

内容

＜全体的（開発許可関係・土地利用承認関係）なもの＞	3
Q1. 新基準はいつから適用されますか？	3
Q2. 基準日以前（令和5年度）に現地調査を実施すれば、旧基準が適用されますか？	3
Q3. 区画整理事業等にて面的に適切な排水施設が整備されている場合は、調整池設置基準面積が引き下げられても今まで通り調整池は不要ですか？	3
Q4. 引き下げた際の、調整池の構造はどうなりますか？（現時点の5000㎡以上の対応を単純に引き下げる対応になるのですか？）	3
Q5. 3000㎡以上5000㎡未満の宅地分譲で新基準に基づいて調整池を整備する場合、各宅地に雨水浸透柵は必要ですか？	3
Q6. 平面的に公園と調整池を兼ねた（上：公園、下：調整池）構造としても良いですか？	3
Q7. 令和5年度内に事前相談はできますが、現地調査は受けられそうにありません。この場合、経過措置の対象となり旧基準が適用になりますか？	3
Q8. 令和5年度の現地調査日を増やすことはできますか？	3
＜開発許可関係＞	4
Q9. 開発行為予定区域が居住誘導区域を跨ぐ（居住誘導区域で開発区域を包含できない）場合、居住誘導区域内として取扱いができますか？	4
Q10. 令和5年度内の開発行為予備審査において、新基準の条件（最低敷地135㎡）で現地調査を受けても構いませんか？	4
Q11. 公共施設の整備がないとはどのようなことを指しますか？	4
Q12. 区画が整形とはどのようなことを指しますか？	4
Q13. 既に提出してある残地誓約書（居住誘導区域内に限る）における開発行為の一体期間と捉える期間はどのようになりますか？	4
Q14. 開発行為の一体期間と捉える期間の短縮は宅地分譲以外の残地にも適用されますか？	4
Q15. 開発行為許可申請日はいつを指しますか？	4
Q16. 令和5年度内に開発行為予備審査（現地調査）を受けて、令和6年9月末までの開発行為許可申請までに計画が変更になった場合でも調整池の設置基準は旧基準となりますか？	5
Q17. 開発許可取得後、令和6年4月1日以降に変更許可が必要となった場合、調整池の設置基準は新基準が適用されますか？	5
Q18. 令和6年9月までに開発許可申請をして経過措置が適用された案件について、直ちに工事着手をしなければなりませんか？	5
Q19. 最低敷地面積が旧基準で開発許可を受け、令和6年4月1日以降に変更許可が必要となった場合、最低敷地面積の緩和は受けられますか？	5
Q20. 居住誘導区域内ですが、地区計画等で最低敷地面積が165㎡以上に設定されている場合はどうなりますか？	5
Q21. 過去に開発許可を受けた場所（許可を受けて開発完了済み）で、新しい開発許可が必要となった場合、調整池の設置基準はどうなりますか？	5
Q22. 道路整備基準について、今までと何か変わりますか？	5
＜土地利用承認関係＞	6

- Q23. 居住誘導区域内で単なる区画割の宅地分譲（開発区域が2000㎡以上）の場合、開発許可は不要になりますが、土地利用事業の手続きは必要ですか？6
- Q24. 居住誘導区域内であれば土地利用事業上の一体期間についても2年から1年に短縮されますか？6
- Q25. 令和6年4月1日以降に居抜き（既存の建物をそのまま利用する）での土地利用承認（用途の変更）を受ける場合、調整池の設置基準は新基準が適用されますか？6
- Q26. 施行区域面積が5000㎡未満の駐車場や資材置場での土地利用承認を受ける場合でも調整池の設置基準は新基準が適用されますか？6
- Q27. 協議回答書の受理日はいつを指しますか？6
- Q28. 令和6年4月1日以降に変更承認が必要となった場合、調整池の設置基準は新基準が適用されますか？6
- Q29. 令和5年度内に土地利用事業承認申請を行い、現地調査を実施した案件で、協議回答書の受理までに計画が変更になった場合でも調整池の設置基準は旧基準となりますか？6
- Q30. 土地利用承認が不要の事業の場合、調整池の整備は必要ですか？（開発許可が不要の場合）6

