

宅地指導行政ハンドブック

都市計画法関係編

平成6年9月



横浜 市 建築 局



目次

第1章 総則

1 宅地指導業務の概要 1

1 (1) 建築局宅地指導部門の組織 1

2 (2) 各種事務の決裁・専決事項の区分 2

4 (3) 文書の保存期間 4

5 2 開発許可制度に関する諸手続と関連組織 5

5 (1) 開発許可制度に関する諸手続の流れ 5

11 (2) 申請施設内容と審査担当部局 11

13 (3) 事前審査組織の概要 13

17 横浜市土地利用調整会議 17

22 宅地審査連絡調整会議 22

22 開発事前審査会 22

23 (4) 開発審査会関係組織の概要 23

24 (参考) 横浜市開発審査会条例 24

25 (参考) 開発審査会幹事会設置要綱 25

第2章 用語の定義と解釈

1 開発行為の定義 26

1 (1) 開発行為の定義 26

26 (2) 開発許可の対象となる要件の分類 26

26 2 土地の区画形質の変更に関する解釈 26

26 (1) 土地の「区画」の変更 26

31 (2) 土地の「形」の変更 31

36 (3) 土地の「質」の変更 36

38 (4) 開発行為判断資料 38

39 (5) 開発行為の一連性の判断 39

44 (参考資料) 1,000㎡未満の開発行為に対する取扱い 44

第2章 用語の定義と解釈

1 開発行為の定義

(1) 開発行為の定義

法第29条の規制の対象となる開発行為の定義については、法第4条第12項により、「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」と定められている。

このうち「主として……。」が示す範囲については、法の目的とするところから、単に建築物の面積や容積でとらえずにその建築物が果す機能によりとらえることが適当である。そこで打放しゴルフ場等建築物が開発面積に対し附属的なものであっても、支配的な役割を果す場合には建築物を建築することを目的とする開発行為として規制の対象となる。

また、昭和62年8月18日付（建設省経民発第31号）で建設省から次のとおり開発行為の定義について新たな解釈が示された。

「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ついて」法第4条第12項に規定する開発行為の定義について、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、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ものとして取扱うこと。

(2) 開発許可の対象となる要件の分類

開発許可を要する土地の区画形質の変更を分類整理すると次のとおり。

- ア 土地の「区画」の変更（公共施設の新設、改廃）
- イ 土地の「形」の変更
- ウ 土地の「質」の変更
- エ 前記ア、イ、ウの各種変更の組合せ

2 土地の区画形質の変更に関する解釈

(1) 土地の「区画」の変更

土地の「区画」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公共施設の新設及び改廃を伴うものをいう。

具体的には道路や水路等の新設、付け替え、廃止等を行うものである。

これについては、昭和62年8月18日付（建設省経民発第31号）で建設省より開発行為の定義が

次のように通達により示されている。

「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ついて」
 法第4条第12項に規定する開発行為の定義について、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もなう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扱うこと。

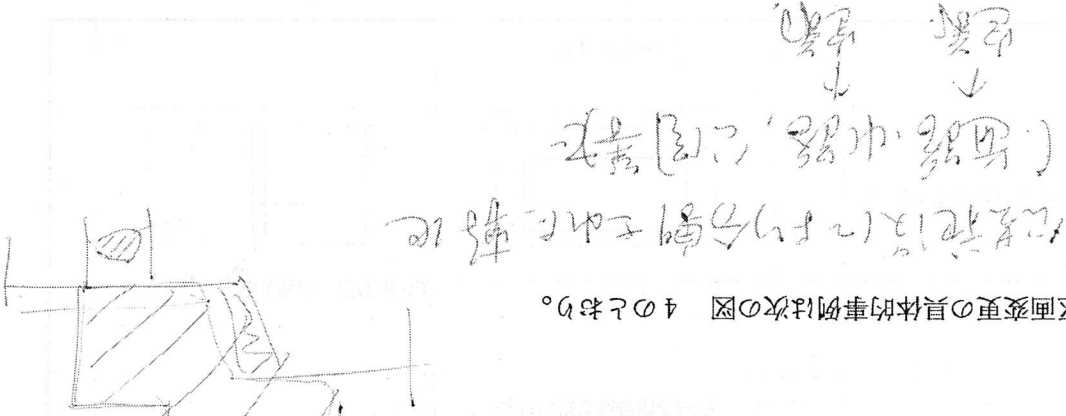
なお、市街化区域は昭和62年11月1日、市街化調整区域については平成5年6月25日から同取
 扱いを運用している。 1993

表-10 区画の判断基準

区画（通達による「従来の敷地」の判断基準）

No.	確認区分	判断基準
1	公共事業による区画	公共事業等により築造された道路・水路・その他公共施設整備に伴って土地の区画変更が生じた場合、その区画を基準とする。
2	法に基づき造成された宅地	(1) 宅地造成等規制法、(旧) 住宅地造成事業に関する法律、都市計画法、道路の位置の指定により計画的に造成された宅地で、原則として完了公告等がなされた時点の区画。
		(2) 土地区画整理法に基づき、計画的に宅地の造成がなされた区画には、原則として換地処分がなされた時点の一筆又は、区画を基準とする。
3	建築基準法で認められる宅地	(1) 建築確認を受けた建築敷地で、客観的にみて現に建築敷地として利用されているとみられる土地の部分。
		(2) 建築確認がない建築物の敷地。（建築基準法施行以前に建築された建築物等の敷地）

