第２章　　用語の解説及び取扱い

本章は、神奈川県における開発許可制度の適正な理解と運用を図るために、この「開発許可関係事務の手引」において使用する主な用語について、用語の解説と知事所管区域における独自の取扱い（解釈基準）を示したものです。

この章の目的は、用語を正しく理解していただくことを目的としており、許可の基準そのものを示したものではありません。許可の基準については、後述の第３章以下をお読みください。

また、一つの用語の理解だけではなく、用語相互の関係についても注意が必要です。例えば、開発行為と開発区域及び開発許可の関係については、開発行為に該当する行為を行う工事を行う場合は、原則として、当該工事を行う区域（これを開発区域といいます。）全体について、都市計画法第 29 条第１項又は第２項の開発許可が必要です。

ただし、例外規定として開発区域（開発行為を行う土地の区域。次の「14　開発区域」参照）の面積が一定の面積未満（本書 図１－１〈５ページ〉都市計画法開発規制区域図　参照）の開発行為等は、許可が不要とされていること（都市計画法第 29 条第１項各号列記部分、同条第２項各号列記部分）に注意が必要です。

また、規制規模との関係で、開発区域の面積を判定する際に開発行為の一連性を判断する必要があるときがありますが、これは、それぞれの工事が開発行為に該当する行為を行う工事である場合に限り問題となるものであることなど正確に理解する必要があります。

なお、各項目の末尾の括弧内に、当該用語の解説の根拠となる条文を示しました。

１　都市計画区域

次のいずれかに該当する区域として、指定された区域をいう。

（１）　市又は町村（人口、就業者数その他政令で定める要件に該当するもの）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域

（２）　首都圏整備法等による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し及び保全する必要がある区域

（都市計画法第 4 条第 2 項）

２　線引き（区域区分）

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分することをいう。

（都市計画法第 7 条第 1 項）

３　市街化区域

次のいずれかに該当する区域をいう。

（１）　都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域

（２）　都市計画区域のうち、当該都市計画決定後おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

（都市計画法第 7 条第 2 項）

４　市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいう。

（都市計画法第 7 条第 3 項）

５　非線引き都市計画区域

都市計画区域のうち、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）が定められていない区域をいう。

６　市街化調整区域に関する都市計画の決定の日

本県においては、次のいずれかに該当する日をいう。

（１）　市街化区域及び市街化調整区域が定められ、開発許可制度が発足した昭和 45 年６月 10 日

（２）　（１）の日以降で、当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日

（都市計画法第 7 条第 1 項）

７　建　築　物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

（都市計画法第４条第 10 項）

（建築基準法第２条第１号）

８　仮設建築物

次のいずれかに該当する建築物をいう。

（１）　短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法第 85 条の許可を受けられるもの

（２）　工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物

（都市計画法第 29 条第１項第 11 号、同施行令第 22 条第１号）

（建築基準法第 85 条）

９　建　築

（１）　建　　築

建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいう。

（２）　新　　築

新たな建築物の建築で増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。

（３）　増　　築

既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次のいずれにも該当するものをいう。

ア　従前と同一の敷地において建築されるものであること。

イ　既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であること。

ウ　延べ面積が従前の 1.5 倍を超えないもの又は増築後の延べ面積が 300 平方メートル以下の小規模なもの

エ　増築部分が最高高さ 10 メートル以下のもの

取扱方針

《１》イについては、用途の変更を伴う場合であっても、次の場合には増築として取り扱う。

ア　市街化区域においては、用途地域に適合していること。

イ　市街化調整区域においては、用途変更の許可が不要なものか又は許可を得られる見込みのものであること。

《２》エについては、10 メートルを超える場合であっても、増築部分（既存部分はないものとみなす。）が、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、建築基準法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が５メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第 56 条の２第３項を準用しても差し支えない。）は、増築として取り扱う。

