志木市における開発行為に該当するか否かの判断指針

平成13年3月30日 都市整備部長決裁
令和6年8月27日 最終改正

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「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、志木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 「区画」の変更について

「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。
 - 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、「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 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
 - (ア) 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
 - (イ) 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
 - (ウ) 法第29条第1項第4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
 - (エ) 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
 - (オ) 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体的に造成された土地
- (2) 「区画」の変更の具体例は次のとおりとする。
 - ア 従来の敷地の境界を変更する場合
 - イ 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
 - ウ 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
 - エ 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
- (3) 次の各号のいずれかに該当する行為は、「区画」の変更ではないものとして扱う。
 - ア 建築基準法第42条第2項に規定する道路として指定された道路で、道路の境界線まで後退して道路状に整備するための行為
 - イ 志木市の条例、要綱その他の基準により、既存の建築基準法第42条の道路の境界線を超えて道路後退して、道路状空地等として整備するための行為

ウ 国又は地方公共団体が道路、水路その他公共用地として買収し、又は整備したことによって従来の敷地の境界を変更する行為

2 「形」の変更について

土地の「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い、「形」の変更の具体例は次のとおりとする。

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は、「形」の変更に該当しない。

- (1) 切土又は盛土又は一体的な切土及び盛土（以下、盛土等という）を行う高さが1.0mを超える場合（道路からの出入りのみ局所的に高さ1.0mを超えるような盛土等が生じる場合も含む）
- (2) 開発区域全体で盛土等を行う平均高さが0.6mを超える場合
- (3) 盛土等を行うことで、高さ1.0mを超える擁壁を新たに築造する場合

3 「質」の変更について

土地の「質」の変更による開発行為とは、原則として農地等宅地以外の土地において、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ことを目的にしたものをいう。

「宅地以外の土地」とは、「1「区画」の変更について」の中で定義した(1)の「従来の敷地」以外の土地をいう。

4 再開発型開発行為の取扱いについて

開発許可制度運用指針において、既成市街地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（再開発型開発行為）におけ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は「開発行為に該当しないものとして取り扱うこと」とされている。

志木市における再開発型開発行為の取扱いを以下のとおり示す。

なお、市街化調整区域については、本基準は適用しない。

- (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とは次のとおりとする。

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。

ア 「従来の敷地」とは、「1「区画」の変更について（1）」のいずれかの土地をいう。

イ 「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」とは公共施設の新設、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。

(ア) 公園、緑地及び広場について

計画地及びその周辺に相当規模の公園、緑地、又は広場が存する場合等、当該敷地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、公園担当部局と協議の結果、特に必要がないと認められる場合。

(イ) 道路及び下水道について

志木市の「開発行為の審査に係る技術基準（平成13年4月1日施行）」における第3道路及び第4排水計画に適合すること。

附則 この指針は平成13年4月1日から施行する。
この指針は令和6年10月1日から施行する。