

第1編 開発許可制度

第1章 開発行為等の定義

1 定義（法第4条）

【法】

（定義）

第四条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第五条の二の規定により指定された区域をいう。

3 この法律において「地域地区」とは、第八条第一項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。

4 この法律において「促進区域」とは、第十条の二第一項各号に掲げる区域をいう。

5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第十一条第一項各号に掲げる施設をいう。

6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第十一条第一項各号に掲げる施設をいう。

7 この法律において「市街地開発事業」とは、第十二条第一項各号に掲げる事業をいう。

8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第十二条の二第一項各号に掲げる予定区域をいう。

9 この法律において「地区計画等」とは、第十二条の四第一項各号に掲げる計画をいう。

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

11 この法律において「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で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

12 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なう土地の区画形質の変更をいう。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第五十九条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。

16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

【政令】

(特定工作物)

第一条 都市計画法（以下「法」という。）第四条第十一項の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で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一百六条第一項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和四十七年法律第百五号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和二十五年法律第百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

2 法第四条第十一項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第二条第五項第九号の三に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

(公共施設)

第一条の二 法第四条第十四項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

2 開発行為、開発区域の定義

【開発許可条例】

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章及び法第65条第1項の許可に係る基準及び手続きその他必要な事項を定めることにより、許可事務の透明性の向上及び適正化を図り、もって良好な都市環境、居住環境等の形成及び保全に寄与することを目的とする。

(開発行為)

第2条 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更は、次に掲げる行為とする。

- (1) 建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の敷地、特定工作物（法第4条第11項に規定する特定工作物をいう。以下同じ。）の敷地又は一団の土地（一の建築物の敷地であったなど、一体的に利用されている土地又は所有者が同一の土地を含む。）を分割し、又は統合するもの（規則で定めるものを除く。）
- (2) 次に掲げる行為により土地の形を変更するもの（規則で定めるものを除く。）
 - ア 高さが2メートルを超える切土又は高さが1メートルを超える盛土を行うもの
 - イ 一体的な切土及び盛土で、高さが2メートルを超えるもの
 - ウ ア及びイのいずれにも該当しないもので、切土若しくは盛土又は一体的な切土及び盛土を行う土地の面積の合計が500平方メートルを超えるもの
- (3) 農地等宅地以外の土地を宅地とするもの（規則で定めるものを除く。）

開発区域とは、開発行為をする土地の区域で次の区域を含めた土地の区域（以下、「開発区域」という。）

(開発区域)

第2条の2 法第4条第13項に規定する開発区域には、建築物の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。以下同じ。）又は特定工作物の建設の用に供する目的で設置する道路（法第33条第1項第2号の規定に基づき設置する道路又は建築基準法第42条第1項第5号の規定により位置の指定を受ける道路をいう。）と当該道路に接する土地（以下「道路隣接土地」という。）の所有者が同一のときは、当該道路を設置する際に土地利用行為を伴わない道路隣接土地を含めなければならない。

2 前項の規定にかかわらず現に建築物等の敷地として利用している土地その他の規則で定める土地は、道路隣接土地の区域から除くことができる。

(一体的な土地利用行為区域)

第2条の3 従前から一体的に利用されている土地、同一の者が所有している土地又は土地利用行為を行う土地と隣接する土地における次に掲げる行為を同時に又は連続して行おうとする行為（規則で定めるものを除く。）は、全体として一体的な土地利用又は一体的な造

成を行う行為とみなし、当該行為を行う区域を一の区域とみなすものとする。

- (1) 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の交付を受ける行為
- (2) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受ける行為
- (3) 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第8条第1項の規定による許可を要する行為(建築物の建築を目的とするものに限る。)
- (4) 法第29条第1項の許可を受ける行為

〔取扱規則〕

(土地の区画の変更)

第2条の9 開発許可等の基準及び手続きに関する条例(平成17年横須賀市条例第49号。以下「開発許可条例」という。)第2条第1号に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 土地の分合筆等の単なる権利変動による区画の変更
- (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされた線までの後退に係る土地の区画の変更
- (3) 従来敷地(第2条の11第1号から第6号までに規定する現に宅地として利用されている土地等をいう。)及び工場立地法(昭和34年法律第24号)第3条第1項の工場立地調査簿に記載された地区の土地の区域内で、敷地又は土地を分割し、又は統合するときに新たに公共施設の整備を行わないもの(一戸建て住宅の建築を目的に敷地を分割する場合は、分割後の敷地面積が開発許可条例第12条に規定する敷地面積が確保されているものに限る。)で、かつ、30センチメートルを超える切土、盛土等の造成工事を伴わないもの。ただし、区域内の最大傾斜角が30度を超える土地又は現用途等が異質な土地の分割又は統合については、その土地及び土地の地盤の安全性並びに当該行為が区域外の土地及び土地の地盤の安全性に与える影響等を勘案し、市長が認めたものに限る。

(土地の形の変更)

第2条の10 開発許可条例第2条第2号に規定する規則で定めるものは、次の各号のいずれかに該当する行為とする。

- (1) 建築物の基礎部分の最低限の掘削行為
- (2) 建築基準法第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされた線までの後退に係る切土又は盛土を行うこととなるもの
- (3) 既存の擁壁を同じ位置でつくり替えるもの
- (4) 切土若しくは盛土又は一体的な切土及び盛土で、その行為の高さが30センチメートル以下のもの
- (5) 道路からのアプローチとしての局部的なスロープ、階段又は駐車場の設置に係るもの(高さが2メートル以下で、かつ、幅が6メートル以下のものに限る。)

(土地の質の変更)

第2条の11 開発許可条例第2条第3号に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 現に建物が存する土地(一体的に利用されていることが明らかな土地を含み、仮設建築物又は違法建築物の存する敷地を除く。)
- (2) 登記簿の地目が宅地又は境内地である土地。ただし、地目が宅地又は境内地に変更されてから1年経過していない土地を除く。
- (3) 地方税法(昭和25年法律第226号)第341条第9号に規定する固定資産課税台帳の地目が宅地又は境内地である土地。ただし、地目が宅地又は境内地として登録されてから1年経過していない土地を除く。
- (4) 建築物の敷地の用に供していた土地で、当該建築物を除却した日から起算して5年を経過していないもの
- (5) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)第1条の規定による改正前の都市計画法第29条第1項第4号に規定する開発行為が完了した土地
- (6) 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、未利用地等を除く。)で、次のいずれかに該当する土地
 - ア 法第36条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地
 - イ 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第12条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地
 - ウ 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第4項の規定による換地処分の公告に係る土地
 - エ 法第29条第1項第4号及び第6号から第9号までに規定する開発行為が完了した土地
 - オ 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路の位置の指定が行われたときに、建築物の敷地の用に供することとされていた土地
- (7) 建築物を建築する目的で農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項の規定による許可を受けていた土地

