

知立市開発許可制度 取扱基準

令和5年6月1日 改正

知立市建設部建築課

- ・ 令和5年1月1日 「一体開発条件判断表」に関する内容を改正
- ・ 令和5年6月1日 「一体開発条件判断表」に関する内容を改正

目 次

■ 主旨等

主旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P.	3
根拠法令等（凡例）・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P.	3
制定、改正の変遷・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P.	3

■ 取扱基準

■ 定義等（法第4条、第29条等）

一体開発・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P.	4
--------------------------------	----	---

■ 技術基準（法第33条等）

擁壁・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P.	6
------------------------------	----	---

■ 立地基準（法第34条等）

法第34条第9号（沿道施設）・・・・・・・・・・	P.	7
--------------------------	----	---

主 旨

知立市における開発許可等の審査基準は、愛知県開発許可技術基準、都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第1号から第13号までの規定に基づく愛知県許可基準及び運用基準並びに同条第14号の規定に基づく愛知県開発審査会基準及び運用基準（以下「愛知県許可基準」という。）を準用しているが、地域の実情に応じ愛知県許可基準によりがたい場合又は定めのない場合の基準を本取扱基準にて定めるものとする。

根拠法令等（凡例）

法・・・・・・・・・・都市計画法（昭和43年法律第100号）
 令・・・・・・・・・・都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
 規則・・・・・・・・・・都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
 技術基準・・・・・・・・愛知県開発許可技術基準（昭和45年11月施行）

制定、改正の変遷

- ・令和 2年 4月 1日 制定
- ・令和 5年 1月 1日 改正
- ・令和 5年 6月 1日 改正

定義等

一体開発

法第4条第12項、第29条第1項第1号、令第19条第1項、第2項第3号

制定 令和2.4.1

■主旨

- ・開発許可制度は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、乱開発や無秩序な土地利用を防止することを目的としていることから、一体の土地利用計画をしながらも、土地の分割、未利用地の設置等の意図的に別事業化を図るものに対し、一体の開発行為ではないと判断することは、都市計画法の趣旨に反する。
- ・このため、複数の開発行為として計画されたものでも、位置、時期等の関係性から、一体の開発行為であると判断すべき開発行為（以下「一体開発」という）について、その取扱を定めるものである。

■一体開発

- ・開発における許可基準等の該当性、適合性については、原則、許可申請単位で判断するが、以下の「一体開発条件判断表」「一体開発条件定義表」により「一体開発」に該当する場合は、「一体開発」の区域でもって、許可基準等の該当性、適合性を判断することとする。
- ・なお、許可申請にあたっては、「一体開発」の区域の位置と規模を明示した上で、今回の開発区域を申請地として許可申請するものとする。

一体開発条件判断表

項目	条件
①開発区域位置	・隣接
②工事施行時期	・同一時期
③事業者等	・同一事業者等
【原則】 ・条件判断表の①②③の条件すべてに該当する場合は、「一体開発」と判断する。 【例外】 ・上記の「原則」に該当しない場合でも、「一体開発」と判断することが妥当であると考えられる場合は、「一体開発」とみなして取り扱うこととする。 ・事業目的等から別事業と判断することが妥当であると考えられる場合は、「一体開発」と取り扱わないこととする。	

一体開発条件定義表

項目	条件の定義
①開発区域位置	・「隣接」とは、連続した土地だけでなく、官地（道路、水路等）を隔てた土地を含むものとする。 ・ただし、片側２車線以上の道路（中央分離帯や高架の橋脚、緑地帯等により分断されたもの）や河川等の公共公益施設により隔たれている場合など、明らかに一体的な利用が困難と判断されるものは除く。 ・また、利用不可能な残地を設ける等により開発区域を区分した場合は、「隣接」とみなす。
②工事施行時期	・「同一時期」とは、次の（１）～（４）に掲げる検査済証の交付日等の中で最も遅い日の翌日から起算し、知立市開発等事業に関する手続条例第７条に規定する開発等事業計画書の提出日（以下「開発等事業計画書の提出日」という）までの期間が２年以内の場合とする。 （１）都市計画法第３６条に規定する開発行為許可の検査済証の交付日 （２）知立市開発等事業に関する手続条例第２１条第２項に規定する検査済証の交付日 （３）建築基準法第４２条第１項第５号に規定する道路位置指定の公告日
③事業者等	・「同一事業者等」とは、次の（１）（２）のいずれかに該当する場合とする。 （１）同一事業者 ・事業者が同一（個人、法人を問わず、親族、系列法人等を含む）である場合。 ・法人で、同一所在地、役員の重複、グループ企業等を含むものとする。 （２）同一工事施行者 ・工事施行者の施工上の立場（自主施工、元請、下請等）は問わず、同一性を判断するものとする。

