

区画形質の変更についての取扱いについて

都市計画法第4条第12項

この法律において「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。

土地の区画形質の変更とは、次のいずれかに該当するものとする。

1 土地の区画の変更

道路、水路等の公共施設の新設、変更、廃止等により土地利用形態の区画を変更することをいう。(単なる分合筆等権利区画の変更を除く。)

2 土地の形の変更

切土、盛土によって次のいずれかに該当するものをいう。(建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可欠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除く。)

- (1) 高さ30センチメートルを超える切土
- (2) 高さ30センチメートルを超える盛土
- (3) 高さ30センチメートルを超える一体の切土及び盛土

3 土地の質の変更

宅地以外(農地等)の土地を宅地にすることをいう。

宅地とは以下の土地をいう。

- (1) 不動産登記法による土地の登記簿の地目が宅地である土地
(市街化調整区域にあっては、昭和45年7月31日以前より宅地であった土地)
- (2) 建築基準法による建築の確認を受けて建築された建築物の敷地として利用されている土地又は建築物の敷地として利用されていた土地
- (3) 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が完了した土地
- (4) 都市計画法による開発許可を受けて建築物の敷地として開発行為が完了された土地
- (5) 建築基準法による道路位置指定を受けた土地の区域内で、

建築物の建築の用に供する土地

(6) 都市計画法第29条第1項第4号から9号までの規定に該当する開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として完了した土地

(7) 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指定後（原則として使用収益開始後）の土地

4 都市計画法第29条第1項第5号の適用除外の扱いについて

本号により適用除外とされるのは、土地区画整理事業の施行地区内の開発行為の意味ではなく、土地区画整理事業そのものの内容として行う開発行為である。

土地区画整理事業の施行地区内であっても、土地区画整理事業としてではなく、土地の所有者等が別個に開発行為を行う場合には都市計画法第29条の許可を要することとなる。

この取扱いは、平成25年4月1日から施行する。