(所有者の同一性)

第2条の12 開発許可条例第2条の2第1項に規定する所有者が同一とは、横須賀市土地利用基本条例(平成17年横須賀市条例第47号)第8条第1項の規定により確認の申出があった日又は同条例第9条第1項の規定により協議の申出があった日の6箇月前から当該申出の日までの間に所有者が同一であったときがあることをいう。

(開発区域に含めないことができる土地)

第2条の13 開発許可条例第2条の2第2項に規定する規則で定める土地は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築物又は工作物(建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認済証の交付を受けて建築したものに限る。)の敷地として、現に利用されている土地

- (2) 開発許可条例第2条の2第1項に規定する道路（以下この条において「新道路」という。）の境界線（新道路の終端部の境界線を除く。）からの水平距離が10メートルを超える部分の土地
- (3) 開発許可条例第2条の2第1項に規定する道路隣接土地のうち、次のいずれかに該当するもの
 - ア 土地の範囲が新道路の境界線からの水平距離が2メートルを超えない土地
 - イ 現に建築基準法に規定する道路に接し、かつ、面積が150平方メートル以内の土地（同法第43条第2項第1号の規定による認可又は同項第2号の規定による許可を受けたものを含む。）のうち、新道路に設置される給排水施設を使用しないもの
- (4) 新道路の終端部からの水平距離が4メートルを超える部分の土地
- (5) 法令に基づく規制によって土地利用をすることが困難な土地
- (6) 前各号に掲げるもののほか、敷地の形状、土地利用計画その他の特別の事情により、市長がやむを得ないと認めた土地

（一体的な土地利用行為としない行為）

第2条の14 開発許可条例第2条の3に規定する規則で定めるものは、次に掲げる行為とする。

- (1) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第1号に規定する行為である場合において、当該行為に係る建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証の交付後1年を経過した後に行う行為
- (2) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第2号に規定する行為である場合において、当該行為に係る指定の公告後1年を経過した後に行う行為
- (3) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第3号に規定する行為である場合において、当該行為に係る宅地造成等規制法第13条第2項に規定する検査済証の交付後1年を経過した後に行う行為
- (4) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第4号に規定する行為である場合において、当該行為と同時に又は連続して行う次のいずれかに該当する行為
 - ア 法第36条第3項に規定する公告後1年を経過した後に行う行為
 - イ 法第36条第3項に規定する公告後1年以内に行う行為であって、次のいずれかに該当する行為
 - (ア) 先行する行為により設置した公共施設の延伸又は共用をしない行為
 - (イ) 先行する行為と開発区域が重複しない行為
 - (ウ) 先行する行為に係る開発区域と当該行為の後に行う行為に係る開発区域を一体の開発区域とみなして公共施設等を整備する計画を有する行為で、かつ、当該一体の開発区域とみなした区域の面積が3,000平方メートル未満である場合において、当該一体の開発区域とみなした区域が法第12条の4第1項に規定する地区計画の区域に隣接しないときに行う行為。ただし、先行する行為及び当該先行する行為の後に行う行為が、開発区域に接する道路の幅員が4メートル未満であり、かつ、市長がやむを得ない

理由があると認められた行為に限る。

- (5) 先行する行為において開発許可条例第2条の3各号に規定する交付、指定又は許可を受けた者（当該行為を設計した者又は施行した者（以下この号において「設計者等」という。）を含む。以下この号において「行為者」という。）との間の関係が次のいずれにも該当しない者が行う行為であって、それぞれの行為が完了していない場合にあっては工事の仮囲い、仮排水等の防災措置、造成等において独立しているもの、それぞれの行為が完了している場合にあっては行為を行う区域内で造成が独立しているもの
- ア 行為者の双方が同一法人であること。ただし、行為者（設計者等を除く。）の双方が1親等の血族である場合は、この限りでない。
- イ 一方の行為者の法人の代表者若しくは役員又は人が他方の行為者の法人の代表者若しくは役員又は人であること。
- ウ 一方の行為者の法人の代表者又は人の配偶者若しくは1親等の血族が他方の行為者の法人の代表者又は人であること。
- エ 一方の行為者（設計者等を除く。）の法人の代表者又は役員が1親等の血族が他方の行為者（設計者等を除く。）の法人の代表者又は役員であること。

【開発許可条例】

（適用除外）

第3条 自己の居住の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項の許可を要する開発行為をいう。以下同じ。）については、次条から第12条までの規定を、市街化調整区域内における開発行為を行おうとする区域（以下「開発区域」という。）の面積が500平方メートル未満の開発行為については、次条から第11条までの規定を適用しない。

【適正条例】

（目的）

第1条 この条例は、横須賀市土地利用基本条例（平成17年横須賀市条例第47号。以下「基本条例」という。）第4条に規定する土地利用の調整に関する基本方針及び同条例第5条に規定する土地利用の調整への住民参加等に関する事項その他土地利用の調整に関し必要な事項を定めることにより、本市にふさわしい生活環境、自然環境、都市環境等の形成及び保全を図り、もって基本条例の目的の達成に資することを目的とする。

（対象行為）

第2条 この条例は、次に掲げる土地利用行為（以下単に「土地利用行為」という。）を対象とする。

(1) 開発事業（500平方メートル以上の土地の区画形質の変更で、次に掲げるものをいう。以下同じ。）

ア 建築物系の開発事業（主として建築物の建築を目的とする開発事業をいう。ただし、イを除く。以下同じ。）

イ 自己居住用の開発事業（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発事業をいう。以下同じ。）

ウ 非建築物系の開発事業（土地そのものの利用を主たる構成要素とする開発事業をいう。以下同じ。）

（適用除外）

第3条 次に掲げる行為は、次章から6章までの規定は、適用しない。

（1）都市計画法（昭和43年法律100号）第11条第1項の規定により都市計画法に定められた施設の整備に関する事業又は同法第12条第1項の規定により都市計画に定められた事業の施行として行う土地利用行為

（2）河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川の区域又は同法100条第1項の規定により市長が指定した河川の区域において行う土地利用行為

（3）農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項又は第9条第1項に規定する農業振興地域整備計画に基づく事業の施行として行う土地利用行為

（4）港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第2項に規定する重要港湾に係る同条第3項に規定する港湾区域において同法第3条の3第1項に規定する港湾計画に基づく事業の施行として行う土地利用行為

（5）公益性が特に高いと認められる土地利用行為その他の市長が特に必要があると認めて規則で定めるもの

（6）都市計画法第12条の4第1項に規定する地区計画等（以下単に「地区計画等」という。）で地区整備計画が定められている区域内で行う土地利用行為。ただし、墓地等の設置を除く。

