

副 本

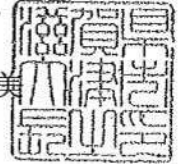


乙第21号証

大都開第237号
平成24年10月30日

[Redacted]
[Redacted] 様

大津市長 越 直美



都市計画法第29条第1項に基づく許可を要する同法第4条第12項に定める「開発行為」
について (回答)

平素は、本市開発指導行政にご協力を頂きありがとうございます。

さて、平成24年10月15日付けSKJ0060号で依頼のありました標記の件につきまして、別紙のとおり回答させていただきます。

1. 開発行為の判断基準について

(1) 都市計画法、土地区画整理法及び宅地造成等規制法において、一旦適切に造成が行われた宅地について

上記宅地のうち建築物を建築する時点でのスロープ及び階段の局所的で小規模な造成については、建築物の計画地盤高の変更（建築物の敷地としての造成・宅地全体に影響を及ぼす行為）でないことから、建築物の建築時に再度改めて開発許可基準を適用し申請させることは合理的とはいえないので、原則的に開発行為に該当しないと判断しています

ただし、宅地の安全性をより確保するという観点から、平成19年度以降、「都市計画法施行規則第23条の規定に基づくがけ面の保護の条項」及び「宅地造成等規制法施行令第3条に規定する宅地造成の条項」を総合的に考慮し、宅地造成等規制法施行令第3条の規定を準用して、本市においては開発行為該当性について以下の基準を内規として定めています。

スロープや階段の造成において開発行為となる範囲を下記のように運用

規模により開発行為となる範囲

- 一 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 四 前3号のいずれにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもの

※ ただし、「開発事業の手引き」を参照し、土砂の搬出入のない地均し程度の行為（切土または盛土高が0.5m以内）、既存の舗装のやりかえや新設等、単に現況を整形する行為と認められる場合は、形の変更に該当しないものとして取り扱う。また、スロープ等の設置については、四に規定する形の変更に該当しない範囲のものについて形の変更に該当しないものとして取り扱う。

上記運用については、平成19年度以降実施しており、平成19・20年度における「開発許可の要・不要の判定」及び平成21年度以降の「都市計画法施行規則第60条証明」での運用実績は下記のとおりです。

- 平成19年度・・・4件
- 平成20年度・・・1件
- 平成21年度・・・0件
- 平成22年度・・・2件
- 平成23年度・・・2件

(2) 上記(1)以外の場合について

都市計画法第29条第1項に基づく開発許可となる開発行為は、同法第4条第12項

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目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義され、同法第29条第1項第11号において「通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの」は開発許可を要しないと規定されています。また、国土交通省総合政策局長より通知されている「開発許可制度運用指針」には「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、規制の対象とはならないこと。」と規定されていることから、本市においては、形（形状）の変更について以下の基準を定めています。

※「開発事業の手引き」

建築物（特定工作物の建設を含む）の建築を目的として、土地を切、盛土するとき。（形体の変更）

ただし次のような場合は、形質の変更に該当しないものとして取り扱う。

- ア 建築物等の建築自体と密接不可分な一体の工事（基礎工のための掘削等）
- イ 土砂の搬出入のない地均し程度の工事（切土または盛土高が0.5m以内）
- ウ 上記の外「通常管理行為」として次図のような場合『図省略』

2. 他都市の事例

政令市及びそれらを有する道府県、全国の中核市、近畿地方整備局管内の特例市の合計84自治体に照会した結果、現在74自治体から回答があり、その内、25自治体においては、スロープ等の設置を形の変更として取り扱っていません。

また、形の変更としている49自治体においては、夫々に基準を定めて運用しており、その中では、以下の自治体において本市が運用している「規模により開発行為となる範囲」とほぼ同等の基準が明記されて運用されています。

札幌市：札幌市開発許可等審査基準 第3条 土地の区画形質の変更

横浜市：都市計画法による開発許可の手引 第3章 第1節 5 土地の形の変更

川崎市：都市計画法第4条第12項の規定による土地の区画形質の変更に係る取扱基準
2 土地の形の変更

広島市：開発行為に係る土地の「形の変更」の取扱いについて

熊本県：開発許可申請の手引き 第2章 開発行為 第1節

1 開発行為の定義 (2) 「土地区画形質の変更」とは

3. まとめ

本市が、開発行為該当性の判断基準である「規模により開発行為となる範囲」については、平成19年度から内規として運用しており、他都市の事例（判断基準）に照らしても、法の範囲を逸脱したものではないと認識しています。

追記事項

① 防火水槽等の設置のための掘削について

防火水槽等の設置のための掘削についてありますが、現況地盤高に対する最終の仕上がり面の地盤高で切土の対象とするかを判断しています。切土が防火水槽等の設置後に埋め戻され、埋め戻し高さが掘削前の地盤高と0.5メートル以内であれば切土の対象としていません。ただし、防火水槽等が埋め戻し土砂に覆われずに仕上がり面の地盤高が掘削前の高さより0.5メートル以上の差があれば切土の対象とします。

② 擁壁等の掘削について

擁壁等の施工に伴う施工上必要な切土についてありますが、擁壁等の設置に際しては、最終の仕上がり面の地盤の状態を判断しています。