技術基準

擁壁

法第33条第1項第7号、第33条第2項、令第28条、規則第23条、第27条、技術基準8

制定 令和2.4.1

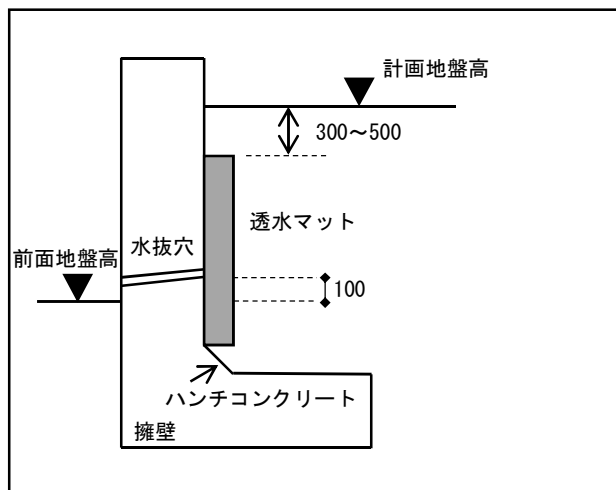
■主旨

- ・擁壁の機能等を十分に発揮できるようにすることを目的に、その取扱を定めるものである。
- ・なお、当取扱によりがたい場合又は定めのない場合は、協議により決定することとする。

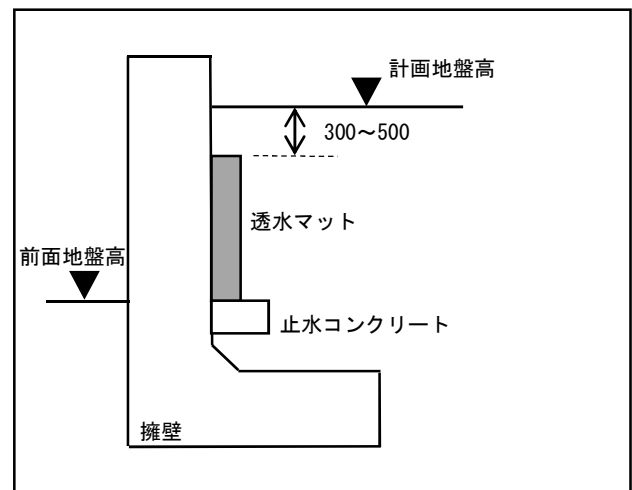
■透水マット

- ・排水のために擁壁の裏面の水抜穴の周辺等に設ける砂利等の透水層について、透水マットを設置する場合、その設置位置は、以下のとおりとする。

- ・透水マットの上端は、透水マットを貼る側の計画地盤高から 300～500mm 下がった位置とする。
(「擁壁天端から 300～500mm 下がった位置」ではない。)
- ・透水マットの下端は、前面地盤高、かつ、最下部の水抜穴の下端から 100mm 下がった位置以下とする。
(ハンチコンクリートがある場合は、ハンチコンクリート部を除く)
(止水コンクリートがある場合は、止水コンクリート上端)
- ・上記の範囲で、擁壁全面に貼ること。



透水マットの設置位置

透水マットの設置位置
(止水コンクリートがある場合)

■水抜穴

- ・排水のために擁壁に設ける水抜穴の設置位置は、以下のとおりとする。

- ・水抜穴の設置高さは、前面地盤高（前面が水路の場合は水路天端）から 300mm 以内の高さとする。

立地基準

法第 3 4 条第 9 号（沿道施設）

法第 3 4 条第 9 号、令第 2 9 条の 7、法第 3 4 条第 9 号の愛知県運用基準

制定 令和 2. 4. 1

■主旨

- ・法第 3 4 条第 9 号に基づく令第 2 9 条の 7 第 1 号に規定する「道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物」として、その趣旨を鑑み、「対象とする道路を利用する自動車の運転者等が休憩所等として利用する施設」等として適切に設けられることを目的に、その取扱を定めるものである。

■対象道路

- ・法第 3 4 条第 9 号の愛知県運用基準（以下「運用基準」という。）第 2 に規定する「対象道路」（以下「対象道路」という。）については、以下のとおり取り扱う。

・知立市内の一般国道のうち、高架化区域の側道部分は「対象道路」と扱わない。

■施設等の基準

- ・運用基準第 3 に規定する「施設等の基準」については、趣旨を鑑み、施設等を適切に設けること。以下にその例示を示す。

- ・運用基準第 1 に規定する「道路管理施設等」の利用者用出入口の向きを「対象道路」に向ける。
- ・広告等を「対象道路」を通行する車両に視認させる向きに設置する。

■申請地の主たる出入口

- ・運用基準第 3（2）エに規定する「申請地の主たる出入口は対象道路に面している」については、以下のとおり取り扱う。

- ・申請地が複数の道路に面している場合、対象道路に面している出入口の数が最大で、対象道路に面している出入口の幅員が最大であることとする。