

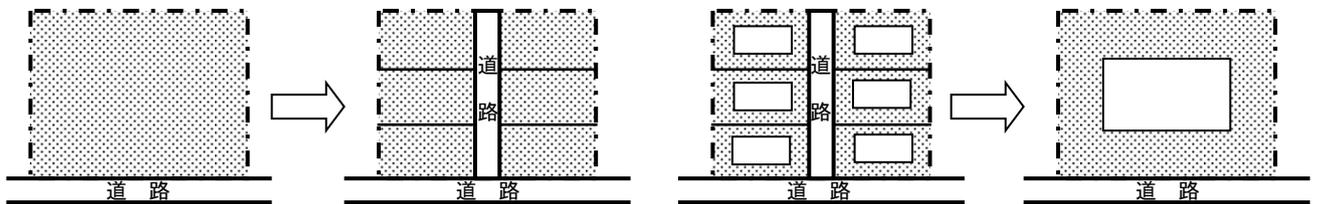
# 都市計画法第29条の開発行為の許可について

- 開発許可が必要となる『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『土地の区画形質の変更』をいいます。（都市計画法第4条第12項）
- 横浜市では、『土地の区画形質の変更』を、“土地の「区画」「形」「質」のいずれかに変更が生じること”と解釈しています。

## 1. 土地の「区画」の変更とは

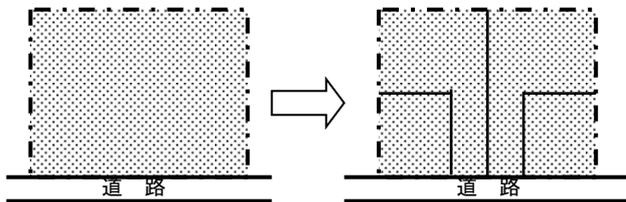
公共施設（道路、公共下水道、水路、公園など）の改変を伴う土地の分割又は統合のことで、具体的には、下図のような道路の新設（※）、つけ替え、廃止等を行うことです。

※既存道路の拡幅を含みますが、建築基準法第42条第2項の規定による後退は含みません。

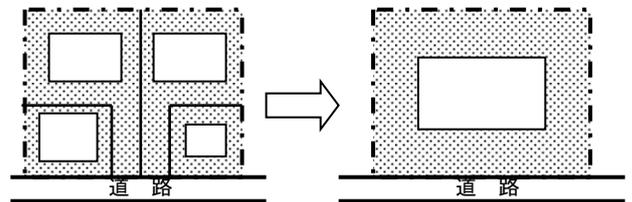


### 土地の区画の変更に該当しない場合の例

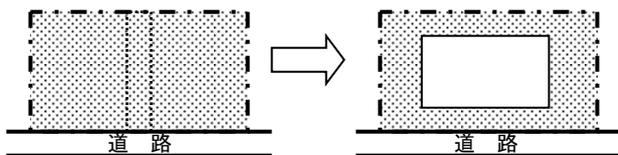
① 公共施設に改変のない敷地分割（分筆含む）



② 公共施設に改変のない敷地統合（合筆含む）



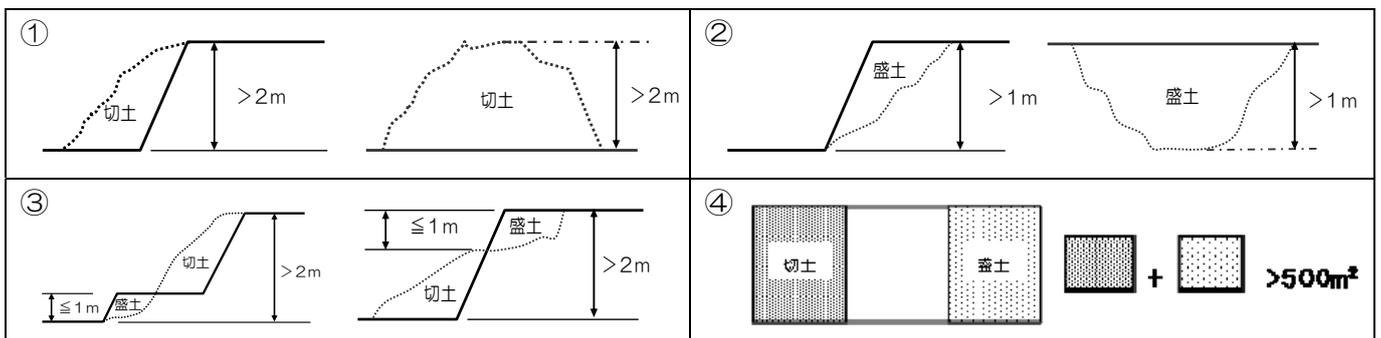
③ 公共施設【形態なし】の廃止



形態のない公共施設の廃止であり、土地の区画の変更には該当しない。ただし、廃止することができず、公共施設の位置を改めて設置する場合は、土地の区画の変更に該当する。なお、土地の質の変更は別途判断となる。

