

◇開発行為の定義について◇

主として、建築物等の建築等を目的として、一定規模以上の土地の「区画形質の変更」を行う場合は、都市計画法に基づく開発行為の許可が必要になりますが、「区画形質の変更」とは次のような行為を行う場合です。

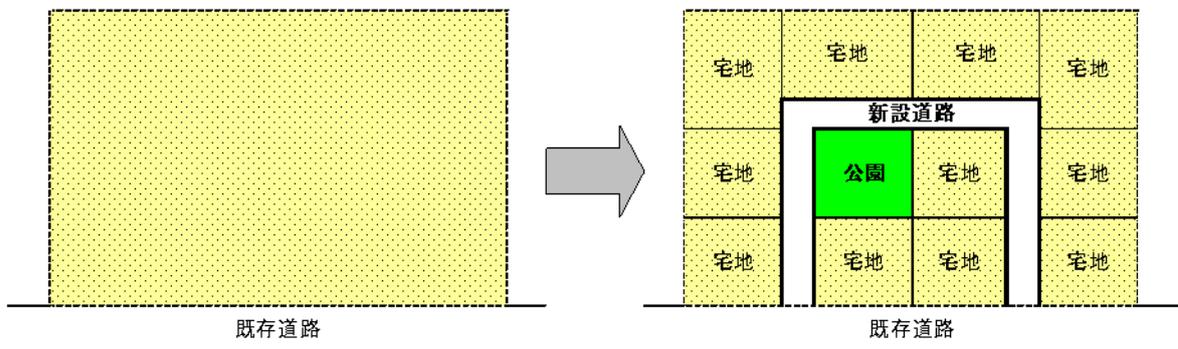
①「区画の変更」とは？

道路、公園等の公共施設の新設、変更又は廃止を行う場合のことで、「区画の変更」を行う土地の面積が、下記に該当する場合は開発行為の許可が必要になります。

なお、単なる土地の分合筆は、該当しません。

- 区域区分のない都市計画区域においては、3,000㎡以上の場合
- 都市計画区域外においては、10,000㎡以上の場合

【例】「区画の変更」とは、下の図に示すような場合です。

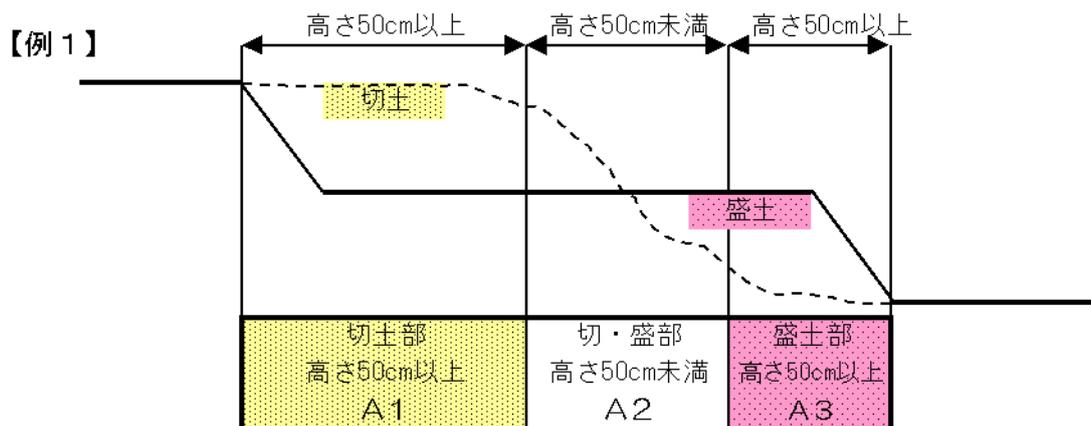


②「形の変更」とは？

高さ50cm以上の切土又は盛土を含む一体的な造成行為により、土地の形状を変更する場合のことで、「形の変更」を行う土地の面積が下記に該当する場合は、開発行為の許可が必要になります。

- 区域区分のない都市計画区域においては、3,000㎡以上の場合
- 都市計画区域外においては、10,000㎡以上の場合

◎「形の変更」とは、下の図に示すような場合です。



$$\text{「形の変更」の対象面積} = A1 + A2 + A3$$

《解説》

開発区域内の一部において、高さが50cm以上の切土又は盛土が生じた場合は、「形の変更」が生じたものと捉え、切土又は盛土を行った区域全体を「形の変更」の対象面積として取扱うこととなります。

③ 「質の変更」とは？

農地、山林、雑種地、池沼等の宅地以外の土地を宅地にするなど、土地の有する性質を変更する場合のことで、「質の変更」を行う土地の面積が下記に該当する場合は、開発行為の許可が必要になります。

- 区域区分のない都市計画区域においては、3,000㎡以上の場合
- 都市計画区域外においては、10,000㎡以上の場合

【例】 「質の変更」とは、下の図に示すような場合です。

