

尼崎市開発許可基準を次のとおり改正しました。

(1) 予定建築物等の敷地が接する道路の基準の変更(開発区域内に新たに道路を作らない場合)

【現行】建築基準法上の道路(第2項道路は対象外)

【変更後】建築基準法第42条第1項道路及び第2項道路

※建築基準法第42条第2項道路の場合は、開発区域 3,000 m²未満かつ 20 戸未満に限る。また、上位道路まで原則、幅員4m以上を確保し、かつ建物用途が住宅等に限り対象とする。

(2) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の基準の変更(開発区域内に新たに道路を作る場合)

【現行】建築基準法第42条第1項第1号道路(第2号～5号道路及び第2項道路は対象外)

【変更後】建築基準法第42条第1項道路及び第2項道路

※建築基準法第42条第2項道路の場合は開発区域 3,000 m²未満かつ 20 戸未満に限る。また、上位道路まで原則、幅員2.7m以上であること、開発区域が接する部分の幅員(現況幅員+2 項後退+敷際)は4m以上確保すること、かつ建物用途が「一戸建の住宅」である場合に限り対象とする。

※敷際は、敷地の一部で、道路などの公共空間に接する公共性の高い部分のこと。

(3) 隅切りの基準の変更

【現行】両側隅切りが必須

【変更後】両側隅切りが基本であることは変わらないが、隅切り箇所が開発区域外の隣地等であるため、隅切りを設けることが困難である場合は、見通し確保等の交通上の安全確保のための措置を講じることを前提に、開発許可権者及び道路管理者と協議し、隅切り方法を決定する。なお、片側隅切りとなっている開発道路については、帰属を受けない。

(4) 袋路状道路の基準の変更

【追加】共通要件:袋路状道路の場合は、原則として道路の端部から端部へ見通しが可能であること。開発区域において計画可能な袋路状道路は原則として1本とする。

【現行】個別要件:総延長区間35m以下、35m超の2区分

【変更後】個別要件:総延長区間35m以下、35m超100m以下、100m超の3区分

※区分によって、基準が異なります。

(5) 開発行為または位置指定道路による開発の「1つの開発」の判定基準の変更

【現行】開発行為の完了公告または位置指定道路の指定の公告、かつ1の建築物の建築工事完了検査済証の発行日を過ぎるまでは、隣接した区域での開発行為または位置指定道路による開発は認めない。

【変更後】開発行為の完了公告または位置指定道路の指定の公告のいずれかの日から、3年経過するまでは、隣接した区域での開発行為または位置指定道路による開発は認めない。

※建築工事のみの開発事業は、開発事業地内の全ての建築工事完了検査済証の交付の日から、3年経過するまでは、隣接した区域での開発は認めない。

運用開始日 令和7年4月1日