## 2. 土地の「形」の変更とは

造成（切土又は盛土）をすることです。具体的には、①高さが2mを超える切土、②1mを超える盛土、③2mを超える一体的な切盛土、④高さによらず切土又は盛土する土地の面積の合計が500㎡を超えるものを行うことです。※適用除外あり



### 3. 土地の「質」の変更とは

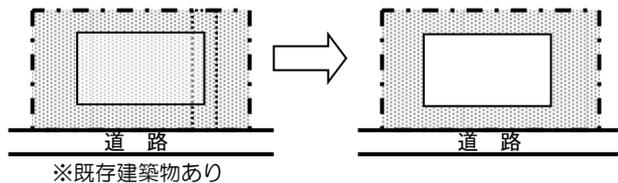
「宅地」以外の土地（畑や山林、雑種地など）を建築物等の敷地とすることです。

#### 土地の質の変更には該当しない「宅地」と扱われる土地（全9項目のうち一部を掲載）

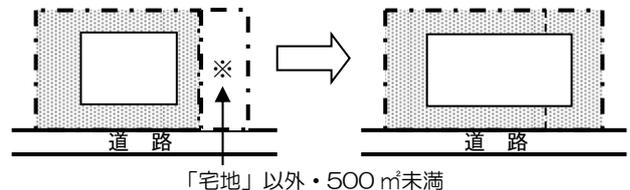
- 不動産登記法に基づく登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日（以下「基準日」という。）の5年以上前から継続して宅地である土地（登記の日付による。）
- 地方税法に基づく固定資産税課税台帳における現況地目が、基準日の5年以上前から継続して（＝直近6年度分が）宅地である土地
- 現に建築物の「敷地」として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物の建築でない土地並びに仮設建築物及び違反建築物の敷地として利用されている土地を除く。）
- 建築物の「敷地」として利用されていた土地で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状態に変化のない土地（当該建築物が除却された日から5年以上を経過した土地を除く。）
- 土地区画整理事業の施行として行われた開発行為の区域内で、土地区画整理法第103条第4項に規定する換地処分公告がなされた土地（遊水池として利用されていた土地を除く。）

#### 土地の質の変更には該当しない場合の例

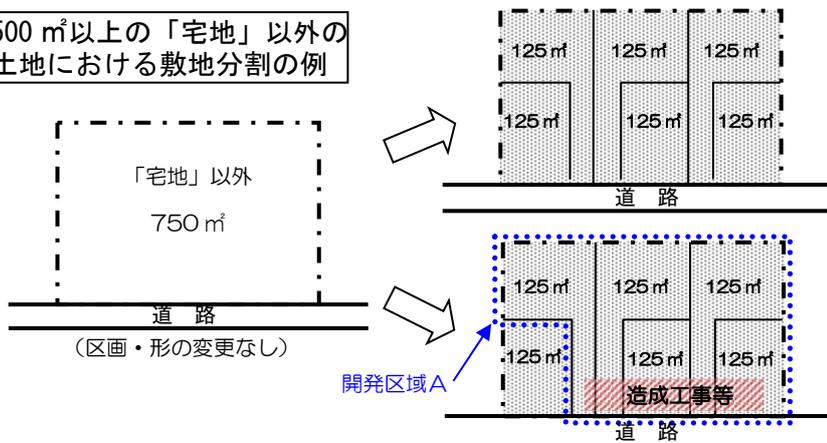
① 建築敷地内の形態のない公共施設の廃止



② 500㎡未満の敷地増を伴う増築



#### 500㎡以上の「宅地」以外の土地における敷地分割の例



質の変更には該当するが、造成工事等が一連(※)しない各々の敷地（＝開発区域）の面積がいずれも500㎡未満となるため、**開発許可が不要**となる。

質の変更には該当する各々の敷地のうち造成工事等が一連(※)する敷地の合計（＝開発区域A）の面積が500㎡以上となるため、**開発許可が必要**となる。

(※)一連とは…複数の隣接する開発又は造成区域が計画的・構造的・工事の施行方法で一体的と捉えられる場合をいいます。

市街化区域：本資料中1から3のいずれかに該当し、かつ、「開発区域」(※)の面積が500㎡以上（宅地審査課）上の場合、『開発行為の許可』が必要になります。

市街化調整区域：本資料中1から3のいずれかに該当する場合は、「開発区域」(※)の面積に関係なく（調整区域課）『開発行為の許可』が必要となります。ただし、3のみに該当し、かつ、開発区域の面積が500㎡未満の場合は、『開発行為の許可』は不要です。

