

第3章 開発行為について

1 開発行為について（法第4条第12項）

法第4条第12項に規定する開発行為における土地の区画形質の変更は、次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 区画の変更

従来の敷地の境界の変更を行うことをいうが、分合筆等単なる権利区画の変更又は建築基準法第42条第2項の規定による道路の中心線から2メートルの後退等（厚木市住みよいまちづくり条例（以下「まちづくり条例」という。）に基づく道路後退を含む。）に係るものは除くこととする。ただし、従来の敷地の境界の変更に伴い、公共施設のうち公園、緑地、広場、道路、下水道の整備の必要ないと認められる場合は、開発行為に該当しないものとして取り扱うものとする。また、具体的内容については第3章2に規定する「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の取扱いに係る運用基準」による。

イ 形の変更

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うことをいう。ここで「切土、盛土又は一体の切盛土」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

(ア) 高さ2メートルを超える切土又は高さ1メートルを超える盛土を行うもの

(イ) 一体の切盛土で高さ2メートルを超えるもの

(ウ) (ア)、(イ)以外で、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの。

ただし、市街化区域において、当該行為を行う土地の面積の合計が500平方メートル未満の場合を除く。

敷地内の地盤高さの変更を行わない場合は、次のいずれかに該当するものについては「切土、盛土又は一体の切盛土」として扱わない。

(ア) 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

(イ) 建築基準法第42条第2項等（まちづくり条例に基づく道路後退又は地区整備計画に基づく歩道状整備を含む。）の規定による道路の後退に係るもの

(ウ) 道路からのアプローチとしての局部的なスロープ、階段又は駐車場の設置に係るもの（これらを設置するための関連造成の範囲を含めて、高さ2メートル以下、幅6メートル以下のものに限る。）

(エ) 既存擁壁を同じ位置で造り替えるもの

ウ 質の変更

農地や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするもの。ここで「宅地以外の土地」とは、次のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

(ア) 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）

(イ) 土地登記事項証明書の地目（5年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

(ウ) 固定資産課税台帳の課税地目が、5年以上前から「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

(エ) 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（5年以上前に建築物を除去した土地は除く。）

(オ) 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地

a 法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地

b 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地

c 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地

d 法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号若しくは第9号又は都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の法第29条第1項第4号に該当する開発行為が終了した土地

e 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際道路と一体に造成された土地

2 「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の取扱いに係る運用基準」について

本市における開発許可制度は、無秩序な市街化の防止と都市の秩序ある整備に大きく寄与してきたところであるが、既に開発許可を受けた区域や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為については、既に当該開発区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いものである。そのため、開発許可制度運用指針においては、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこととされている。

そこで、この運用に当たり、次のとおり具体的な基準を定めるものとする。

ア 「従来の敷地の境界の変更」に係る取扱い

(ア) 「従来の敷地」とは、次のいずれかに該当する土地をいう。

- a 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）
 - b 土地登記事項証明書の地目（5年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
 - c 固定資産課税台帳の課税地目が、5年以上前から「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
 - d 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（5年以上前に建築物を除却した土地は除く。）
 - e 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地
 - (a) 法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 - (b) 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 - (c) 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地
 - (d) 法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号若しくは第9号又は都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の法第29条第1項第4号に該当する開発行為が終了した土地
 - (e) 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体に造成された土地
- (イ) 「従来の敷地」の内、eの(a)、(b)、(c)又は(d)は、「整備済団地」という。

イ 「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」に係る取扱い

(ア) 「公共施設」のうち、道路、公園、下水道、緑地又は広場について新設、拡張整備、用途廃止又は付替えの必要がないものをいう。

(イ) 「必要がないと認められるもの」との判断については、二次的な開発行為に伴う公園及び道路の取扱いについての開発許可制度運用指針のほか、公共施設管理者との十分な調整を踏まえ、法第33条の規定を準用して行うものとするが、原則としてそれぞれ次の基準を満たしているものをいう。

a 公園、緑地及び広場について

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地の面積が3,000平方メートル以上のものについては、当該敷地が整備済団地に存し、かつ当該団地内に面積の合計が当該団地面積に応じた法に基づく面積以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。あるいは、当該敷地の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する等当該敷地の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められること。

b 道路について

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地が接する道路の幅員が6メートル以上（敷地面積が1,000平方メートル以上で住宅以外の建築物を建築する場合は、9メートル以上）であること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物の建築により交通量の著しい増加がない場合又は当該敷地が整備済団地以外に存し、政令第25条第2号ただし書きの運用指針の適用により道路整備が不要と認められる場合は、この限りでない。

c 汚水処理施設について

当該敷地が下水道法による公共下水道の供用開始の公示がなされている処理区域内に存し、公共下水道本管の整備が必要ないこと、又は処理区域外において、当該公共下水道への流入の許可を下水道管理者から得ていること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物から排出される汚水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合、又は整備済団地以外に存し、当該建築物から排出される汚水に対して合併処理浄化槽等に対応し既存下水道の改善の必要がないと認められる場合は、この限りでない。

d 雨水処理施設について

当該敷地が下水道法による公共下水道の供用開始の公示がなされている処理区域内に存していること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、排出される雨水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合又は整備済団地以外に存し、排出される雨水に対して敷地内浸透施設（建築物の躯体に一体に組み込んで設置する貯留槽を含む。）に対応し、既存下水道の改善の必要がない場合は、この限りでない。

ウ 本取扱基準について

「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の取扱いに係る運用基準」に基づく開発行為の判定フロー（図2. 1）を参考にして慎重に取り扱うものとする。

(注1)

