

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

20川ま情第2813号
平成21年 3月16日
まちづくり局長

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項の「土地の区画形質の変更」とは、次に掲げる土地の「区画」、「形」、「質」のいずれかを変更する行為とする。

1 土地の区画の変更

土地の区画の変更とは、道路、水路その他の公共施設の新設、廃止又は付け替え等の行為とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当する行為については、この限りでない。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」という。）第42条第2項の規定による道路を後退する行為
- (2) 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（平成15年川崎市条例第29号。以下「総合調整条例」という。）第9条の規定による公園又は緑地を設置する行為
- (3) 道路構造令（昭和45年政令第320号）第27条第2項の規定により自動車、歩行者、自転車等の安全かつ円滑な通行を確保するため、道路の平面交差部分に接する土地の部分の隅角部を切り取る行為
- (4) 現に形態及び機能のない公共施設を当該公共施設の管理者の同意を得て廃止する行為
単なる土地の分合筆又は土地の形式的な区画の分割若しくは統合する行為は、土地の区画の変更ではない。

2 土地の形の変更

土地の形の変更とは、切土又は盛土により次の各号のいずれかに該当する行為とする。

ただし、建築物の建築又は第一種特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等はこの限りでない。

- (1) 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さ2メートルを超える斜面を生ずる行為
又は当該切土の最大高さが2メートルを超える行為
- (2) 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さ1メートルを超える斜面を生ずる行為
又は当該盛土の最大高さが1メートルを超える行為
- (3) 切土と盛土を同時に行う場合における盛土であって、当該盛土をする部分に高さ1メートル以下の斜面を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に生ずる斜面の高さの合計が2メートルを超える行為
- (4) 切土又は盛土により生じた斜面が、小段等により上下に分離される場合であって、下層の斜面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の斜面の下端がある場合の当該切土及び盛土をした土地の部分に生ずる斜面の高さの合計が2メートル

ルを超える行為

- (5) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条の規定による宅地造成工事規制区域内において行われる前四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（当該切土又は盛土の高さが30センチメートル以内である土地の部分を除く。）の面積が500平方メートルを超える行為

3 土地の質の変更

土地の質の変更とは、「宅地」以外の土地を「宅地」に変更又は特定工作物の敷地でない土地を主として特定工作物の敷地に変更する行為とする。

なお、土地の質の変更の適用除外として、質の変更が行われる土地の面積が500平方メートル未満である土地については、土地の質の変更には該当しないものとみなす。

「宅地」とは、次の各号に掲げる土地をいう。

- (1) 現に建築物の敷地として利用されている土地。ただし、その主たる利用目的が建築物の建築でない土地又は仮設建築物若しくは違反建築物の敷地として利用されている土地は除く。
- (2) 不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第5号の規定による登記記録において同条第18号の規定による地目が宅地と記録されている土地であって、現に農地法（昭和27年法律第229号。以下「農地法」という。）第2条の規定による農地若しくは採草放牧地、生産緑地法（昭和49年法律第68号。以下「生産緑地法」という。）第2条第3号の規定による生産緑地又は森林法（昭和26年法律第249号。以下「森林法」という。）第2条第1項の規定による森林ではない土地
- (3) 地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第10号の規定による土地課税台帳又は同条第11号の規定による土地補充課税台帳において地目が宅地と登録されている土地であって、現に農地法第2条の規定による農地若しくは採草放牧地、生産緑地法第2条第3号の規定による生産緑地又は森林法第2条第1項の規定による森林ではない土地
- (4) 法第29条第1項第4号から第9号までに規定する開発行為が行われた土地
- (5) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地が指定された土地
- (6) 法第36条第3項の規定による公告が行われた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く。）
- (7) 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項の規定による公告が行われた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く。）
- (8) 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第22条第2項の規定による告示がされた土地
- (9) 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第3項の規定による既成市街地の区域内において、当該敷地に予定建築物等の用途に応じた法施行規則第20条の規定による幅員以上の道路が2メートル以上接している土地

附 則

(施行期日)

1 この取扱基準は、平成 21 年 10 月 1 日から施行する。

(旧基準の廃止)

2 「区画形質の変更」の事務運用について(平成元年 2 月 1 日制定)は、廃止する。

(許可の申請等のあった開発行為に関する経過措置)

3 この取扱基準の施行の際現に法第 29 条第 1 項の規定によりされている許可の申請又は第 34 条の 2 第 1 項の規定によりされている協議の申出であって、この取扱基準の施行の際、許可若しくは不許可又は協議成立の処分若しくは協議不成立の判断がなされていないものに係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

(変更の許可の申請等のあった開発行為に関する経過措置)

4 この取扱基準の施行日前に法第 29 条第 1 項の規定により許可の処分がなされたもの若しくは第 34 条の 2 第 1 項の規定による協議が成立し開発許可があったとみなされるもの又は前項の規定によりなお従前の例によることとされ第 29 条第 1 項の規定により許可の処分がされたもの若しくは第 34 条の 2 第 1 項の規定による協議が成立し開発許可があったとみなされるものの法第 35 条の 2 第 1 項の規定による変更の許可の申請又は第 35 条の 2 第 4 項において準用する第 35 条の 2 第 1 項の規定による変更の協議の申出に係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

(事前審査の申請のあった開発行為に関する経過措置)

5 この取扱基準の施行の際現に都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則(昭和 47 年川崎市規則第 76 号)第 2 条の規定により事前審査の申請がされている開発行為に係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

(許可の申請等のあった建築行為に関する経過措置)

6 この取扱基準の施行の際現に法第 43 条第 1 項の規定によりされている許可の申請又は同条第 3 項の規定によりされている協議の申出であって、この取扱基準の施行の際、許可若しくは不許可又は協議成立の処分若しくは協議不成立の判断がなされていないものに係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

(確認の申請のあった建築行為に関する経過措置)

7 この取扱基準の施行の際現に建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定によりされている確認の申請であって、この取扱基準の施行の際、確認済証の交付を受けていないものに係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

(計画変更の確認の申請のあった建築行為に関する経過措置)

8 この取扱基準の施行日前に建築基準法第 6 条若しくは第 6 条の 2 の規定により確認済証の交付を受けたもの又は前項の規定によりなお従前の例によることとされ第 6 条若しくは第 6 条の 2 の規定により確認済証の交付を受けたものの建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定による計画変更の確認の申請に係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

(事前届出書の提出のあった開発行為又は建築行為に関する経過措置)

9 この取扱基準の施行の際現に総合調整条例第 10 条の規定による書面が市長に提出されてい

る開発行為又は建築行為に係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。
(指定開発行為に係る届出のあった開発行為又は建築行為に関する経過措置)

10 この取扱基準の施行の際現に川崎市環境影響評価に関する条例(平成11年川崎市条例第48号)第9条の規定による指定開発行為に係る届出がされている開発行為又は建築行為に係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。