

(別添2)

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係る運用基準

(平成12年11月1日施行)

(令和5年5月26日改正)

(令和7年4月1日改正)

既に開発許可を受けた区域や土地区画整理事業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については、既に当該開発区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いことから、開発許可制度運用指針※においては、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るもので公共施設の整備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り扱うものとされている。そこで、この運用についての具体的な基準は次によるものとする。

※ 開発許可制度運用指針：平成13年5月2日付け国総民第9号国土交通省総合政策局長通知

1 「従来の敷地の境界の変更」に係る取扱い

(1) 「従来の敷地」とは、次の土地をいう。

- ① 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。）
- ② 土地登記簿の地目（5年以上前の受付）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
- ③ 固定資産課税台帳の現況地目が、5年以上前から「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
- ④ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（5年以上前に建築物を除却した土地は除く。）
- ⑤ 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土地
 - ア 都市計画法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 旧住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 土地区画整理法に基づく認可を受け、仮換地処分公告がなされた土地（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による集合農地区として仮換地された土地及び生産緑地法による生産緑地として仮換地された土地を除く）
 - エ 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が終了した土地
 - オ 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可（旧宅地造成等規制法に基づく許可を受けたものを含む）を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地
 - カ 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体に造成された土地

(2) 「従来の敷地」の内、⑤のア、イ、ウ又はエは、「整備済団地」という。

2 「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」に係る取扱い

(1) 法第4条第1項第14号に定める「公共施設」について、新設、拡張整備、用途廃止、又は付替えの必要がないものをいう。

(2)「必要がないと認められるもの」との判断については、技術的助言（再開発型開発行為に関する道路及び公園等の基準の運用）のほか、公共施設管理者との十分な調整を踏まえ、法第33条の規定を準用して行うものとするが、原則としてそれぞれ次の基準を満たしているものをいう。

① 公園、緑地及び広場について

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地の面積が3,000平方メートル以上のものについては、当該敷地が整備済団地に存し、かつ当該団地内に面積の合計が当該団地面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。あるいは、当該敷地の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する等当該敷地の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特に必要がないと認められること。

② 道路について

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地が接する道路の幅員が6メートル以上（敷地面積が1,000平方メートル以上で住宅以外の建築物を建築する場合は、9メートル以上）であること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物の建築により交通量の著しい増加がない場合又は当該敷地が整備済団地以外に存し、現況幅員4メートル以上の道路に接し、道路整備が不要と認められる場合は、この限りでない。（政令第25条第2号ただし書きの適用により6メートル以上の道路状整備を必要とする場合は、道路整備が必要と判断する。）

③ 污水处理施設について

当該敷地が下水道法による公共下水道の供用開始の公示がなされている処理区域内に存していること、又は処理区域外において、当該公共下水道への放流の許可を公共下水道管理者から得ていること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物から排出される汚水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合、又は整備済団地以外に存し、当該建築物から排出される汚水に対して合併浄化槽で対応し既存下水道の改善の必要がないと認められる場合は、この限りでない。

④ 雨水処理施設について

当該敷地が下水道法による公共下水道の供用開始の公示がなされている処理区域内に存していること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、排出される雨水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合又は整備済団地以外に存し、排出される雨水に対して敷地内浸透施設（建築物の躯体に一体に組み込んで設置する貯留槽を含む。）で対応し、既存下水道の改善の必要がない場合は、この限りでない。

※当該規定に関して、法第33条第3項により小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例で数値を定めている場合は、その数値。

3 本取扱基準については、「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係る運用基準に基づく開発行為の判定フロー」（別図－1）を参考にして慎重に取り扱うものとする。