

境町小規模開発行為の取扱要領

本町において行われる都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為のうち、同条第13項に規定する開発区域の面積が1,000平方メートル未満のもの（以下「小規模開発行為」という。）の取り扱いについて、次のとおり定める。ただし、過去に法第29条第1項の規定に基づく許可（以下「開発許可」という。）を受けた敷地を拡張する場合であって、既存敷地と拡張する敷地を合わせた面積が1,000平方メートル以上となるときは、当該拡張に伴う開発行為の面積が1,000平方メートル未満であっても本要領を適用しないものとする。

なお、本要領において「質の変更のみ」とは、法第4条第12項に規定する区画形質の変更のうち、区画の変更（道路、水路等で区画割りをすること）及び形の変更（1メートルを超える盛土又は2メートルを超える切土を生ずる行為）がなく、質の変更（宅地以外の土地を宅地として利用すること）のみを行うことをいう。

1 公共施設管理者の同意書について

開発許可申請書への添付を要する法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面については、境町都市計画法施行細則（平成30年境町規則第12号。以下「細則」という。）第5条の規定により、町長が別に定める事前確認結果表に代えることができることとしている。

この町長が別に定める事前確認結果表とは、境町開発行為指導要綱（平成30年境町告示第80号。以下「指導要綱」という。）第5条に規定する事前確認結果表とする。

2 技術基準の緩和について

小規模開発における技術基準については、次の各号によることとする。

- (1) 既存道路の要件は、開発行為の技術基準6(1)ウの規定にかかわらず、車道幅員3m以上とする。
- (2) 消防水利の能力及び構造等について坂東消防署長から同意を得ていることを証する書面の開発許可申請書への添付を省略させることができる。ただし、建築物の用途、周辺の土地利用状況等を勘案し必要と認められる場合はこの限りでない。
- (3) 汚水雑排水の排水については、次のすべての要件を満たす場合に限り開発区域内での浸透処理を認めることができる。
 - ア 開発区域の周辺に放流先となる公共下水道、道路側溝、水路等がないこと（放流先がある場合であって、その管理者から放流に対する同意等が得られないときを含む）

イ 自己の居住の用または自己の業務の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う小規模開発行為であって、質の変更のみを行うものであること

ウ 浸透処理する排水は、建築物の用途及び延べ面積に応じた合併処理浄化槽で処理した後のものであること

エ 飲料水の給水方法が井戸ではないこと

- (4) 雨水の排水を敷地内に浸透処理する場合の基準は、茨城県小規模開発に伴う雨水浸透処理に関する取扱基準によることとするが、次のすべての要件を満たす場合に限り当該基準の規定にかかわらず、標準浸透枳（図1）による浸透処理を認めることができる。なお、この場合において雨水排水の計算は不要とする。

ア 開発区域の周辺に放流先となる水路等がないこと（放流先が存する場合であって、その管理者から放流に対する同意等が得られないときを含む）

イ 自己の居住の用または自己の業務の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う小規模開発行為であって、質の変更のみを行うものであること

ウ 建築物の雨樋等で集水される雨水を有効に浸透処理できるよう標準浸透枳の配置等が計画されていること

エ 標準浸透枳が4つ以上設置されること

3 建築制限解除に係る手続きの緩和について

法第37条ただし書の規定による建築制限の解除（以下「建築制限解除」という。）については、自己の居住の用または自己の業務の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う小規模開発行為であって、質の変更のみを行うものの場合に限り、開発許可と同時に建築制限解除を承認したものとみなし、当該承認に係る申請を不要とする。

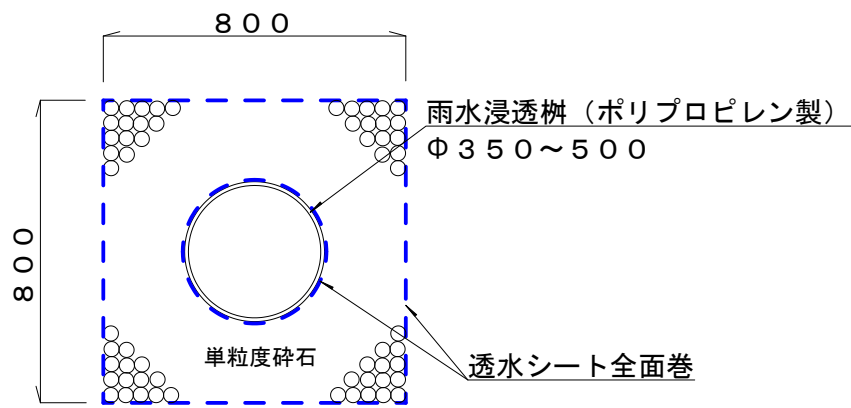
4 予定建築物等の変更に係る手続きについて

予定建築物の間取り等の変更に係る手続きの必要性については、法第43条第1項の規定に基づく建築許可後の軽微な変更の取り扱いに準じて判断するものとする。

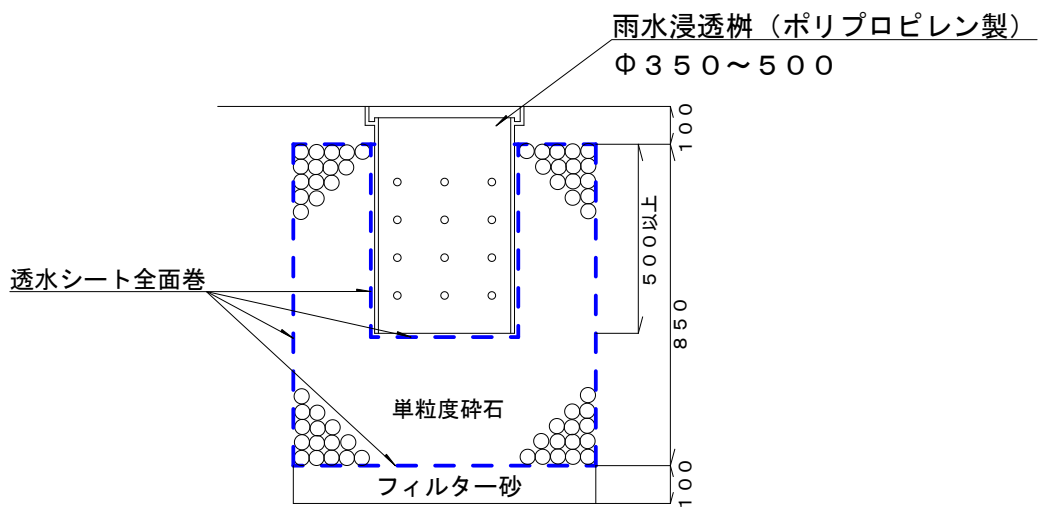
付則

1. この基準は、平成30年10月1日より施行する。

標準浸透柵構造図（図1）



平面図



断面図