


開発関係相談カード

日 時	平成31年4月2日	11時45分頃	相談番号	31-4																											
相談者氏名	(株)不動産総合センター 開発部開発課 小松 正一 電話：092-475-0055 ・代理人 ・測量コンサルタント ・宅建業者 ・銀行 <b>・その他</b>																														
問合方法	<b>・来訪</b> ・電話 ・依頼文 ・その他																														
相談場所	福岡市西区下山門三丁目460番1																														
都市計画等	・市街化調整区域 ・宅地造成工事規制区域 <b>・市街化区域</b>																														
相談項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発許可</li> <li><b>・ 開発不要</b></li> <li>・ 既存宅地</li> <li>・ 建築許可</li> <li>・ 違反</li> <li>・ 宅造規制法</li> <li>・ 崖</li> <li>・ 優良宅地</li> <li>・ 優良住宅</li> <li>・ その他</li> </ul>																														
相談内容	応 対 者	応 対 場 所	開発・建築調整課																												
	市街化区域の相談場所で共同住宅を建築する場合、開発行為の「性質」の変更に該当するか。																														
回 答	<b>&lt;回答にあたっての調査結果&gt;</b>																														
	■開発区域の概要																														
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 40%;">内 容</th> <th style="width: 30%;">備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地名地番</td> <td>西区下山門三丁目460番1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>1,050.98㎡ (実測)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地目</td> <td>公園</td> <td></td> </tr> <tr> <td>予定建築物の用途</td> <td>共同住宅</td> <td></td> </tr> <tr> <td>区域区分</td> <td>市街化区域</td> <td></td> </tr> <tr> <td>各種規制</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>接道</td> <td>西側市道姪の浜野方線(西8125)に接道</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					内 容	備 考	地名地番	西区下山門三丁目460番1		面積	1,050.98㎡ (実測)		地目	公園		予定建築物の用途	共同住宅		区域区分	市街化区域		各種規制	-		接道	西側市道姪の浜野方線(西8125)に接道		その他		
		内 容	備 考																												
	地名地番	西区下山門三丁目460番1																													
	面積	1,050.98㎡ (実測)																													
	地目	公園																													
	予定建築物の用途	共同住宅																													
	区域区分	市街化区域																													
	各種規制	-																													
接道	西側市道姪の浜野方線(西8125)に接道																														
その他																															
■検討																															
<p>(1) 相談場所は、公園としての土地利用は3年以上である。</p> <p>(2) 相談場所は、前面道路との境界付近にあったコンクリートを撤去した関係で一時的に盛土している。</p> <p>(3) 相談場所の土地利用は、本市基準<sup>(※1)</sup>「宅地以外の目的で造成された土地で概ね3年以上土地利用が図られていた」場合に該当し、開発行為としての規制の対象とはならないと考えられる。</p>																															
<b>&lt;回答&gt;</b>																															
<p>相談の土地利用の変更は開発行為としての「性質」の変更に該当しない。</p> <p>なお、「区画・形状」の変更を含めた開発行為の有無については、今後、開発行為等適合証明申請書(法第29条1項本文号)<sup>(※2)</sup>の申請時に審査する。</p>																															
(2頁目へ続く)																															
検討委員会	-	決 裁	課長	第1係長	第2係長	係員	起案	H31.4.5																							
回答日時	H31.4.						決裁	H31.4																							
							施行																								

<<註>>

※1 「福岡市開発審査会附議基準」Ⅰ-第1章-1(4)『開発許可制度と開発許可申請の手引き(平成31年4月改訂版)』158頁

※2 開発行為等適合証明(通称:「開発不要証明」「六十条証明書」等)が必要である。詳細は以下のWEBページを参照。

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/netdetetsudoku/004.html>

<<参考-判断事例>>

相談カード第1係26-1号(介在山林【地目:山林】)

相談カード第1係26-3号(大学農学部研究用施設としての畑【地目:雑種地】)

相談カード第1係26-10号(鉄道高架下【地目:鉄道用地】)

相談カード第1係27-3号(野球場【地目:雑種地】)

相談カード第1係27-9号(本堂、庫裏と一体的な墓地【地目:墓地】)

相談カード第1係27-10号(鉄道用地【地目:鉄道用地】)

相談カード第1係27-16号(庭園【地目:田及び畑】)

相談カード第2係28-72号(小学校【地目:田】)

【お問合せ先】

部署:住宅都市局建築指導部開発・建築調整課

住所:福岡市中央区天神一丁目8番1号(市庁舎4階)

電話番号(1):092-711-4587(東区、博多区、中央区及び南区の担当:開発指導第1係)

電話番号(2):092-711-4588(城南区、早良区及び西区の担当:開発指導第2係)

FAX番号:092-733-5584

電子メール:kaihatsu-kenchiku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

WEB:開発許可申請等の手引き【開発指導ホームページ】

▲「福岡市」「開発」で検索

受付時間:月曜～金曜(休庁日除く)午前9時15分～午前12時(水曜日は特に込み合う傾向があります。午後は予約により対応できる場合があります)

