

【取扱い編】

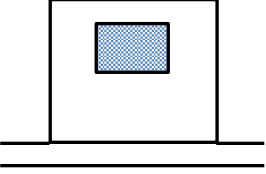
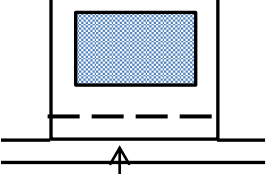
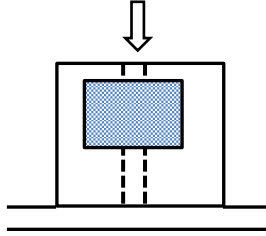
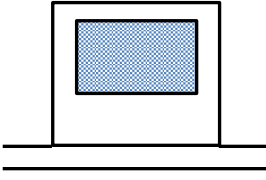
第1章 開発許可に関する取扱い

1 主な区画の変更の判断の取扱い

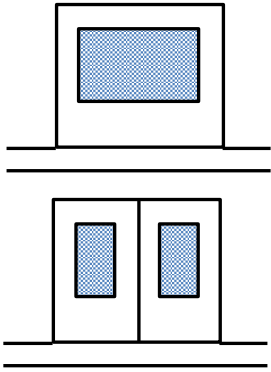
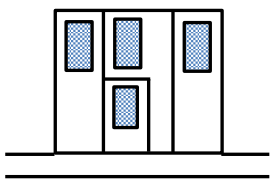
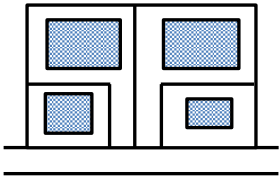
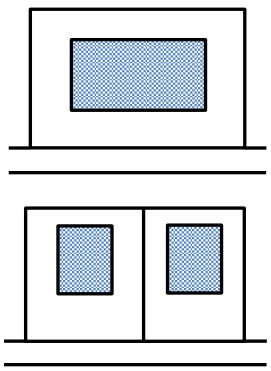
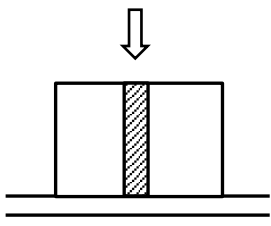
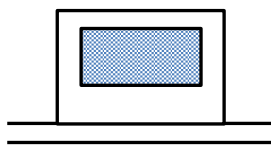
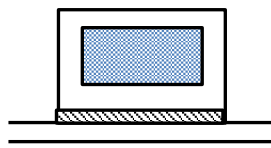
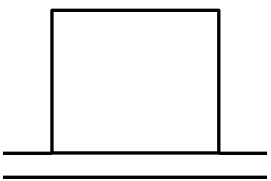
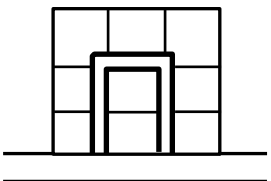
施行日 2024年（令和6年）4月1日

区画の変更については、「本編 第3章 1 開発行為について」に記載のほか、次の計画の内容により判断するものとする。

1. 区画の変更に該当しない。(NO.1 及び 2)

NO	現 況	計 画	内 容
1		建替え  建築基準法第42条第2項に基づく中心後退	建替えに伴い、建築基準法第42条第2項の規定に基づく道路後退により、敷地の境界が変わるもの
2	公共施設（形態なし） 	建替え 	公共施設（道路、水路等）の機能がなく、従来から敷地として利用していた土地を含み、建替えを行うもの ※ただし、公共施設の管理者と協議を行い、払い下げが可能であるものに限る。

2. 区画の変更に該当する。(NO. 3～6)

NO	現 況	計 画	内 容
3			現況の土地利用を変更し建築行為を行うもの ※「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」に該当するものは、区画の変更はないものと扱う。
4			現況の土地利用を変更し建築行為を行うもの ※「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」に該当するものは、区画の変更はないものと扱う。
5	公共施設（形態あり） 	公共施設を廃止  公共施設を付け替え 	公共施設（道路、水路等）を廃止、あるいは、付け替えを行い、建築行為を行うもの
6		新設道路を築造 	公共施設（道路）を新設するもの

2 公共事業による区画の変更に関する取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

1. 主旨

公共事業などにより従来の敷地の境界線が変更となった後、その敷地において建築行為等を行う場合の区画の変更については、この指針により取扱うものとする。

2. 用語の定義

(1) 公共事業

公的機関による道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設の整備を行うことをいう。

(2) 区画の変更

従来の敷地の境界を変更することをいう。

3. 取扱指針

別添「公共事業等（道路整備事業）により区画が変更した場合の取扱い」（別紙1）参照。

(1) ケース1（都市計画道路）及びケース2（公的機関による道路拡幅事業）

公共事業による区画の変更であるため、区画の変更はないものとして取扱う。

(2) ケース3（隅切り後退）

道路隅切り部分を公共施設として本市へ寄付を行ったことによる区画の変更であるため、区画の変更はないものとして取扱う。

(3) ケース4（中心後退）

区画の変更には該当しない。

(4) ケース5（一方後退）

道路一方後退部分を公共施設として本市へ寄付等を行ったことによる区画の変更であり、道路法の道路として認定を受けている場合には、区画の変更はないものとして取扱う。

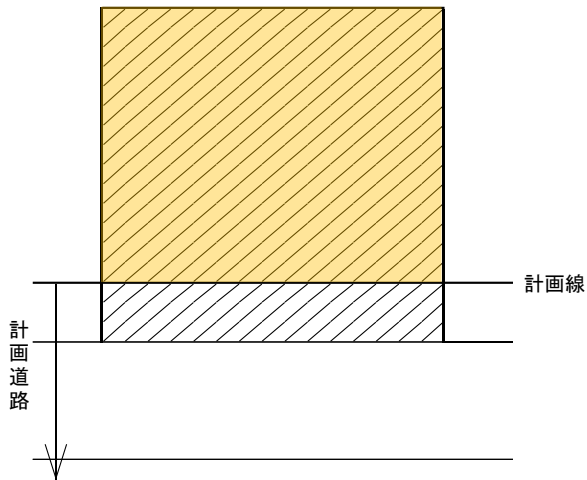
ただし、建築物の建築を目的とした後退及び自己の都合による後退と判断される場合はこの限りではない。