土地の区画変更の具体的事例は次の図 4のとおり。

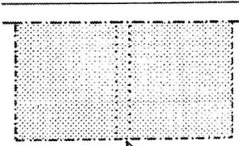
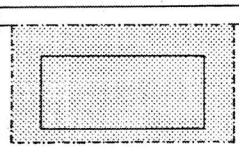
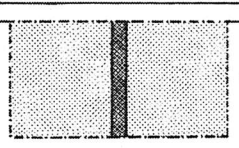
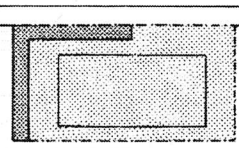

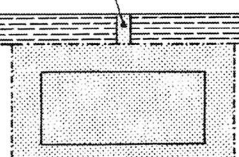
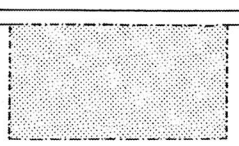
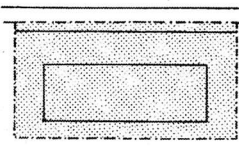


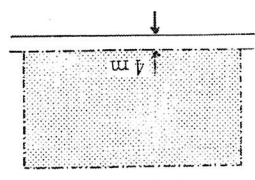
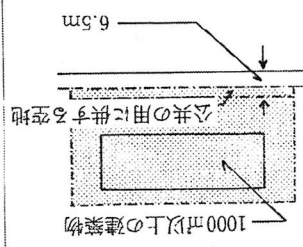
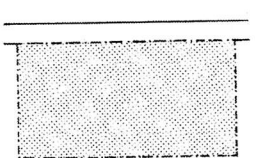
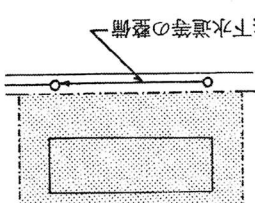
No.	現況	開発計画	判定	備考
1	<p>(1) 道路を新設する。</p>	<p>(1) 道路を新設する。</p>	○	公共施設の新設に該当
			×	単なる区画変更に該当
2	<p>既存の建築物敷地を統合</p>	<p>既存の建築物敷地を統合</p>	×	単なる区画変更に該当
			○	公共施設の廃止に該当
3	<p>公共施設 (形態あり)</p>	<p>公共施設を廃止</p>	○	公共施設の廃止に該当

図-4 土地の区画変更の具体的事例一覧

(公共施設の新設、改廃が伴うもの)
 (公共施設：道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設)

判定欄凡例 ○：区画の変更に該当する
 ×：区画の変更に該当しない

No.	現況	開発計画	判定	備考
4	 <p>公共施設 (形態なし)</p>	 <p>公共施設を廃止 (1) 形態が10年以上前よりない 場合 (2) (1)以外の場合</p>	○ ×	
5	 <p>公共施設</p>	 <p>付替え (改修) 公共施設を廃止できず付替える</p>	○	<p>※付替えが完了済みの場合は、区画 変更には該当しないとして処理するも やむを得ない 建築計画と同時の場合、区画の変 更に該当する</p>
6	 <p>河川・水路</p>	 <p>占用許可</p>	×	<p>河川及び水路占用許可部分は、公共 施設に該当しない</p>
7		 <p>敷地の一部を道路認定</p>	○	<p>※ただし、道路認定の目的が建築物 の建築目的でないことが明確な場合 は、区画の変更には該当しないとして 処理する</p>

No.	現況	開発計画	判定	備考
8		 <p>1000㎡以上の建築物 公共の用に供する空地 6.5m 市建築基準条例第4条の2</p>	×	<p>公共の用に供する空地は公共施設に該当しない</p>
9		 <p>公共下水道等の整備</p>	×	<p>公共施設の整備を要する計画であるが、宅地外であり、区画の変更が該当しないとして処理をする。</p>

開 示 決 定 通 知 書

建宅審第806号
令和5年2月24日

NPO法人田村明記念・まちづくり研究会
田口 俊夫 様

横浜市長 山中 竹春



令和5年2月9日に開示請求がありました行政文書については、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第10条第1項の規定により、次のとおりその全部を開示することと決定しましたので通知します。

1 開示請求に係る行政文書 宅地指導行政ハンドブック 都市計画法関係編 平成6年9月 表紙、目次及び第2章2(1) (平成6年「宅地行政ハンドブック平成6年9月」の内、開発行為の定義に関わる部分で土地の区画変更に関わる部分)		2 開示の日時及び場所 日 時 令和5年3月3日 午前・午後 11時00分 場 所 建築局宅地審査部宅地審査課 (市庁舎25階)	3 開示の実施方法 写しの交付	4 担 当 課 建築局宅地審査部宅地審査課 電話 045 (671) 2945	5 備 考
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------	--------------------	-----------------------------------------------	-------

(注意) 1 この通知書を持参の上、指定の日時に指定の場所においてください。
2 指定の日時に来られない場合は、事前にその旨を電話等で担当課まで連絡してください。