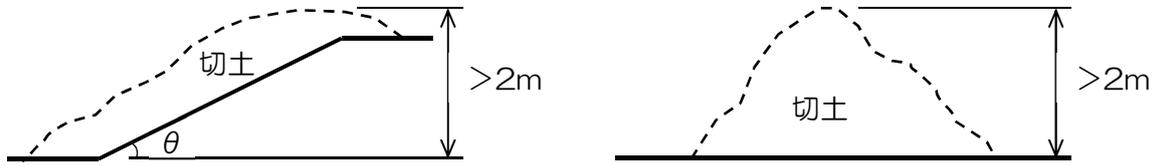
（7）建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条に規定する仮設建築物の建築

2 国、地方公共団体その他規則で定めるものを行う土地利用行為は、第4章の規定は、適用しない。この場合において、土地利用行為を行う者（以下「土地利用行為者」という。）は、事前に市長と協議するものとする。

開発許可条例第2条第2号の規定による「形の変更」について

《参考図解》

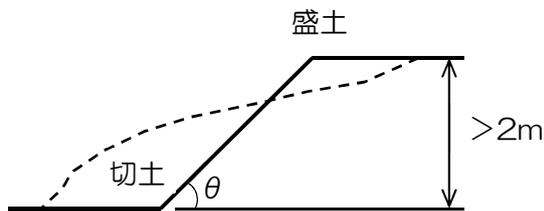
① 高さが2mを超える切土



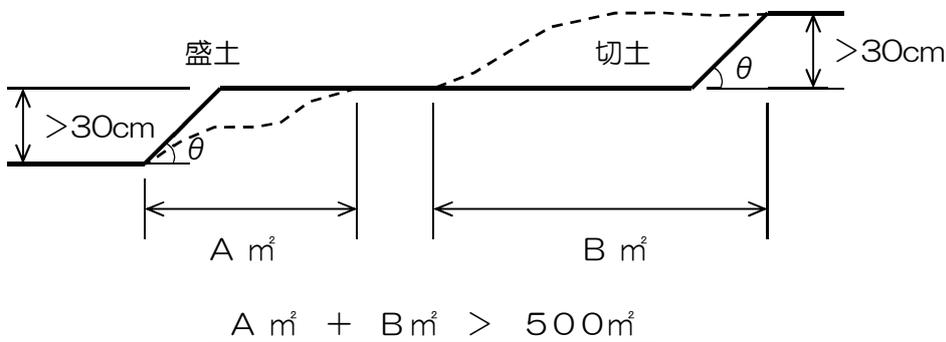
② 高さが1mを超える盛土



③ 高さが2mを超える一体的な切盛土



④ 上記に掲げる行為のいずれにも該当しないもので、高さが30cmを超える切土、盛土の面積の合計が500㎡を超えるもの



※ 切土・盛土をすることにより生じる地表面が水平面に対する角度（ θ ）が 30° 以下の場合であっても、形の変更に該当します。

「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」

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。

本市でも取扱規則第2条の9第3号に同様の規定を定めており、この運用基準ではその規定の用語の解説と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、別で定める取扱いにより運用する。

- 1 市街化区域の「従来の敷地」とは、次の（１）から（６）までのいずれかに該当する土地とする。
 - （１）現に建築物が存する土地（一体的に利用されていると明らかな土地を含み、仮設建築物及び違反建築物の存する敷地は除く。）
 - （２）登記簿の地目が宅地又は境内地である土地。ただし、地目が宅地又は境内地に変更されてから1年経過していない土地は除く。
 - （３）地方税法(昭和25年法律第226号)第341条第9号に規定する固定資産課税台帳の地目が宅地又は境内地である土地。ただし、地目が宅地又は境内地として登録されてから1年経過していない土地を除く。
 - （４）建築物の敷地の用に供していた土地で、当該建築物を除却した日から起算して5年を経過していないもの
 - （５）都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の法第29条第1項第4号に規定する開発行為が完了した土地
 - （６）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。）で、次のいずれかに該当する土地
 - ア 法第36条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地
 - イ 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第12条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地
 - ウ 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第4項の規定による換地処分公告に係る土地
 - エ 法第29条第1項第4号及び第6号から第9号までに規定する開発行為が完了した土地
 - オ 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路の位置の指定が行われたときに、建築物の敷地の用に供することとされていた土地

- 2 「整備済団地」とは、従来の敷地のうち、1（6）のアからエをいう。

（注1）

取扱規則第2条の9第3号ただし書きについては、宅地造成等規制法等を勘案し市長が個別に判断することとする。

3 「敷地又は土地を分割し、又は統合するとき」とは、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をいう。

4 「公共施設整備を行わないもの」とは、公共施設（道路、公園、下水道、緑地又は広場）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と認められるものをいう。

(1) 「必要がないと認められるもの」とは、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い、次に掲げる事項を満たしているものをいう。

ア 公園、緑地、広場

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内の 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。

イ 道路

当該敷地の面積が 3,000 平方メートル未満の場合、当該敷地までに至る道路及び接する道路の幅員は 4 メートル以上、面積が 3,000 平方メートル以上の場合は 6 メートル（ただし、主として住宅の用に供する目的で行う区画の変更以外にあっては 9 メートル）以上確保されていること。

ウ 汚水処理施設

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おり、当該敷地に至るまで接続可能な公共下水道管が整備されていること。

ただし、公共下水道の処理区域外において、汚水排水の有効な接続先が有る場合、又は、敷地内に設置する合併処理浄化槽で対応し適切に排水できる場合はこの限りではない。

エ 雨水処理施設

当該敷地から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こと、若しくは、当該敷地内に流出抑制施設等が設置済みであること。

(注 2)

1 当該敷地とは、区画の変更の対象となる敷地全体をいう。

2 2 以上の道路に面する場合、車両の出入口に接する道路は、政令第 25 条第 2 号または同条同号ただし書きの運用基準に適合するように整備されていること。

3 汚水とは、生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、又は付随する廃水をいう。
(下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 1 号)

4 既存下水道とは、敷地外の排水管及び汚水処理場等で、敷地内の排水管、浄化槽等は含まない。

(※) アからエについては、事前に各公共施設の管理者との調整を十分に行うこととする。

市街化調整区域における単なる区画の変更の取扱い

市街化調整区域とは市街化を抑制する区域であり、「単なる形式的な区画の分割によって建築物を建築する行為」は市街化を促進行為であることから、市街化区域と同様の運用基準は原則認めない。

しかしながら区画の統合においては、市街化を促進する行為に該当しないことから「開発行為に該当しないものとして取り扱うこと」は特段問題ない。また、都市計画法第 34 条第 10 号においては、市街化調整区域であっても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ことから市街化区域と同様に扱っても差し支えないと判断できる。

