

## 戸田市における開発行為に該当するか否かの判断指針

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第4条第12項で開発行為は「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。」と定義されているが、戸田市においては、次の指針により開発行為に該当するか否かの判断をするものとする。

### ① 用語の定義

この指針において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ定めるところによる。

- 【1】 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- 【2】 建築 建基法第2条第13号に規定する建築をいう。
- 【3】 特定工作物 都計法第4条第11項に規定する特定工作物をいう。
- 【4】 建築行為 建築物を建築し、又は特定工作物を建設することをいう。
- 【5】 開発事業 次に掲げる開発行為又は建築行為をいう。
  - ア 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為又は建築行為
  - イ 市街化調整区域における開発行為
- 【6】 小規模開発事業 開発事業以外の開発行為、建築行為又は土地利用の変更をいう。
- 【7】 開発事業等 開発事業及び小規模開発事業をいう。
- 【8】 開発区域 開発事業等に係る土地の区域をいう。

ただし、一団の土地又は隣地において、同時に又は建築物の完了日の翌日から起算して1年以内に同一の事業者又は共同性を有する事業者により開発事業等が行われ、全体として一体的な土地の利用又は一体的な土地の造成を行うことが見込まれる場合は、その区域の全体を一の開発区域とみなす。

- 【9】 一団の土地 同一敷地であるなど一体的な利用がなされていた土地及び所有者が同一である土地をいう。

下記の図において開発区域である土地Aならびに未利用地である土地B及び土地Cを同一人が所有していると仮定した際に、一団の土地に該当する土地は、土地A及び土地B及び土地Cとなる。

土地A (開発区域)	B (未利用地)	C (未利用地)
---------------	-------------	-------------

- 【10】 事業者 開発事業等に係る行為の注文者及び請負契約によらないで自らその行為をする者をいう。

【11】工事施工者 事業者から開発事業等に係る工事を請け負った者及びその請負工事の下請者をいう。

【12】事業者等 事業者及び工事施工者をいう。

## ② 開発許可を必要とするときの面積について

戸田市において、開発区域の面積が500平方メートル以上でありかつ、開発行為を行うときは、開発許可を必要とする。

## ③ 「区画」の変更

「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。

【1】「従来の敷地」とは、次のいずれかの土地とする。

- 1 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。）
- 2 土地登記簿の地目が「宅地」である土地又は、三大都市圏の特定市の市街化区域農地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- 3 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もの
  - (1) 都計法第29条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
  - (2) 旧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
  - (3) 都計法第29条第4号、第5号、第6号、第7号、第8号、又は第9号に該当する開発行為が終了した土地
  - (4) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の認可を受けた土地で、仮換地の指定後、使用収益の開始及び停止が行われた土地

【2】「区画の変更」の具体例は次のとおりとする。

- 1 既存建築物の建替えにより、建築区画が変更する場合
- 2 従来の敷地内において、道路・水路・その他の公共施設（法第4条第14項に定めるもの。以下「公共施設」という。）の新設、拡幅、付け替え、廃止をする場合
- 3 従来の敷地の権利者がその敷地内に複数の用途上可分の建築物を建築する場合
- 4 従来の敷地の権利者が、建築物の建築を目的として第三者への所有権等の移転等により、土地を複数の建築区画に分割する場合
- 5 従来の敷地を拡張する場合

【3】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

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り公共施設の整備の必要がないと認められるもので、次に該当するものは、開発行為に該当しないものとして取り扱う。

なお、「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」とは、公園、

緑地、広場、道路、下水道、河川及び水路の新設、拡幅、付け替え及び廃止の必要がないもので、公園、緑地、広場、道路及び下水道については、原則としてそれぞれ次の事項を満たしているものをいう。

(1) 道路、公園、緑地、広場及び下水道について

「戸田市開発行為の審査に係る技術的基準（平成19年3月14日施行）」に適合すること。

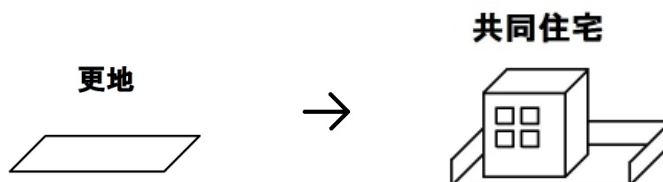
- 1 土地の単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
- 2 開発区域への接続先道路の幅員について、条例、地区計画または、要綱等で定めた基準を確保するために土地を分筆して道路整備を行う場合

