

伊東市開発許可等の運用基準

平成22年8月30日 施行

伊東市都市計画

伊東市開発許可等の運用基準

1 目的

この運用基準は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）の開発許可に関し、伊東市において特に必要と認めた事項を定めたものである。

2 用語の定義と運用

(1) 開発行為

（法第 4 条第 1 2 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。

(2) 建築物・建築

「建築物」とは、建築基準法第 2 条第 1 号に定める建築物を「建築」とは同条第 1 3 号に定める建築をいう。

(3) 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）

「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物又はゴルフコースや野球場等で 1 ha 以上のものをいう。

(4) 「主として建築物（特定工作物）の建築（建設）の用に供する」

敷地全体について、機能的な面から判断して、その利用目的が、建築物（特定工作物）に係るものであるか否かによって、判断する。したがって、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて、付随的なものと認められる場合には、開発行為に該当しない。例えば、屋外駐車場の付随施設としての料金徴収所（建築物）を建築したとしても、「主として建築物の建築の用に供する」には該当しない。

(5) 「供する目的」

土地の区画形質を行う主たる目的が、建築物（特定工作物）を建築（建設）することにあることを意味する。

<留意点>

屋外駐車場や露天資材置場を建設するための造成は、開発行為に当たらず規制の対象にはならない。しかし、屋外駐車場等として相当の期間使用した後、建築物等の建築等をしようとする段階で規制の対象となる。

(6) 「区画形質の変更」

① 区画の変更

都市計画法上の「区画」とは、土地の利用の形態としての区画、すなわち、道路（複数の敷地の共通の通路を含む。以下同じ。）、擁壁、フェンス、生垣、見切り等の物理的な境界物による「境界」をいう。都市計画法上の「区画の変更」とは、道路の築造若しくは廃止又は見切り等の設置、除去若しくは移転により、境界を変更することをいう。単なる分合筆を目的とした、いわゆる権利区画の変更は、区画の変更に該当しない。

伊東市においては、3000㎡以上の土地において「区画の変更」を行う場合は、開発の許可が必要となります。

(区画の変更に該当するもので、特に留意すべき場合)

次のように土地の権利区画と物理的な境界が異なる場合には、物理的な境界によって判断することになるので留意すること。

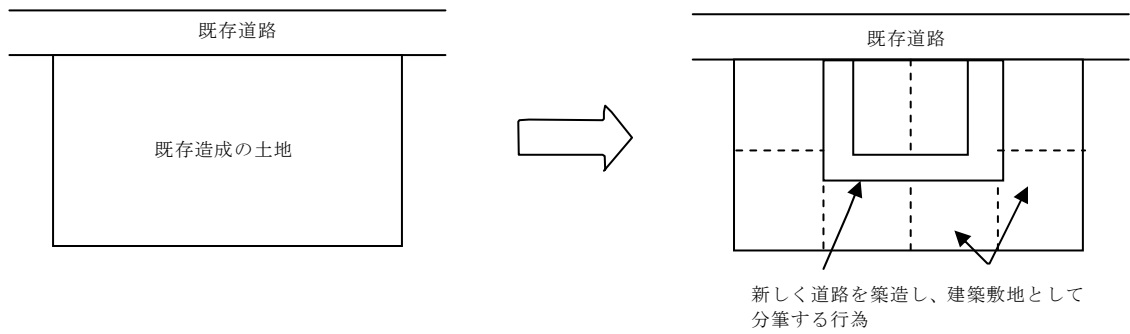
- ア 土地の権利者の状況にかかわらず、**宅地分譲**（これに類する場合を含む。）を目的として見切り等で販売区画の境界物を設置する行為は、区画の変更に該当する。ただし、単に境界杭を設置する行為については、この限りでない。
- イ いわゆる路地状敷地のように、土地の権利上（公図上）は建築物の敷地が旗竿状になっていたとしても、**宅地分譲**（これに類する場合を含む。）にあたって（分譲中はもとより分譲の前後を問わない。）、**道路**（複数の敷地の共通の通路を含む。以下同じ。）を**築造する行為**（既存の道路を拡幅する場合等を含む。）は、区画の変更に該当する。
- ウ **位置指定道路を指定、又は廃止する行為は、区画の変更に該当する。**

(許可を要する開発行為には該当しないものとして取り扱うことができる場合)