（４）　改　　築

建築物の全部若しくは一部を除去し、同一用途で建て直すこと、又は、災害によって滅失した建築物と用途の異ならない建築物を建築することをいう。

取扱方針

改築のうち次のいずれにも該当するものは、法第 42 条第１項ただし書の許可及び法第 43 条第１項の許可は不要なものとして取り扱うものとする。

《１》従前と同一の敷地において建築されるものであること。
《２》規模については次のいずれにも該当するものであること。
ア　延べ面積が従前の 1.5 倍を超えないもの。ただし、計画建築物の延べ面積が 300 平方メートル以下の小規模建築物にあっては、従前の 1.5 倍を超えても差し支えない。
イ　改築部分が最高高さ 10 メートル以下のもの。ただし、10 メートルを超える場合であっても、改築部分（既存部分はないものとみなす。）が、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、建築基準法別表第四の一の項(は)欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が５メートルを超える範囲において、同表の一の項(に)欄(一)の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第 56 条の２第３項を準用しても差し支えない。）は、10 メートルを超えても差し支えない。

（５）　建 替 え
改築のうち、（４）の取扱方針に基づき、法第 42 条第１項ただし書の許可及び法第 43 条第１項の許可は不要として取り扱うもの以外の改築をいう。

（６）　移　　転
同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

（都市計画法第４条第 10 項）
（建築基準法第２条第 13 号）

10　用途の変更

次のいずれかに該当するものをいう。
なお、開発許可を受けた土地においては、建築物の用途を変更する場合は法第 42 条第１項ただし書の許可を要し、それ以外の土地に存する建築物の用途を変更する場合は法第 43 条第１項の許可を要する。これらの用途変更（以下「許可を要する用途変更」と総称する。）の許可基準は法第 34 条各号による。

（１）　建築物の使用目的の変更

取扱方針

《１》「建築物の使用目的」の判断に当たっては、開発許可等を受けたものにあっては予定建築物の用途、それ以外の場合にあっては建築物の使用状況から判断される用途と比較して、行為者の主観的な目的のみで判断することなく、社会通念上行為者の目的を表すと思われるもの（営業の広告など）を含め、総合的に判断するものとする。
《２》兼用住宅を住宅以外の部分の用途を廃止することにより専用住宅とする場合は、その兼用住宅が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前に存することが建築確認通知書等により確認できるもの、又は専用住宅の建築が認められている規定（既存宅地、農家分家、増築・改築）に基づき都市計画法の許可を受けたことが確認できるものについて、用途の変更の許可を不要とする。
《３》法第 34 条第１号に該当すると認めて許可を受けて建築された日常生活上必要な店舗等の他業種への変更については、再度用途の変更の許可を必要とするものとする。
《４》法第 29 条第 1 項第 2 号による農業の用に供する施設並びに法第 34 条による工場等の業態の変更(許可基準であった取扱品の変更等)についても、用途の変更の許可を必要とするものとする。

（２）　市街化調整区域において建築された、農林漁業者用住宅、農家等分家住宅、法第 34 条第 13 号の届出に基づく自己用建物など建築主の属性に基づいて許可不要とされ、又は許可された建築物の所有権の他人への譲渡。ここで「他人」とは、推定相続人以外の者をいう。

取扱方針

法第 34 条第 13 号の届出に基づき、又は提案基準８（昭和 46 年廃止前のもの)・13・17 に基づき、法第 29 条、法第 42 条第１項ただし書の許可又は法第 43 条第１項の許可を得た自己用建物の場合は、建築後 10 年を経過したときは、用途の変更の許可は不要とするものとする。

（都市計画法第 42 条第１項、第 43 条第１項、同施行令第 22 条、第 35 条）

（※）市街化調整区域において提案基準 20 基準３（令和３年４月１日以後のもの）に適合するもの

として法第42条第１項ただし書又は第43条第１項に基づく許可を受けた自己居住用住宅等の所有権の他人への譲渡は（２）に該当する。

11　特定工作物

（１）　第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント又は危険物の貯蔵若しくは処理に供する工作物をいう。

（２）　第二種特定工作物

ゴルフコース又はミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設及び墓園、ペット霊園でその規模が１ヘクタール以上のもの。

（都市計画法第４ 条第 11 項、同施行令第１条）
（建築基準法別表第二、同施行令第 116 条第 １項）

12　開発行為

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、土地の区画形質の変更を行うことをいう。

「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

（１）　区画の変更

従来の敷地の境界の変更を行うことをいう。

取扱方針

次の場合は、区画の変更には該当しない。

《１》分合筆等単なる権利区画の変更

《２》建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路（以下「２項道路」という。）のみなし境界線までの後退に係る敷地の境界の変更

《３》従来の敷地の境界の変更であって、公共施設のうち公園、緑地、広場、道路、下水道の整備の必要がないと認められる場合。具体的には（別添－１）「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」〈17 ページ〉による。