#### 【4】「区画の変更」の具体例

① 更地となっている敷地に対して、一団の土地を利用して一棟の共同住宅を立てる場合。（既存建築物を取り壊し、更地にしてから新築する場合も含む。）

→ 区画の変更に **該当しない**。

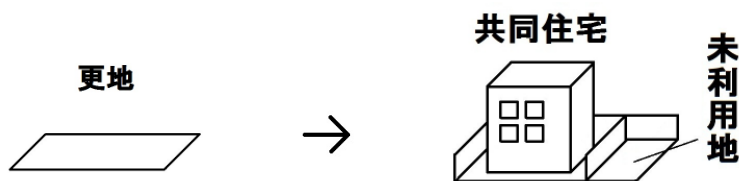
（敷地内に1棟の建築物を建築するのに、区画を変更する必要がないため。）



② 更地となっている敷地に対して、一団の土地の中で、未利用地が残る区割りをして共同住宅を立てる場合。（既存建築物を取り壊し、更地にしてから新築する場合も含む。）

→ 区画の変更に **該当する**。

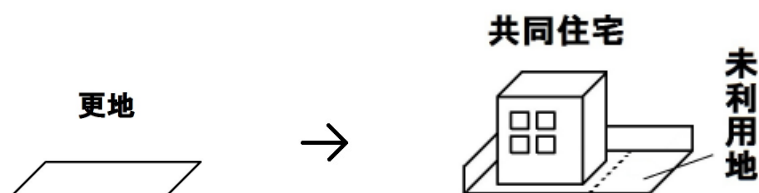
（物理的な境界にて区画を分断しているため。また、未利用地には1年間の建築制限等の指導あり。）



③ 更地となっている敷地に対して、一団の土地の中で、未利用地が残る開発敷地で共同住宅を立てる場合。（既存建築物を取り壊し、更地にしてから新築する場合も含む。）

→ 区画の変更に **該当しない**。

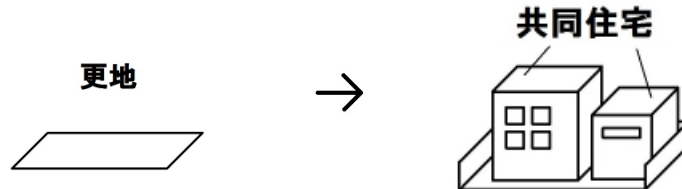
（物理的な境界にて区画を分断していない為。また、未利用地には1年間の建築制限等の指導あり。）



- ④ 更地となっている敷地に対して、複数棟の共同住宅を立てる場合。（既存建築物を取り壊し、更地にしてから新築する場合も含む。）

→ 区画の変更に該当する。

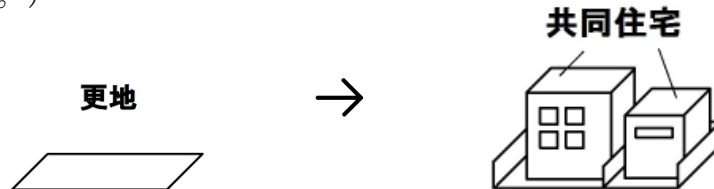
（双方の建築物の関係が用途上可分の関係であるため。）



- ⑤ 更地となっている敷地に対して、建物ごとに区割りをして共同住宅を立てる場合。（既存建築物を取り壊し、更地にしてから新築する場合も含む。）

→ 区画の変更に該当する。

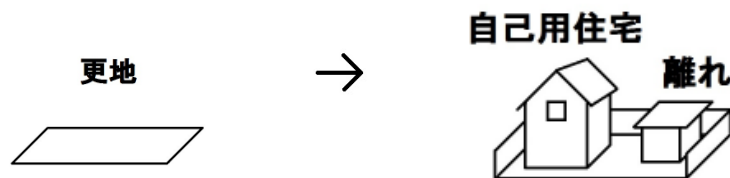
（物理的な境界にて区画を分断しており、更に双方の建築物の関係が用途上可分の関係であるため。）