(※)「開発区域」とは、『開発行為をする土地の区域』をいいます。詳しくは、「開発区域の定義の解釈基準」（都市計画法による開発許可の手引 制度編第3章第2節）をご覧ください。

※この資料は「開発行為の定義の解釈基準」をわかりやすく説明（代表的なものを抜粋）した概要版です。許可の要否の判断に当たっては、『都市計画法による開発許可の手引 制度編第3章第1節』をご確認ください。

※都市計画法第29条第1項は建築基準関係規定となっています。横浜市では、許可の要否について「事前相談書」で対応しています。

# 事前相談書

年 月 日

横浜市長

相談者 住所  
氏名  
電話 ( )

都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可の要否について、次のとおり事前相談書を提出します。

なお、開発行為の許可の要否以外は本相談に含まないことを了承します。

所在地 (地番)	区
相談区域の面積	m <sup>2</sup> (切盛面積) m <sup>2</sup>
予定建築物等の 用途	
現在又は従前の 土地利用の状況	
宅地造成工事 規制区域	<input type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外
備考	

## 1 添付書類

- (1) 位置図
- (2) 現況図
- (3) 土地利用計画図
- (4) 造成計画平面図 (現況と計画の重ね図、切土:黄色/盛土:赤色)
- (5) 造成計画断面図 (現況と計画の重ね図、切土:黄色/盛土:赤色、切盛高さを明記)
- (6) 相談区域及び切土盛土の面積求積表
- (7) 公図及び土地の登記事項証明書 (原本)
- (8) 現況写真 (撮影日を明記、撮影箇所図を添付)
- (9) その他許可要否の判断上必要な書類 ( )

※(4)、(5)及び(6)の切土盛土の面積求積表は、切土又は盛土がない場合は省略可

※(7)は原本照合の上、写しでも可

## 2 提出部数 一部

# 事前相談書

○年○月○日

横浜市長

相談者はどなたでも構いません。  
(会社に属する方の場合、会社名を記載願います。)

相談者 住所 横浜市中区本町6-50-10  
氏名 横浜 太郎  
電話 045 (000) 0000

一連する造成地  
等がある場合は、  
その部分も含む。

都市計画法第29条の規定による開発行為の許可の要否について、次のとおり事前相談書を提出します。

なお、開発行為の許可の要否以外は本相談に含まないことを了承します。

所在地 (地番)	横浜市○○区○○町・・・
相談区域の面積	○○○○.○○ m <sup>2</sup> (切盛面積 ○○○.○○ m <sup>2</sup> )
予定建築物等の用途	一戸建ての住宅 (○戸)
現在又は従前の土地利用の状況	駐車場
宅地造成工事規制区域	<input checked="" type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外
備考	

市街化区域では相談区域面積 500 m<sup>2</sup>未満は本相談書の対象外

各図面において、相談区域を赤太線で囲ってください。

## 1 添付書類

(1) 位置図

実測による。

(2) 現況図

現況図、土地利用計画図及び造成計画平面図には、相談区域内外の地物及び地盤高さ(現況/計画)を明示してください。

(3) 土地利用計画図

(4) 造成計画平面図 (現況と計画の重ね図、切土:黄色/盛土:赤色)

(5) 造成計画断面図 (現況と計画の重ね図、切土:黄色/盛土:赤色、切盛高さを明記)

(6) 相談区域及び切土盛土の面積求積表

(7) 公図及び土地の登記事項証明書 (原本)

法務局で交付されるもの  
(ネットで取得したものは不可)

(8) 現況写真 (撮影日を明記、撮影箇所図を添付)

(9) その他許可要否の判断上必要な書類 ( )

※(4)、(5)及び(6)の切土盛土の面積求積表は、切土又は盛土がない場合は省略可

※(7)は原本照合の上、写しでも可

## 2 提出部数 一部

省略する場合は、土地利用計画図に「造成なし」と記入してください。