（２）　形の変更

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもので、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、市街化調整区域以外の区域において、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。

取扱方針

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。

《１》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

《２》２項道路の後退にかかるもの

《３》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（高さ２メートル以下、幅６メートル以下のものに限る。）

《４》既存擁壁を同じ位置で造りかえるもの

（3） 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

取扱方針

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　土地登記簿の地目（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現況地目が、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

（ア） 都市計画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

（イ） 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

（ウ） 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分の公告がなされた土地

（エ） 都市計画法第 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都市計画法第 29 条第１項第４号に該当する開発行為が終了した土地

（オ） 旧宅地造成等規制法又は建築物の建築を目的とする宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地

（カ） 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

（都市計画法第４条第 12 項、宅地造成等規制法）

13　敷地

一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

（建築基準法施行令第１条第１号）

14　開発区域

開発行為をする土地の区域をいう。（都市計画法第４条第 13 項）

取扱方針

複数の開発行為が、同時に又は連続して行われる場合、それぞれ一つの開発区域があり、それぞれの開発区域について、規制規模以上か否かを判断するのが、許可行政の通常の形態である。

しかし、都市計画法に基づく開発許可制度においては、開発区域の面積が一定規模以上の開発行為について許可制としていることから、許可を要しない規模の開発行為を同時に又は連続して行い、一体的な土地利用を行う等制度の趣旨にそぐわない宅地開発が、ままみられる。

このことから、たとえ表面上２以上の開発行為として行う開発行為であっても、別記「開発行為の一連性の判断基準」に該当する場合には、１個の開発行為と取り扱った上でその開発区域を決定するものとする。したがって、合計した開発区域の面積が規制規模以上か否かを判断した上で、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はかるものとする。

15　公共施設

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

（都市計画法第４条第 14 項、同施行令第１条の２）

16 「おおむね」規定について

取扱方針

この「開発許可関係事務の手引」の記載にある「おおむね」を冠した数値規定は、これら数値に硬い拘束性を認めることは周辺地域の実情等を反映しないこととなる場合が想定されることから、「おおむね」を冠しているものである。

運用に当たっては、考慮すべき特段の事情が存する場合に限り、その 20 パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲内の数値として取り扱って差し支えない。

17 「自己用」・「非自己用」の判断について

開発行為は、その行為の形態により「自己の居住の用に供するもの（自己居住用）」「自己の業務の用に供するもの（自己業務用）」「その他のもの（自己用外）」に区分される。

（1） 自己居住用の開発行為

取扱方針

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為及び組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、自己居住用の開発行為に該当しない。

（2） 自己業務用の開発行為

取扱方針

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、不動産賃貸借を業とする者の貸事務所、貸店舗等も該当しない。

（3） 自己用外の開発行為

取扱方針

自己居住用及び自己業務用以外がすべて自己用外の開発行為となるが、自己業務用に利用する部分と自己用外で、例えば賃貸する部分等が併用されているような場合は、自己用外の部分がごく小規模で付随的と認められる場合を除き、自己用外の開発行為として扱うこととする。自己業務用に利用することを目的にした開発であっても開発区域内に寮、社宅等（いずれも著しく小さいものは除く。）の自己用外の建築物を建築する場合の開発行為は、自己業務用には該当せず、自己用外の開発行為として取り扱う。

【具体例】

自己業務用・・・ホテル・旅館、結婚式場、
企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅等を除く）

自己用外・・・・分譲住宅・賃貸住宅、賃事務所、貸店舗、有料老人ホーム、
企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅）

18 山林現況分譲について

（別添－２）「山林現況分譲等における開発行為の取扱基準」による。

（別添－１）

「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」

平成 ３年 ４月 １日 施　　行
平成 11 年 ６月 １日 一部改正
平成 23 年 ４月 １日 一部改正
平成 24 年 ６月 １日 一部改正
令和 ７年 ４月 １日 一部改正

本県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ことから、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ものとされている｡そこで、この運用については、以下のとおり具体的な基準を定めるものとする。

１　「従来の敷地の境界の変更」に係る取扱い

（１）　「従来の敷地」とは、次の土地をいう。

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　土地登記簿の地目（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現況地目が、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却した土地は除く。）