- ⑥ 更地となっている敷地に対して母屋と離れの建築計画を立てる場合。（既存建築物を取り壊し、更地にしてから新築する場合も含む。）

→ 区画の変更に該当しない。

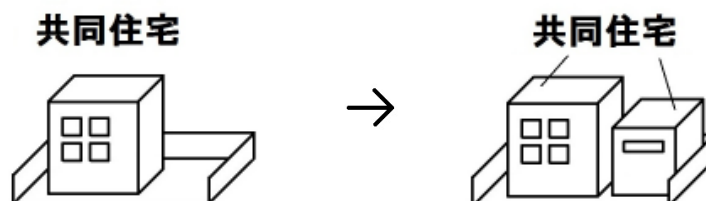
（双方の建築物の関係が用途上不可分の関係であるため。）



- ⑦ 既存の共同住宅がある敷地に対して、別の共同住宅の建築計画を立てる場合。（既存建築物を取り壊し、更地にしてから新築する場合も含む。）

→ 区画の変更に該当する。

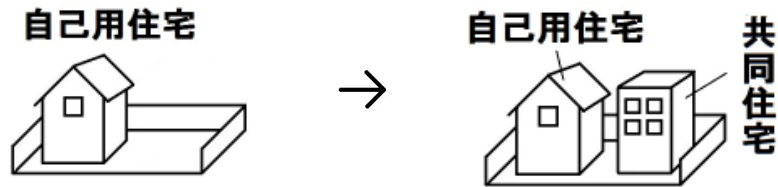
（既存の建築物と当該建築計画の建築物との関係が用途上可分の関係であるため。）



⑧ 既存の自己用住宅が存在している敷地で、残地に新たな共同住宅の建築計画を立てる場合。

→ 区画の変更に該当する。

(既存の建築物と当該建築計画の建築物との関係が用途上可分の関係であるため。)



#### ④ 「形」の変更

【1】「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を除き、原則として切土、盛土を伴えば「形の変更」に該当するものとする。

「形の変更」は、以下に示す各項のいずれかに該当するものとする。

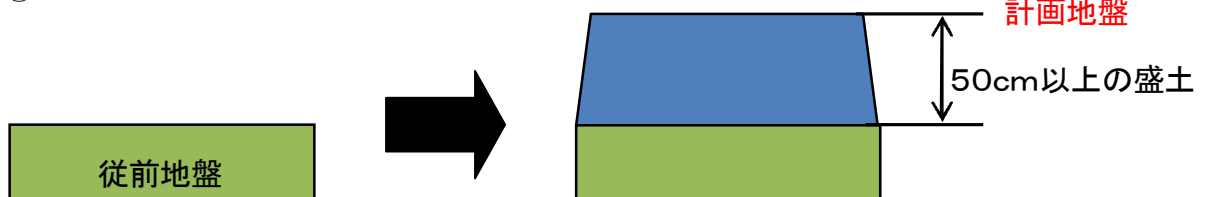
- ① 切土を行う高さが50cm以上の場合。
- ② 盛土を行う高さが50cm以上の場合。
- ③ 一体的な切土・盛土を行う場合において、切土・盛土を行う高さのいずれかが50cm以上の場合。

ただし、切土・盛土を行う土地の合計面積が開発区域の過半未満の場合には、①・②・③のいずれかに該当していたとしても「形の変更」に該当しないものとする。

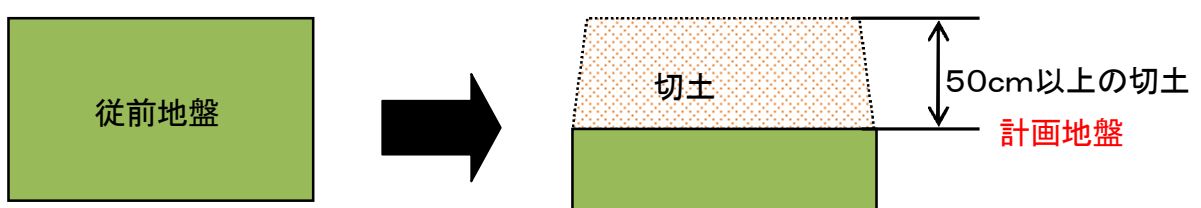
なお、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為、さらに特定工作物の建設行為そのものに属する土地の形状の変更は「形の変更」に該当しないものとする。

#### 【2】「形の変更」の該当事例

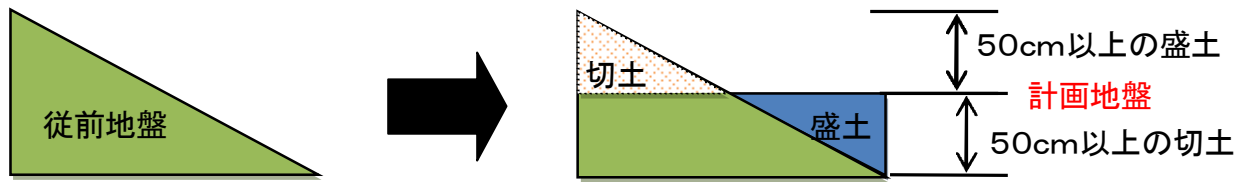
①



②



③



### ⑤ 「質」の変更

土地の「質」の変更による開発行為とは、宅地以外の土地において、主として建築物の建築また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。

ただし、土地区画整理事業施行地区の仮換地指定時、鉄道高架下及び環境空間については「質」の変更は適用しない。

宅地とはいずれかの土地をいう。

- 【1】 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。）
- 【2】 事前相談日において、土地登記簿の地目が宅地である土地又は、三大都市圏の特定市の市街化区域農地である土地
- 【3】 過去に建築物の敷地として利用していた土地でのその後同様な状況にある土地

附 則

この指針は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成15年6月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成22年9月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成25年4月1日から施行する。