<全体的（開発許可関係・土地利用承認関係）なもの>

Q1. 新基準はいつから適用されますか？

A1. 原則、令和6年4月1日以降の現地調査実施案件から適用になります。基準日以前に現地調査を受けた案件の対応については Q2、基準日以降の変更許可等に対する対応は Q17、Q28 に記載してあるので、そちらも参照してください。

Q2. 基準日以前（令和5年度）に現地調査を実施すれば、旧基準が適用されますか？

A2. 原則、旧基準が適用されますが、開発許可申請が必要な場合は開発許可申請日、土地利用申請のみが必要な場合は協議回答書の受理日が令和6年9月末日までの案件となります。それ以降の手続きになった場合は、新基準の適用となります。

Q3. 区画整理事業等にて面的に適切な排水施設が整備されている場合は、調整池設置基準面積が引き下げられても今まで通り調整池は不要ですか？

A3. 不要です（面的な整備が行われた区域において適切な排水施設が整備されているかは当該事業者を確認してください）。

Q4. 引き下げた際の、調整池の構造はどうなりますか？（現時点の 5000 m²以上の対応を単純に引き下げる対応になるのですか？）

A4. 詳細については河川管理者に確認してください。

Q5. 3000 m²以上 5000 m²未満の宅地分譲で新基準に基づいて調整池を整備する場合、各宅地に雨水浸透柵は必要ですか？

A5. 必要です（現在も 5000 m²以上の宅地分譲でも雨水浸透柵の設置を行っているため）。

Q6. 平面的に公園と調整池を兼ねた（上：公園、下：調整池）構造としても良いですか？

A6. 管理面で支障が出るため、別々に整備することを原則とします。

Q7. 令和5年度内に事前相談はできますが、現地調査は受けられそうにありません。この場合、経過措置の対象となり旧基準が適用になりますか？

A7. 経過措置の対象基準は現地調査日となるので、事前相談のみでは経過措置の対象となりません。

Q8. 令和5年度の現地調査日を増やすことはできますか？

A8. できません（1日あたりの案件が増えた場合は3月25日の予定の調査が25日、26日のような複数日となる可能性はあります。この場合、令和5年度内に現地調査を実施した案件としてみなします。ただし、締切日の変更はありません）。

<開発許可関係>

Q9. 開発行為予定区域が居住誘導区域を跨ぐ（居住誘導区域で開発区域を包含できない）場合、居住誘導区域内として取扱いができますか？

A9. 居住誘導区域内として取扱います。居住誘導区域の詳しい位置については都市計画課に確認してください。

Q10. 令和5年度内の開発行為予備審査において、新基準の条件（最低敷地 135 m²）で現地調査を受けても構いませんか？

A10. 計画は妨げませんが、その際は調整池についても新基準にて設計してください（すべて改正後の基準となるようにしてください）。

Q11. 公共施設の整備がないとはどのようなことを指しますか？

A11. 事業によって新たな道路、水路、下水道本管などのインフラ整備の必要性がないことを指します。

Q12. 区画が整形とはどのようなことを指しますか？

A12. 開発許可の基準に準ずるような設計としてください（原則、路地状敷地は不可ですがやむを得ず路地状敷地を設計する場合は路地状部分の幅員は 3m 以上確保する、路地状部分以外の面積は最低敷地 9 割確保など）。

Q13. 既に提出してある残地誓約書（居住誘導区域内に限る）における開発行為の一体期間と捉える期間はどのようになりますか？

A13. 既に提出されたものについても起算日から 2 年の一体期間が適用されます（年数を 3 年から 2 年に読み替えます）。ただし、居住誘導区域内に該当するかは都市計画課にてご確認ください。

Q14. 開発行為の一体期間と捉える期間の短縮は宅地分譲以外の残地にも適用されますか？

A14. 居住誘導区域内であれば適用されます。

Q15. 開発行為許可申請日はいつを指しますか？

A15. 開発行為許可申請書類として正式に受付を行った日（従来の手続きの流れであれば開発行為許可申請手数料を支払った日）です。

Q16. 令和5年度内に開発行為予備審査（現地調査）を受けて、令和6年9月末までの開発行為許可申請までに計画が変更になった場合でも調整池の設置基準は旧基準となりますか？