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

(ア)　都市計画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

(イ)　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

(ウ)　土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分の公告がなされた土地

(エ)　都市計画法第 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都市計画法第 29 条第１項第４号に該当する開発行為が終了した土地

(オ)　旧宅地造成等規制法又は建築物の建築を目的とする宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地

(カ)　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）　「従来の敷地」の内、オの(ア)、(イ)、(ウ)又は(エ)は、「整備済団地」という。

２　「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

（１）　「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、拡幅整備、用途廃止又は付替えの必要がないものをいう。

（２）　「必要がないと認められるもの」との判断については、技術的助言（再開発型開発行為に関する道路及び公園等の基準の運用）のほか、公共施設管理者との十分な調整を踏まえ、都市計画法（以下、「法」という。）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。

ア　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

団地面積の３パーセント(※)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。

イ　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、現況幅員４メートル以上の道路に接し、道路整備が不要と認められる場合は、この限りでない（政令第 25 条第２号ただし書きの運用基準の適用により６メートル以上の道路状整備を必要とする場合は道路整備が必要と判断する。）。

ウ　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ていること、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公共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既存又は敷地内に新設する合併浄化槽で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。

エ　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。）で対応し、既存下水道の改善の必要がない場合は、この限りでない。

（※）　当該規定に関して、法第 33 条第３項に基づき市町村が条例で数値を定めている場合は、その数値。

３　本取扱基準については、(別図)の「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を参考にして慎重に取り扱うものとする。

（注１）

ａ　２以上の道路に面する場合、車両の出入口に接する道路は、政令第 25 条第２号または同条同号ただし書きの運用基準に適合するように整備されていること。ただし、車両の出入りがなく、道路整備が不要と認められる場合は、この限りではない。

