

蕨市開発許可基準条例の施行について

蕨市開発許可の基準に関する条例が令和6年3月21日制定されました。
令和7年4月1日より開発許可を申請するものについて、適用します。

主な変更点は以下のとおりです。

1. 道路の幅員に関する基準

新設道路の幅員を4.2m以上とする

境界標、電柱などの設置、施工誤差等を考慮し、開発区域に新たに設ける道路の有効幅員を4.0m以上とするため、道路区域の最低幅員を4.2mと規定しました

2. 公園等の設置に関する基準

開発区域面積に応じて必要な公園、緑地、広場の面積、個所数を規定しました

| 開発区域の面積 | 基準 |
|------------------|--|
| 0.3ha以上～1.0ha未満 | 令第25条第6号ただし書きに該当する場合を除き、開発区域面積の3%以上の公園、緑地又は広場 |
| 1.0ha以上～5.0ha未満 | 令第25条第6号ただし書きに該当する場合を除き、面積が1か所300㎡以上かつ開発区域面積の3%以上の公園 |
| 5.0ha以上～20.0ha未満 | 1.面積が1か所300㎡以上かつ開発区域面積の3%以上の公園 2.面積が1,000㎡以上の公園 1か所 |
| 20.0ha以上 | 1.面積が1か所300㎡以上かつ開発区域面積の3%以上の公園 2.面積が1,000㎡以上の公園 2か所 |

3. 建築物の敷地面積の最低限度に関する基準

建築物の敷地面積の最低限度を100平方メートルと規定しました

なお、今回の条例施行に伴い、開発行為の定義についての取り扱いも変更いたします。

蕨市開発行為の取り扱い基準

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項において開発行為とは「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されており、蕨市では以下のとおり取扱う。

「土地の区画形質の変更」の定義

「土地の区画形質の変更」とは、土地の形状又は性状に変更をもたらす行為のことで、

①「区画の変更」、②「形の変更」、③「質の変更」のいずれかに該当する場合をいう。

① 「区画の変更」の定義

「区画の変更」とは、「従来の敷地の境界」を変更することをいう。ただし、土地の単なる分合筆、所有権や賃貸借等の権利関係の変更は、「区画の変更」には該当しないものとする。

また、権利関係に変更が生じなくとも、従来と異なる建築敷地を設定するなど、物理的な利用形態上のひとまとまりの土地の範囲に変更が生じる場合は、「区画の変更」に該当するものとする。

② 「形の変更」の定義

「形の変更」による開発行為とは、主として建築物の建築又は、特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の切土、盛土を伴う宅地の整備をいう。

従って、土地利用をするにあたり、整地として認められるものであればよいが、原則として切土、盛土を伴えば「形」の変更に該当する。

なお、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、「形」の変更に該当しない。

③ 「質の変更」の定義

「質の変更」とは、宅地以外の土地において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土地利用を行う場合は、造成行為、区画変更の有無を問わず規制の対象とするものとする。

また、「宅地」とは次のいずれかの土地をいう。

ア 現に建築物の敷地として利用している土地（その主たる目的が建築物でない土地及び仮設建築物並びに違反建築物の敷地は除く。）

イ 土地登記簿の地目及び固定資産税台帳の課税地目が一年以上前から宅地である土地

ウ 過去に建築物の敷地として利用していた土地でその後同様な状況にある土地

なお、「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為」については、従前開発許可不要としていたところですが、令和7年度以降は開発許可が必要となるため、建築計画をする際には、十分注意してください。