敷地の分割又は統合できる立地基準は、都市計画法第 34 条第 14 号における横須賀市開発審査会提案基準⑧既存宅地しかなく、また、旧住宅地造成事業も同様である。しかし市街化調整区域で開発行為を行った土地においては用途の変更は原則認められず、本市の運用では専用住宅以外は開発審査会の付議が必要となることから、専用住宅における敷地の統合のみ本基準の運用を適用する。なお、敷地の分割においては、市街化を促進する行為であり市街化調整区域のスプロールを考慮として本基準は適用しない。

以上のことを踏まえ市街化調整区域における本基準の適用範囲は以下の通りとする。

1. 敷地の分割又は統合が行える土地は以下のものとする。

(I) 都市計画法第 34 条第 10 号が適用される土地（地区計画が定められている）

2. 敷地の統合が行える土地は以下のものとする。

(I) 旧住宅地造成事業及び横須賀市開発審査会提案基準⑧既存宅地に該当し、一戸建ての用途を目的とした土地の統合。ただし一戸建ての用途から他の用途へ変更するものは許可の対象となることから適用除外とする。

注 1：当初の区画数と同数及び少ない土地の統合は認める→3 区画から 2 区画等

注 2：既存宅地で 2 以上の土地を統合し、既存宅地の一部を残地として残す統合は残地の敷地面積が 150 ㎡以上 300 ㎡未満であれば本基準は適用する

注 3：当初の開発区域から自然発生的な区画の分割（公道等に用地を一部帰属）や、土地を特別な理由で分割（隣地の専用通路を確保するために一部売却した等）したと認められる土地については、分割後の土地を当初の開発許可を取得した土地とみなす。

* 本基準で区画の分割又は統合をした場合、都市計画法第 42 条ただし書き許可及び都市計画法第 43 条建築許可を取得するものとする。

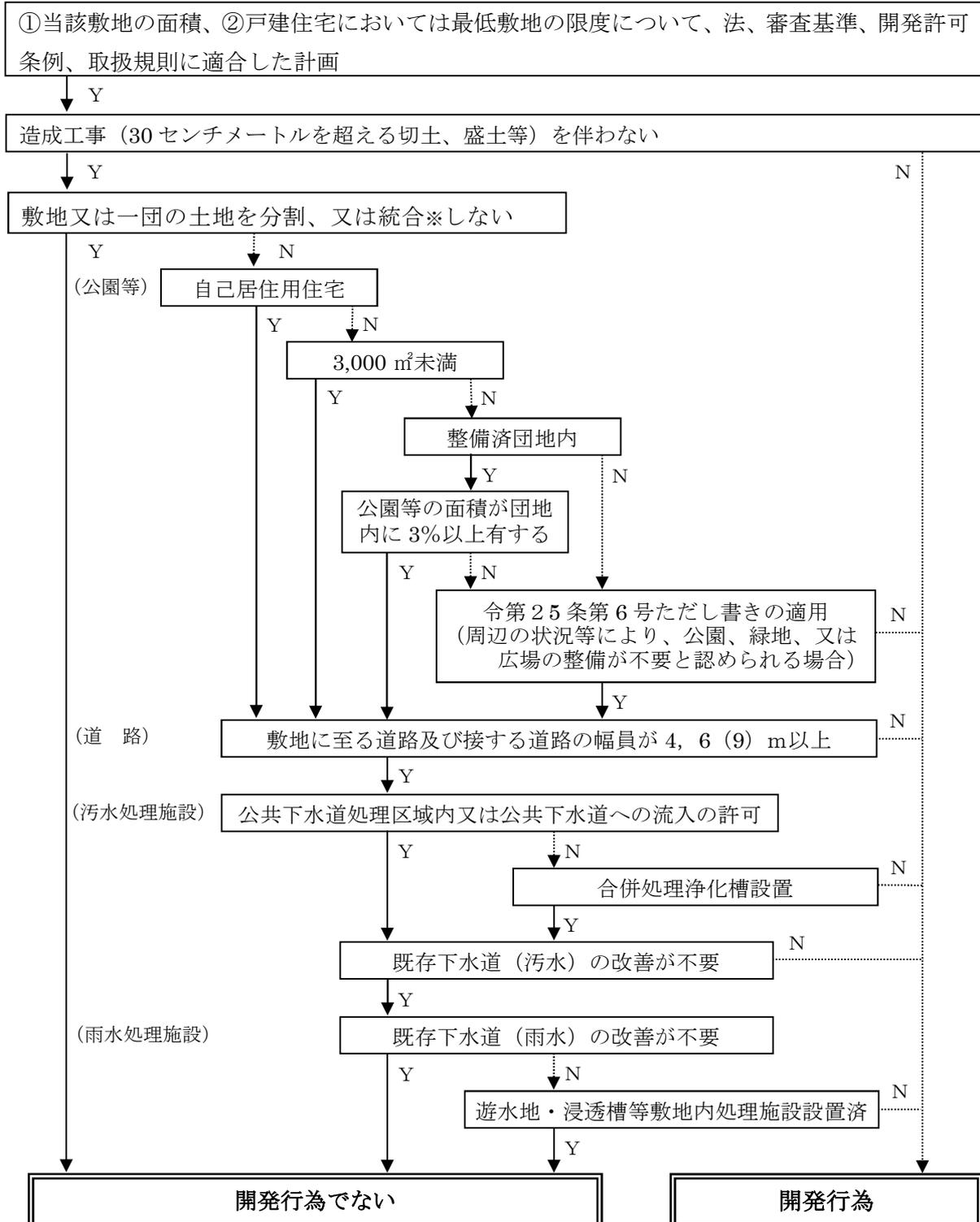
| | 区画の分割 | 区画の統合 | 許可等 |
|----------------|-------|-------|-------------------------------------|
| ①法第 34 条第 10 号 | ○ | ○ | 法第 42 条ただし書き許可 (法第 29 条第 1 項非該当) |
| ②旧住宅地造成事業 | × | ○ | 法第 43 条建築許可 |
| ③提案基準⑧既存宅地 | × | ○ | 法第 42 条・43 条許可 |

①：湘南国際村（1－第 37 号） ②：長坂 3 丁目地内（事 44－第 11 号）

* 本基準適用は、市街化区域と同様に新たな「公共施設整備を行わないもの」である必要がある。

取扱規則第2条の9第3号の規定に係る「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の取扱いに係る運用基準」の判定フロー