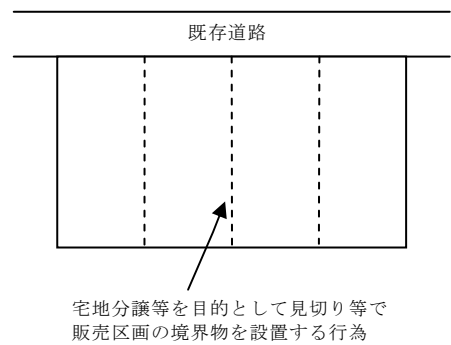
次のいずれかに該当する行為は、形式上は区画の変更に該当し開発許可を要することになるが、実質的には開発許可を要するまでの行為ではないと考えられる場合があるので、当該土地の土地利用の状況及び区画の変更に至った事情を総合的に勘案し、許可を要する開発行為には当たらないものとして取り扱うことができるものとする。

- エ 土地又は建築物の所有者が、**土地の管理上のやむを得ない理由で、土地の周囲に境界物を設置する行為で、土地の分割を目的としていないもの**
- オ **収用対象事業の施行に先立って行われる敷地の減少**
- カ **建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少**
- キ **適法な建築物が現存している（建築中を含む。）敷地の境界に、へい、かき、さく等を設置する行為**
- ク **物理的な境界（擁壁、フェンス、生垣、見切り等）の除去において、従前一体的な利用が認められる場合**
- ケ **都市計画法に基づき開発許可を受けた分譲地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更が伴わないものに限る。）で、原則として関係する全ての区画の面積が縮小しないもの**