当該開発区域が2以上の道路に面する場合にあつては、次のとおり道路が整備されていること。

- (ア) 車両の出入口に接する道路・・・政令第25条第2号又は政令第25条第2号ただし書きの運用指針に適合するように整備されていること。
- (イ) 車両の出入口がない道路・・・現況幅員4メートル以上の道路（当該敷地が建築基準法第42条第2項等の法的位置付けによる整備がされているものに限る。）が整備されていること又は幅員4メートル未満であっても既に当該敷地側に拡幅整備済であり道路整備が不要と認められること。

(注2)

「当該建築物の建築による交通量の著しい増加がない」ことについては、次のことに留意し、取り扱うものとする。

- (ア) 住宅系用途から非住宅系用途の建築物に建て替えようとするとき。
- (イ) 整備済団地内の場合、別々に開発行為の許可を受け、工事の完了公告を受けた敷地等を統合しようとするとき。

(注3)

(ア) 汚水とは、生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは付随する廃水をいう。

（下水道法第2条第1号）

(イ) 既存下水道とは、敷地外の排水管及び汚水処理場等で道路側溝を含み、敷地内の排水管及び浄化槽等は含まない。

(ウ) 当該団地の下水道が整備された時の想定人口を超える等により、既存下水道の排水能力に不足が生じ改善の必要があるか否かを判断する。

(共通事項)

(ア) 公共施設の管理者との調整を並行して行うこととする。

(イ) 当該敷地とは、区画の変更の対象となる敷地全体をいう。

(ウ) 市街化調整区域においては、「開発行為に該当しない」との判定になったとしても、別途法第43条第1項の許可等を要することとなる。

ただし、当初許可が法第29条に基づく開発許可で完了公告がなされたものについては、法第42条第1項ただし書の許可による。

3 開発行為の一連性の判断基準

都市計画法に基づく開発許可制度においては、一定規模以上の開発行為について技術基準を定めた許可制としている。しかし、許可を要しない規模の開発行為を連続し、あわせて一体的な土地利用を行う等、制度の主旨にそぐわない宅地開発がみられる。このことから、一団の土地を分割して行う開発行為や連続して行われる開発行為について、次に該当する場合は一連性を有するものと見なして開発許可制度を適用することにより、良好な宅地の形成を図るものとする。

ア 一連性の判断基準

「一団の土地（同一敷地であった等一体的利用がされていた土地や所有者が同一であった土地をいう）」において行われる開発行為（予定されている開発行為を含む）若しくは隣接した土地において行われる連続した開発行為であって、全体として一体的土地利用を図る場合または一体的造成を行うと見なされる場合は一連性を有すると判断します。

ただし、連続した開発行為を行う場合で、先行する開発行為の目的とするすべての建築物の完了検査済証が交付された後に行う開発行為は一連性を有するものと判断しません。

また、次のいずれかに該当する場合も、一連性を有するものと判断しません。

- (ア) 先行する開発行為が建築基準法の道路位置指定による場合、先行する道路位置指定告示後、1年間経過した後に行う開発行為
- (イ) 先行する開発行為の工事完了公告後に行う開発行為
- (ウ) 連続した開発行為において申請者、工事施工者及び設計者のいずれも関連性が見られない開発行為

イ 運用についての留意点

- (ア) 先行する開発行為において、残地を一体的な土地利用をせず未利用地とする場合若しくは所有権が移転してしまっている場合等は、土地利用計画図にその旨明記するとともに開発区域と残地間をフェンス等工作物で区画するなど、利用状況が客観的に区分できるようにする。
- (イ) 先行する開発行為が宅地を形成するため築造される擁壁の工作物確認である場合、予定する建築物の検査済証交付後でなければ、ただし書きの適用をしない。
- (ウ) 一団の土地を分割する開発行為において、利用不可の残地にて開発区域を区分した場合でも一体的な土地利用が見られる場合は一連性を有すると判断する。

なお、開発行為の一連性の判断については、次の届出書によるものとする。

開発行為の一連性の判断について(届出書)

市街化区域においては、面積 500 m²以上の土地で行う開発行為については、原則、都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可（開発許可）が必要となります。

今回、あなたの土地利用計画については隣接残地を利用しない計画とのことですので、開発行為の一連性について今回届出された面積で判断しました。

ただし、今回利用する土地が、次に掲げる状態になる以前に隣接残地で建築行為等土地利用を行う場合（第三者が行う場合を含む）は、一連した開発行為と判断され、今回利用の土地を含めた区域で開発許可申請が必要となる場合がありますので、ご注意ください。

【開発行為の一連性がないと判断する状態について】

先行する開発行為の目的とする全ての建築物の完了検査済証が交付された場合又は次に該当する場合は、この限りではありません。

- 1 先行する土地利用計画が道路位置指定に係る場合：道路位置指定の告示後 1 年間経過したとき
- 2 先行する開発行為が開発許可行為の場合：開発行為に関する工事完了公告がなされたとき

厚木市都市みらい部開発指導課

上記、開発行為の一連性については、隣接残地所有者等に周知しました。

令和 年 月 日
(相談者 ※1)

住 所
氏 名
連絡先 ()

建築確認申請者	住 所 氏 名
建築確認申請をする地名・地番	厚木市
土地利用区域面積	m ² (建築確認申請をする建築敷地の面積) m ²)
申請建物の用途	
残地部分の地名・地番	厚木市
残地部分の面積	m ²
残地部分の土地利用方法	(具体的に記入)

※1 相談者とは、開発行為をしようとする者、建築主又は代理人とします。

添付図書：①位置図・現況図

②公図の写し（地権者及び公簿面積を記入してください。）

③全体土地利用計画図

④求積図（申請地及び残地部分それぞれの地積が必要となります。）

⑤土地登記事項証明書の写し（土地所有者が明確にわかるもの。）

※①～④の添付図書については、申請地を赤色、残地部分を緑色に着色してください。