事業又は建築工事業を原則とする。）を受けていること。
- (2) 当該開発行為と同規模程度以上の工事实績があること。

- 4 法第33条第1項第14号に規定する、当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者（当該開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内に存する、土地、建築物及び工作物の所有権、地上権、賃借権、抵当権等の開発行為の妨げとなる権利を有する者（土地が保全処分の対象となっている場合にあってはその保全処分をした者を含む。）をいう。以下「関係権利者」という。）の相当数の同意を得ている場合とは、次の各号のいずれにも該当する

場合をいう。

- (1) 公共施設となる土地の区域内の関係権利者全ての同意を得ていること。
- (2) 全ての関係権利者の3分の2以上の同意を得ていること。（当該開発行為の許可を受けるまでに全ての関係権利者の同意を得るよう努めるものとする。）
- (3) 関係権利者のうち所有権を有する全ての者及び借地権を有する全ての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。
- (4) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

（平28規則36 一部改正）

（建築制限等）

**第6条** 法第37条第1号に規定する支障がないと認めるときとは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 公益的施設を先行的に建築し、又は建設する場合
- (2) 建築物の建築又は工作物の建設を宅地の造成と同時に行う場合であって、これを切り離して施行することが不相当なとき。

2 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、その理由を記載した書面により、市長に申請するものとする。

（平28規則36・一部改正）

（許可に基づく地位の承継）

**第7条** 法第45条の規定による地位の承継の承認は、次の各号のいずれにも該当する場合に行うものとする。

- (1) 予定建築物の用途、設計等許可に係る主要な事項について変更がないこと。
- (2) 承認を受けようとする者が、適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- (3) 承認を受けようとする者が、当該開発許可に係る開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

（平28規則36 一部改正）

## 附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際現に法第30条に規定する開発許可の申請を行っている開発行為については、当該開発行為に係る法第36条第3項の規定による公告がされるまでの間において、当該申請時において適用されたこの規則の規定に相当する基準によるものとする。

附 則 (平成28年3月31日規則第36号)

この規則は、公布の日から施行する。