※市街化調整区域内の区画の分割統合は、単なる区画の分割統合の取扱いによるもののみです。

※申請の際は必ず処分庁と事前に協議を行ってください。

※いずれの場合でも、土地利用を行う前に土地利用法令確認が必要です。

※開発許可を要するか否かについては、「取扱規則第2条の9（土地の区画の変更）第3号に該当する行為に対する事前相談」により判断します。

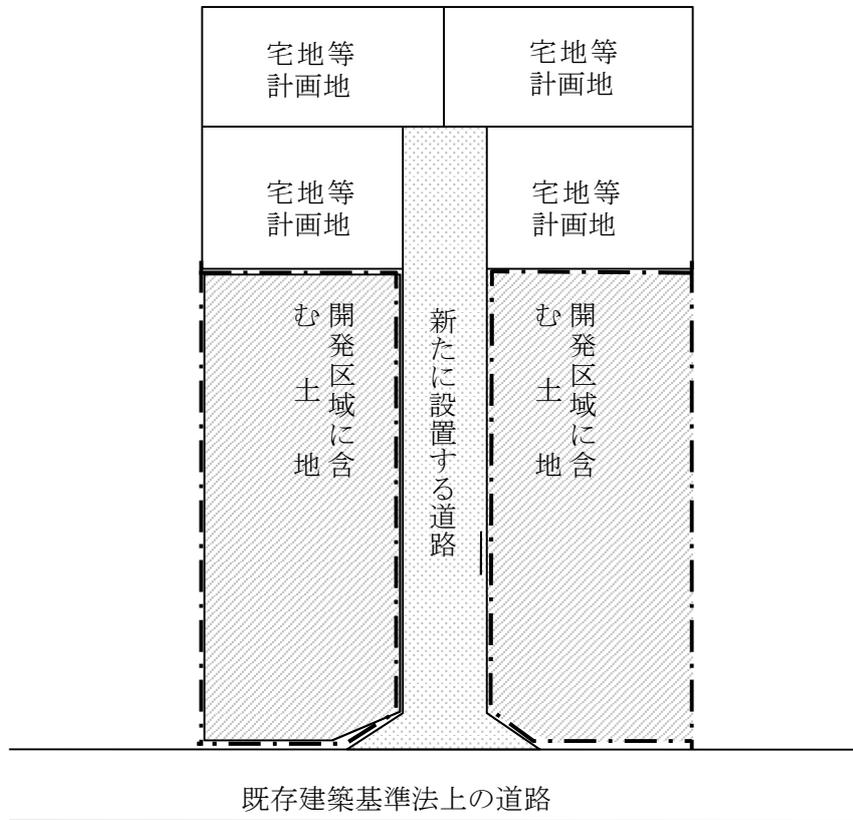
取扱規則第2条の9（土地の区画の変更）第3号に該当する行為に対する事前相談

1. 相 談 者 住所
- 氏名
- 電話
2. 計 画 地 横須賀市 町 丁目 番
3. 計 画 敷 地 面 積 □□. □□m²
4. 区 画 数 ①計画区画数 □区画
②従前区画数 □区画
5. 予定建築物の用途 共同住宅 □棟（地上□階、地下□階） □戸
戸建住宅 □戸
その他

添付図書

1. 既設建築物の確認通知書の写等、従前の区画が判断できる資料
2. 土地登記簿謄本の写等、計画地の宅地性について判断できる資料
3. 案内図（1/2500）
4. 公図写（地番・地目・地積・所有者住所、氏名を記入してください）
5. 現況図（1/500 以上）
6. 土地利用計画図（1/500 以上）
7. 造成計画平面図（1/500 以上）
8. 造成計画断面図（1/500 以上）
9. 排水計画平面図（1/500 以上）

《開発行為の区域に含まれる区域の考え方（開発許可条例第2条の2第1項関係）》



新たに築造される道路に接する区域の土地（）の所有者と当該道路区域の土地所有者が横須賀市土地利用基本条例第8条第1項の規定により申出を行った日又は同条例第9条第3項の規定により協議の申出を行った日から6月遡り、いずれかの時点において同一の場合、新たに築造される道路に接する区域を開発行為の区域として扱うこととなります。

《道路隣接土地の区域から除くことができる区域（開発許可条例第2条の2第2項）》

- 1号 建築確認済証を受け、建築物又は特定工作物が既に立地し、利用されている土地。
- 2号 新たに設けられる道路の当該土地側の境界線から水平距離が10メートルを超える部分の土地。
- 3号
 - ア 新道路の境界線から水平距離が2メートルを超えない土地。
 - イ 現に建築基準法に規定する道路に接し、かつ新道路に設置される給排水施設を使用しない150平方メートル以内の土地。
- 4号 新道路の終端部からの水平距離が4メートルを超える部分の土地。
- 5号 特別緑地保全地区、農用地地区、生産緑地地区など法令により建築物の建築ができない土地。



(留意事項)

上の図は、開発区域の考え方をモデル化して解りやすく示したものであり、具体的な土地利用計画に対応したものではありませんので計画の立案に際しては、事前に開発指導課へ相談してください。

条例第2条の3及び取扱規則第2条の14の
一体的な土地利用区域の判断フロー

| | | | | | |
|--|----------|--|----------|----------|----------|
| 先行する行為及び後行する行為が隣接しており、行為が（1）宅造許可（建築目的）、（2）位置指定道路、（3）建築確認、（4）開発許可に該当している。 ※P.18 一体的な土地利用区域の判断 参照 | | | | | |
| ↓ Yes | | | | | |
| 先行する行為と後行する行為を行う時期は、①②③のどれか。 ※期間はP.19 ※1行為の完了及び※2行為の申請を参考に算定すること。 | | | | | |
| ①同時 | | ②完了から1年未満 | | ③完了から1年後 | |
| ↓ | | （4）開発許可と（4）開発許可の組み合わせの場合は、先行する行為から後行する行為に公共施設の延伸・共用、区域の重複がある。 それ以外の組み合わせの場合はYesへ ※P.19～20 図ア及び図イ参照 | | ↓ | |
| ↓ | | ↓ Yes | | ↓ No | |
| ↓ | | 区域に接する道路の要件を満たせず、1000㎡未満の開発を連続する場合であり、3000㎡未満で一体とみなして計画を行っている。 ※P.20 図ウ参照 | | ↓ | |
| ↓ | | ↓ No | | ↓ No | |
| 行為者の同一性がある。 ※P.22,23 行為者の同一性の解説参照 | | 行為者の同一性がある。 ※P.22,23 行為者の同一性の解説参照 | | ↓ No | |
| ↓ No | | ↓ Yes | | ↓ Yes | |
| ↓ Yes | | それぞれの行為が独立している。 ※P.21 図3参照 | | ↓ No | |
| ↓ No | | ↓ Yes | | ↓ Yes | |
| ↓ Yes | | ↓ No | | ↓ No | |
| 一体と判断する | 一体と判断しない | 一体と判断する | 一体と判断しない | 一体と判断しない | 一体と判断しない |