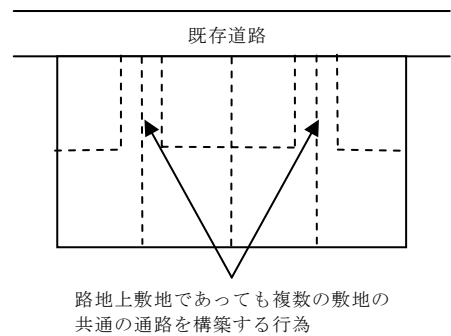
<例1 許可を要する開発行為に該当する土地の分割>



①ーア 案件

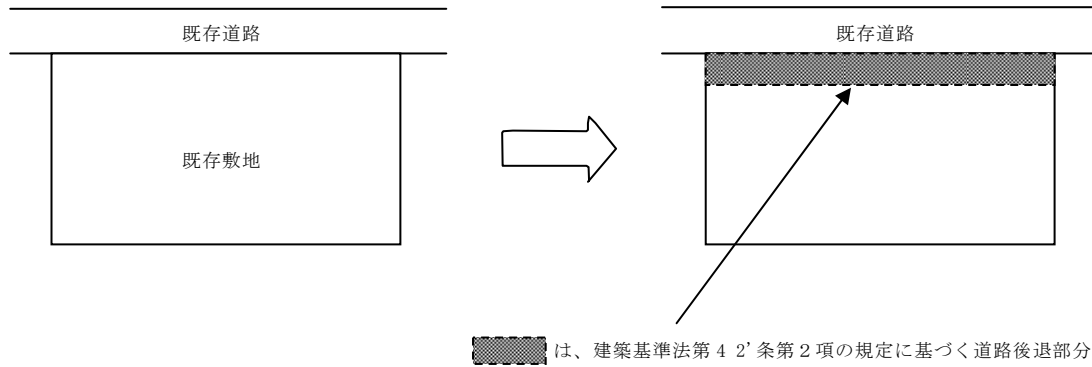


①ーイ 案件



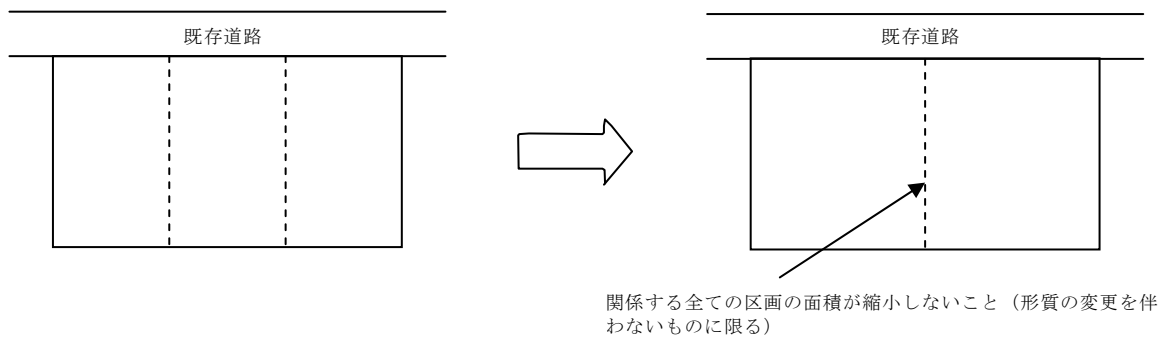
<例2 許可を要する開発行為に該当しない土地の分割の代表例>

①一カ案件



①一ヶ案件

都市計画法に基づき開発許可を受けた住宅団地内の宅地



② 形の変更

都市計画法上における「形の変更」とは、形状の変更をいう。

形状の変更とは、切土、盛土、整地、抜根等の物理的な行為を加えることをいう。

伊東市においては、3000㎡以上の「形の変更」を行う場合は、開発の許可が必要となります。

③ 質の変更

「質の変更」とは、「性質の変更」を指し、宅地以外の土地を宅地として利用することをいう。農地、山林、屋外駐車場及び露天資材置場等の雑種地、池沼等の「宅地以外の土地」を「宅地」として利用する行為は質の変更に該当する。

伊東市においては、3000㎡以上の土地において「質の変更」を行う場合は、開発の許可が必要となります。

(以下の土地を宅地として利用する場合は、質の変更に該当しない)

ア 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物は除く）

イ 土地登記簿謄本の地目が「宅地」である土地で、現在、農地や山林等（屋外駐車場及び露天資材置場等の雑種地）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、農地や山林等（屋外駐車場及び露天資材置場等の雑種地）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、農地や山林等（屋外駐車場及び露天資材置場等の雑種地）として利用されていない土地

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、未利用地は除く）
(都市計画法の開発行為に基づき完了公告がなされた土地、土地区画整理事業で施行された土地、宅地造成等規制法に基づき工事完了の検査済書の交付がなされた土地等)

(7) 開発区域

開発区域とは、開発行為を行う土地の区域をいうが、複数の開発区域及び造成行為の区域について、一連性及び計画性があるものとみなされる場合には、当該開発区域及び造成行為の区域についても一体の開発区域とみなす。

① 開発区域の対象となる土地は、次のとおりとする。

ア 建築物の敷地又は特定工作物の敷地

イ 当該開発行為との用途上不可分と認められる駐車場または資材置場等としてアの敷地と一体的に利用される土地

ウ 当該開発行為により新設される公共施設または公益的施設の用に供される土地

エ 当該開発行為により既存の道路を拡幅する場合の拡幅される土地

オ 当該開発行為に関連して行われる道路及び水路等の付け替え、廃止及び払下げが行われる土地

② 開発行為の一体性の判断基準

連続する土地において、同一開発者が5年以内に建築行為、宅地分譲などをする場合は、一体開発となる。(全体で3000㎡以上の区画形質の変更がある場合は、開発の許可が必要となる。)

(一体開発となる場合)

- ア 開発事業者が同一で、先行する開発行為等の完了日から5年以内に工事を行う場合
- イ 土地所有者が同一で、先行する開発行為等の完了日から5年以内に工事を行う場合
- ウ 前回の公共施設を利用し、先行する開発行為等の完了日から5年以内に工事を行う場合

(上記ウの場合は、同一開発者でない場合も一体開発となる。)

- (注1) 開発行為等の完了日とは、開発行為については開発行為の完了公告日、土地利用については土地利用完了日、建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定については道路位置指定の公布日、建築物の完了については建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日又は建築物の登記日とする。
- (注2) 事業者が同一とは、所在地が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合、その他、個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合とする。
また、土地所有者については、1年以内の所有者が同一である場合は実質的に同一とみなす。
- (注3) 前回の公共施設の利用とは、先行する開発行為や道路位置指定等で整備された公共公益施設（道路、排水施設等）と接続し、又は当該公共公益施設を共有することを言う。
- (注4) 工事施工者、土地利用目的についても補完的判断要素とし、総合的に判断して一体性があると認められる場合は、一体開発として取扱う。

※ 土地利用事業における「区画形質の変更」及び「一体性の判断基準」の考え方についても、本運用基準を準用するものとする。(土地利用事業では、施工区域が1000㎡以上の事業が市長の承認が必要となる。)