A16. 旧計画（既予備審査済計画）の内容から逸脱するような場合は、旧計画の予備審査取下げ処理手続きとともに新計画にて再度新規の予備審査を受ける必要があります。よって、経過措置対象とならず調整池の設置基準は新基準となります。

Q17. 開発許可取得後、令和6年4月1日以降に変更許可が必要となった場合、調整池の設置基準は新基準が適用されますか？

A17. 変更内容が当初の許可内容から逸脱するような場合は、新基準を適用します。当初の許可内容から軽微な変更であれば変更許可となっても旧基準を適用します。

Q18. 令和6年9月までに開発許可申請をして経過措置が適用された案件について、直ちに工事着手をしなければなりませんか？

A18. 必ずしも直ちに工事着手をする必要はありませんが、許可から着手まで相当期間を経過すると開発許可取消の対象になる可能性がありますのでご注意ください。

（事務処理要領 第7より着手届提出後3か月経過しても着手しない場合は着手届無効）

（開発許可条件 許可の日より起算して2年以内に工事に着手をしない場合は、許可を取り消すことがある。）

Q19. 最低敷地面積が旧基準で開発許可を受け、令和6年4月1日以降に変更許可が必要となった場合、最低敷地面積の緩和は受けられますか？

A19. 居住誘導区域内であれば緩和は受けられますが、その場合、調整池の設置基準も新基準が適用されます。

Q20. 居住誘導区域内ですが、地区計画等で最低敷地面積が165㎡以上に設定されている場合はどうなりますか？

A20. 地区計画等の最低敷地面積が優先されます（例：最低敷地面積が165㎡に設定されている場合は、1区画165㎡以上で設計してください）。

Q21. 過去に開発許可を受けた場所（許可を受けて開発完了済み）で、新しい開発許可が必要となった場合、調整池の設置基準はどうなりますか？

A21. 新基準となります。

Q22. 道路整備基準について、今までと何か変わりますか？

A22. 現指導内容に即した変更を予定しております。詳細は道路維持課に確認してください。

<土地利用承認関係>

Q23. 居住誘導区域内で単なる区画割の宅地分譲（開発区域が2000㎡以上）の場合、開発許可は不要になりますが、土地利用事業の手続きは必要ですか？

A23. 従前の用途が住居である場合は承認申請が不要になる場合がありますのでご相談ください。

Q24. 居住誘導区域内であれば土地利用事業上の一体期間についても2年から1年に短縮されますか？

A24. 短縮せず2年のままになります。

Q25. 令和6年4月1日以降に居抜き（既存の建物をそのまま利用する）での土地利用承認（用途の変更）を受ける場合、調整池の設置基準は新基準が適用されますか？

A25. 新基準の適用となりますが、河川管理者との協議により適用除外となる場合がありますので確認をお願いします。

Q26. 施行区域面積が5000㎡未満の駐車場や資材置場での土地利用承認を受ける場合でも調整池の設置基準は新基準が適用されますか？

A26. 新基準の適用となりますが、河川管理者との協議により適用除外となる場合がありますので確認をお願いします。

Q27. 協議回答書の受理日はいつを指しますか？

A27. 意見通知後に行われる各課協議が済み、意見回答書を提出した日（内容を精査し受理した日）を指します。

Q28. 令和6年4月1日以降に変更承認が必要となった場合、調整池の設置基準は新基準が適用されますか？

A28. 変更承認の内容によっては新基準が適用される場合がありますので、ご相談ください。

Q29. 令和5年度内に土地利用事業承認申請を行い、現地調査を実施した案件で、協議回答書の受理までに計画が変更になった場合でも調整池の設置基準は旧基準となりますか？

A29. 変更の内容によっては新基準が適用される場合がありますので、ご相談ください。

Q30. 土地利用承認が不要の事業の場合、調整池の整備は必要ですか？（開発許可が不要の場合）

A30. 防災対策につながるため、設置に向けて河川管理者と協議していただければと思います。