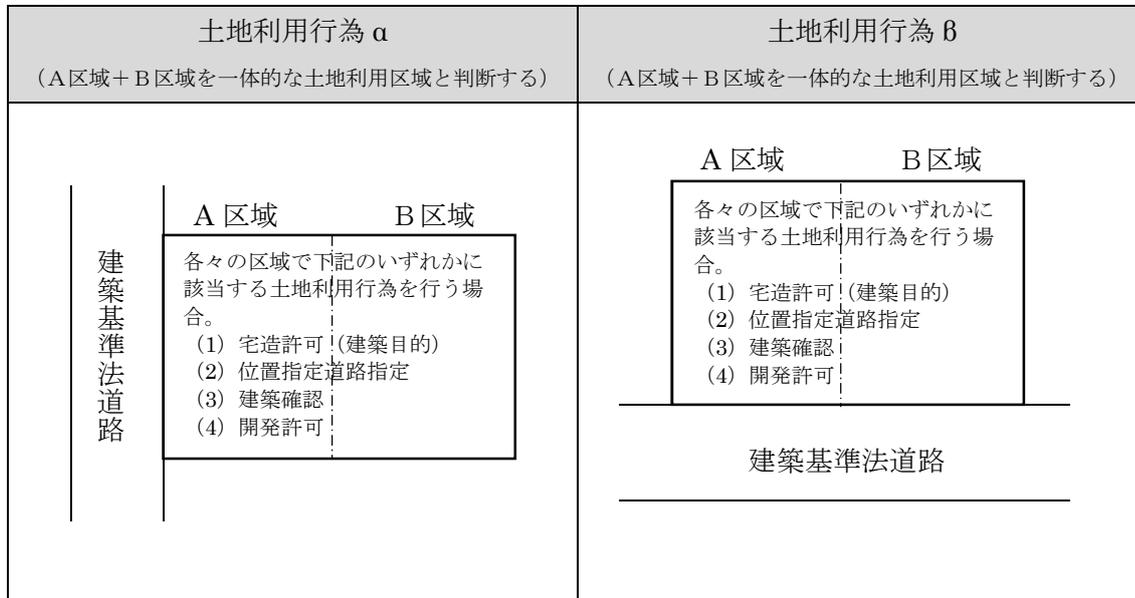
（留意事項）

- ・上記のフローは、一般的に想定されるものを示したものであり、事例の全てを網羅したものではありませんので、計画の立案に際しては、事前に開発指導課へ相談してください。
- ・宅造許可（建築目的以外）により土地利用を行い、当該行為の完了後に建築物を当該敷地に建築する場合は、当該宅造許可を建築目的とみなす。

《 条例第 2 条の 3 一体的な土地利用区域の判断（参考） 》

下図 1 において行われる A 区域と B 区域の土地利用行為を同時に又は連続して行う場合は A 区域と B 区域を合わせた一体的な土地利用行為（ α 、 β ）とし、区域を一体的な土地利用区域と判断する。ただし、取扱規則第 2 条の 14 で定める「一体的な土地利用行為としない行為」は除く。

図 1



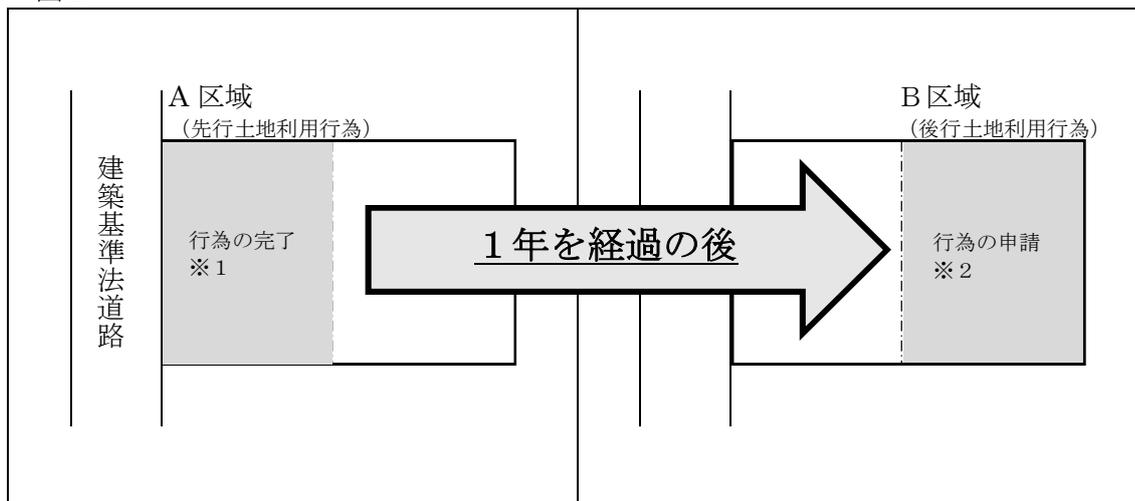
《 取扱規則第 2 条の 14 一体的な土地利用行為としない行為の判断（参考） 》

・連続して土地利用行為を行う場合

① 先行する行為完了後 1 年を経過した後に行う行為（下図 2）

（行為者の同一性有無に関わらず各々の行為を一体としない）

図 2



※1 行為の完了とは、下記をいう。

- (1) 宅造許可：宅造法第13条第2項に規定する検査済証交付
- (2) 位置指定道路：指定の公告
- (3) 建築確認：建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証交付
- (4) 開発許可：法第36条第3項に規定する公告