ｂ　道路の幅員は、車両（軽自動車以上）が２方向以上に分散、待機および迂回ができる幅員４メートル以上の道路までの一定区間、基準の幅員以上あること。

（注２）

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

（下水道法第２条第１号）

ｂ　既存下水道とは、敷地外の排水管及び汚水処理場等で、敷地内の排水管、浄化槽等は含まない。

ｃ　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。

（注　共通事項）

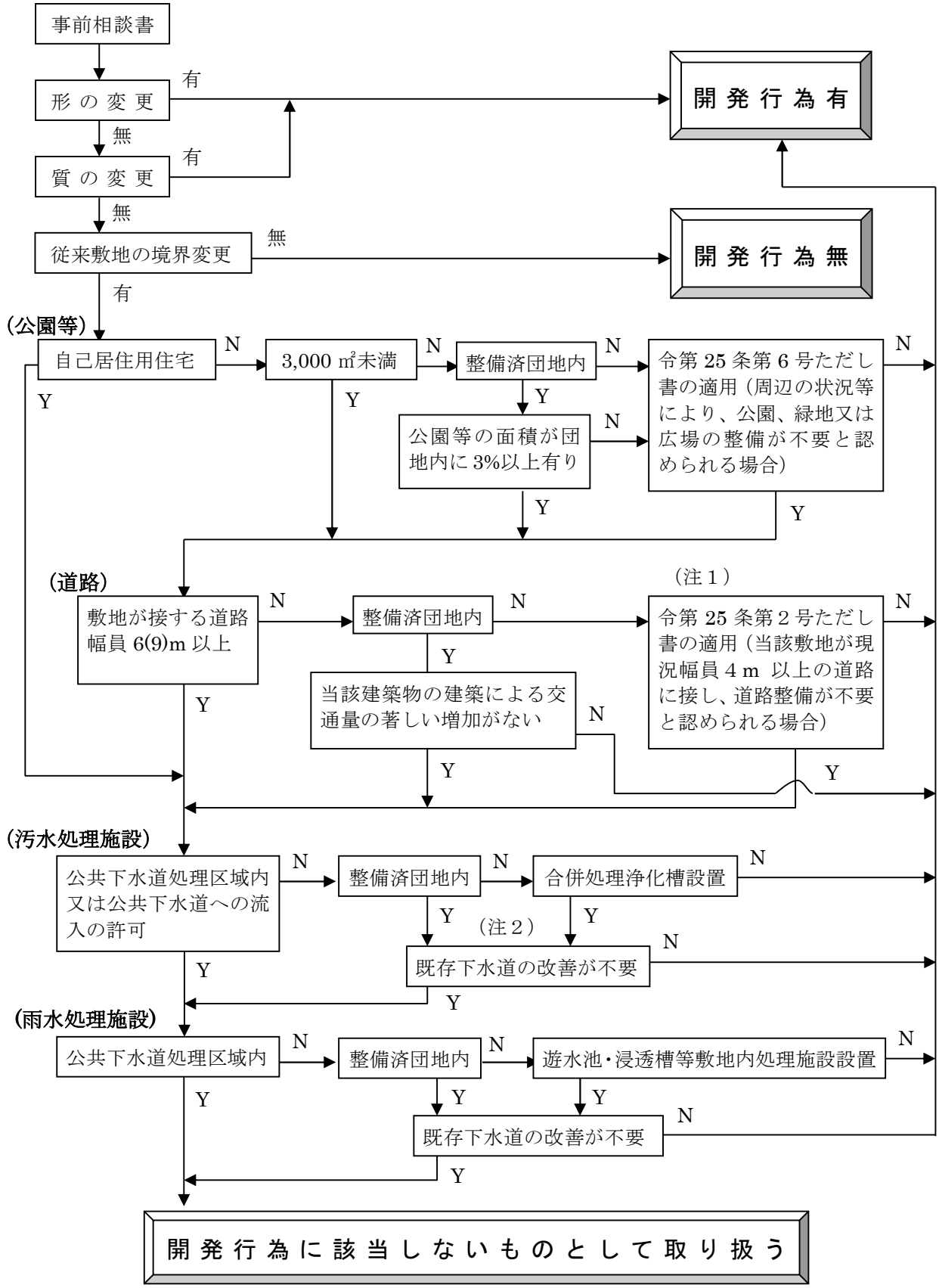
ａ　公共施設の管理者との調整を並行して行うこととする。

ｂ　当該敷地とは、区画の変更の対象となる敷地全体をいう。

c　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は法第42条第1項ただし書の許可による。

（別　図）

「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断フロー



（注意　申請の際は処分庁と必ず相談を行ってください。）

（別添―２）

山林現況分譲等における開発行為の取扱基準

都市計画法第４条第 12 項によれば、『「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。』と定義されているが、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、都市計画法の適用を逃れている事例も見受けられるため、以下の基準に従い、総合的かつ客観的に判断した上で、開発行為の有無の判定を行うものとする。

なお、原則として当該土地分譲が下記の基準１及び基準２に加えて、基準３から基準８までのうちの２項目以上に該当する場合には、当該土地分譲は「建築目的」が有ると判断するものとする。

１　「土地の区画割」について

（１）　戸建て住宅等の建築に適した区画割の判断は、１の区画の形状が４辺形で面積がおおむね 100 ㎡以上のものであること。

（２）　分譲地の現地で区画割がなわ張り等で表示されているもの及び公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆があらかじめ行われているものは、区画割がなされているものと見なす。

２　「区画街路」について

（１）　土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員おおむね４ｍ以上の道（建築基準法第 42 条第２項に規定する道路を含む。）があるものは、区画街路が整備されているものとして扱う。

（２）　分譲地の現地で、なわ張り等で道路位置が表示されているもの、チラシ等の宣伝物のイラスト等で道路が描かれているもの及び公図上で道路相当部分が明示されているものは、整備が予定されているものとみなす。

３　「擁壁」について

（１）　擁壁工事が行われているものは、すべてこの項目に該当するものとして扱う。

（２）　チラシ等の宣伝物のイラスト等で擁壁が描かれているものは、整備が予定されているものとみなす。

４　「販売価格」について

（１）　周辺宅地の売買実例価格のおおむね３分の１を超えるものは、この項目に該当するものとして扱う。

（２）　適当な売買実例がない場合は、周辺宅地の「固定資産税台帳登録価格」（市町村固定資産税担当部局所掌）を著しく超えるか否かをもって判断するものとする。

５　「利便施設」について

利便施設についての説明がなされているかの判断は、チラシ等の宣伝物の宣伝文句、イラスト等によって行うものとする。

６　「交通関係」について

基準５と同様に扱うものとする。

７　「附近の状況」について

基準５及び基準６と同様に扱うものとする。

８　「名称」について

「○○ランド」「○○台」「○○ヒル」「○○苑」等のネーミングがなされているものは、すべてこの項目に該当するものとする。