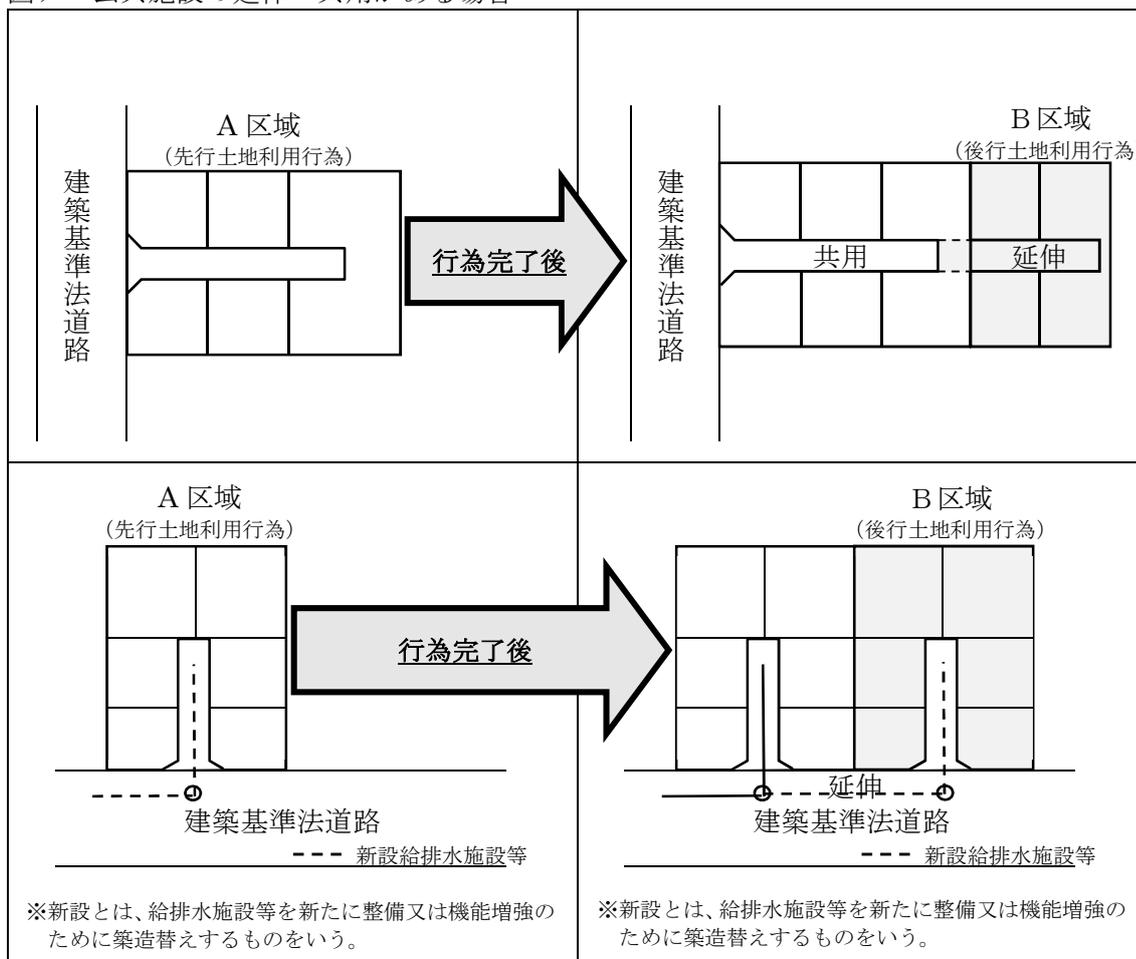
※2 行為の申請は下記をいう。

- (1) 宅造許可：特定建築行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例第8条に基づき、お知らせ板設置協議書が提出された日
条例対象外の場合は、条例対象外連絡表が提出された日
- (2) 位置指定道路：道路位置指定事前審査願が提出された日
- (3) 建築確認：確認申請書が提出された日
- (4) 開発許可：お知らせ板設置協議書が提出された日

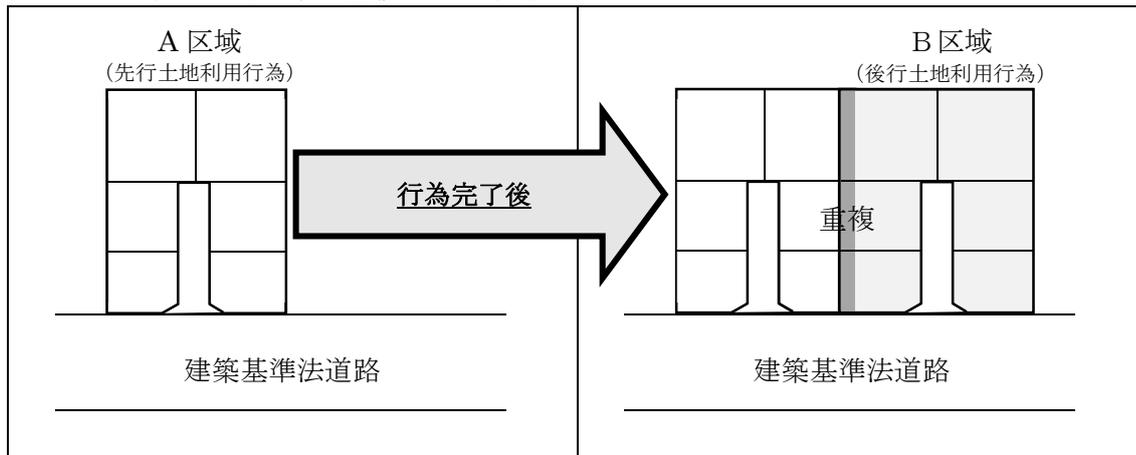
②条例2条の3(4) 開発許可を連続して行う場合で、先行する行為完了後に行う行為（1年を満たさないもの）で下図アからウに該当する行為

(図ア及び図イは行為者の同一性無に限り、図ウは行為者の同一性有無に関わらず、各々の行為を一体としない)

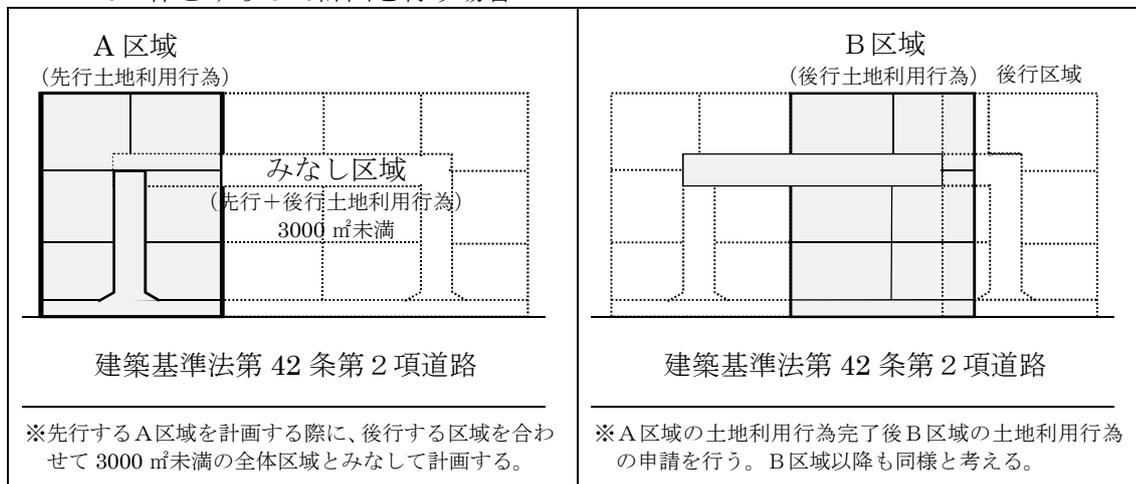
図ア 公共施設の延伸・共用がある場合



図イ 土地利用行為区域の重複がある場合



図ウ 区域に接する道路の要件を満たせず、1000㎡未満の開発を連続する場合であり、3000㎡未満で一体とみなして計画を行う場合



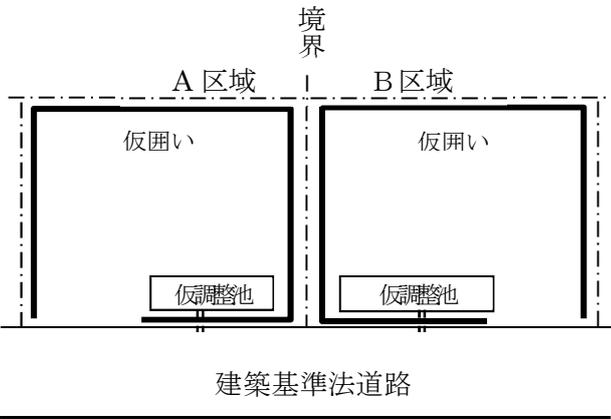
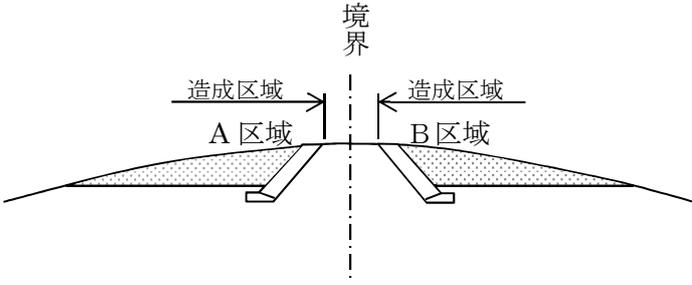
・同時に土地利用行為を行う場合

- ・双方の行為を行う行為者が、それぞれが独立している行為（下図3）
 （行為者の同一性無に限り各々の行為を一体としない）

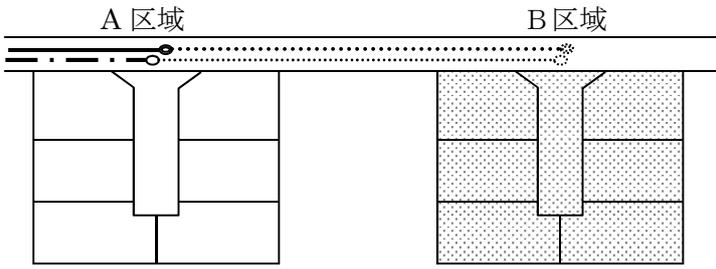
※参考：P.19 図1 土地利用行為αに関しては、B区域で土地利用行為を行うに際し、A区域を跨がなくてはならないため、独立性は認められない。ただし、A・B区域のほかの区域から侵入できる等の独立性を有する場合は除く。

同頁図1 土地利用行為βに関しては、B区域で土地利用行為を行うに際し、A区域を跨がなくとも施工可能であるため、独立性を有していれば各々の行為を一体としない。

図 3

| | |
|---|--|
| <p>(1) 工事の仮囲い、仮排水等防災措置がそれぞれ独立しているもの</p>  | <p>工事の安全上設けられる仮設物がそれぞれ独立して設置されるものであること。</p> |
| <p>(2) 造成行為が独立しているもの</p>  | <p>造成及び構造的にもそれぞれの計画、工事において独立して完結できるもので、工事用車両がそれぞれの工事ヤードを行き来しないものであること。</p> |

その他の取扱い（行為者の同一性有無に関わらず、各々の行為を一体とする）

| | |
|---|--|
| <p>公共施設等が未整備の区域における連続した開発行為について (A区域とB区域が隣接していない場合)</p>  | <p>A行為の完了前にB行為を行うもので、A行為で整備した給排水等をB行為によりB区域まで延長するもの又はA行為でB区域まで延長する計画となっている場合は、一体的な行為に該当する。</p> |
|---|--|

《取扱規則第2条の14(5) 行為者の同一性有無の判断(参考)》

先行する行為の行為者と後行する行為の行為者が下記に該当する場合、行為者の同一性有と判断する。

※行為者は、宅造許可にあつては造成主、位置指定道路指定にあつては指定を受けた者、建築確認にあつては建築主、開発許可にあつては事業主、また各々の行為を設計した者及び施工した者をいう。

ア) 双方の行為者が同一法人

| | | 後行する行為の行為者 |
|------------|-----|------------|
| | | 法人A |
| 先行する行為の行為者 | 法人A | ○ |

※○部にあたる場合は行為者が同一と判断する。

- (例)・先行する行為の設計者の法人が、後行する行為の施工者の法人である場合
 ・先行する行為の許可を受けた法人が、後行する行為の設計者の法人である場合

※ただし、双方の行為者(設計者及び施工者を除く)が一親等の血族の場合はこの限りでない。

<参考>

親子で敷地を隣り合つて各々が建築物を建築する場合は、設計者や施工者が同一法人であっても行為者の「同一性は無し」と判断する。

イ) 一方の行為者の法人の代表者若しくは役員又は人(個人)が、他方の行為者の法人の代表者若しくは役員又は人(個人)

| | | 後行する行為の行為者 | | |
|------------|--------|------------|-------|-------|
| | | 法人B代表者 | 法人B役員 | 人(個人) |
| 先行する行為の行為者 | 法人A代表者 | ○ | ○ | ○ |
| | 法人A役員 | ○ | ○ | ○ |
| | 人 | ○ | ○ | ○ |

※○部にあたる場合は行為者が同一と判断する。

- (例)・先行する行為の設計者の法人の代表者が、後行する行為の許可を受けた人(個人)である場合
 ・先行する行為の許可を受けた人が、後行する行為の設計者の法人の役員である場合

ウ) 一方の行為者の法人の代表者又は人の配偶者若しくは一親等の血族が、他方の行為者の法人の代表者又は人

| | | 後行する行為の行為者 | |
|------------|---------------|------------|-------|
| | | 法人B代表者 | 人(個人) |
| 先行する行為の行為者 | 法人A代表者の配偶者 | ○ | ○ |
| | 法人A代表者の一親等の血族 | ○ | ○ |
| | 人(個人)の配偶者 | ○ | ○ |
| | 人(個人)の一親等の血族 | ○ | ○ |

※○部にあたる場合は行為者が同一と判断する。

- (例)・先行する行為の設計者の法人の代表者の配偶者が、後行する行為の許可を受けた人(個人)である場合
 ・先行する行為の許可を受けた人が、後行する行為の設計者の法人の役員である場合

エ) 一方の行為者（設計者等を除く。）の法人の代表者又は役員の一親等の血族が他方の行為者（設計者等を除く。）の法人の代表者又は役員

| | | 後行する行為の行為者 | |
|------------|---------------|------------|-------|
| | | 法人B代表者 | 法人B役員 |
| 先行する行為の行為者 | A法人代表者の一親等の血族 | ○ | ○ |
| | A法人役員の一親等の血族 | ○ | ○ |

※○部にあたる場合は行為者が同一と判断する。

- (例)・先行する行為許可を受けた法人の代表者の一親等の血族が、後行する行為の許可を受けた法人の代表者である場合
- ・先行する行為の許可を受けた法人の役員の一親等の血族が、後行する行為の許可を受けた法人の役員である場合

<参考>一親等の血族とは、下記の親等図の 部にあたる人である。