4. その他

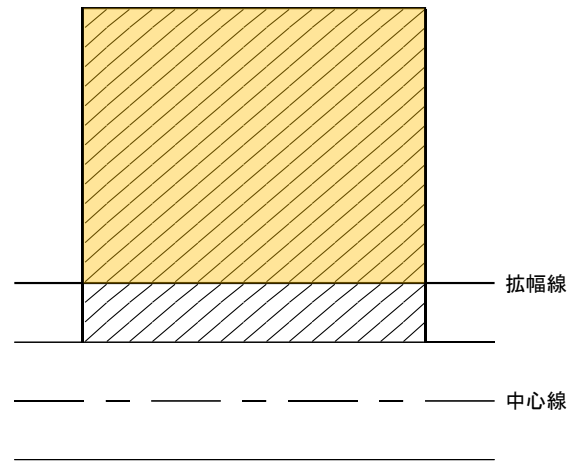
本指針により区画の変更がないとして取扱う場合において、従前、開発許可を受けている敷地については、必要に応じて開発登録簿にその内容を付記するものとする。

公共事業等（道路整備事業）により区画が変更した場合 の取扱い（別紙1）

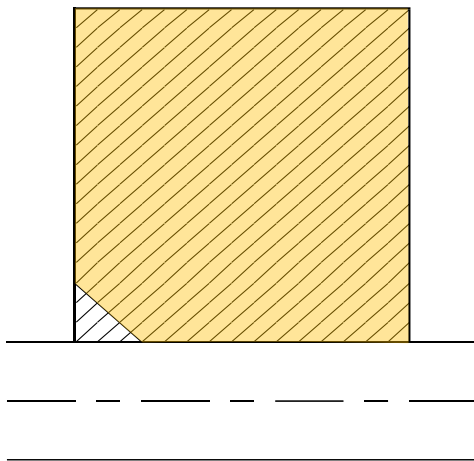
■ケース1 計画道路



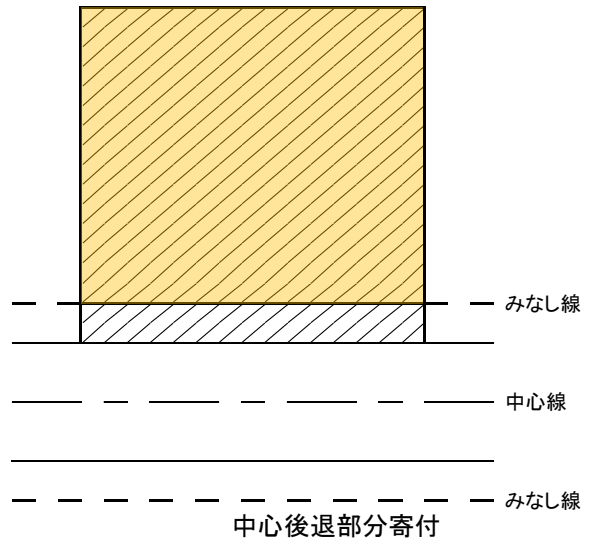
■ケース2 道路拡幅



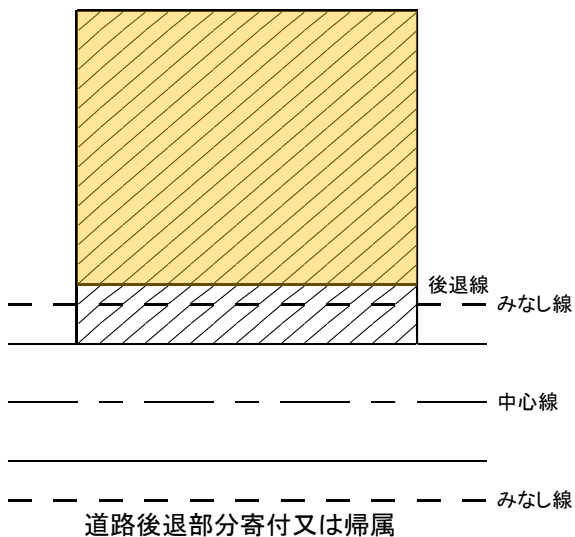
■ケース3 隅切り後退



■ケース4 中心後退



■ケース5 一方後退



凡例



3 土地区画整理事業区域内における開発行為の「形」及び「質」の変更の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

本取扱いは、土地区画整理事業区域内における、【本編】第3章 1 の「開発行為について」において（2）形の変更及び（3）質の変更について、次のとおり「取扱方針」を追加するものである。

（2）形の変更 取扱方針

《5》 既存擁壁を同じ位置で造りかえるもの（同じ位置で間知ブロックからRC擁壁、又はRC擁壁から間知ブロックの築造替え等を行った際の切土及び盛土を含める。また型枠コンクリートブロックについても同様とする。）【図－1】

《6》 現況地盤を変えず法面地にRC擁壁、又は間知ブロックを築造した場合に生じる、法面地と擁壁の間にできる切土、盛土又は一体の切盛土【図－2】

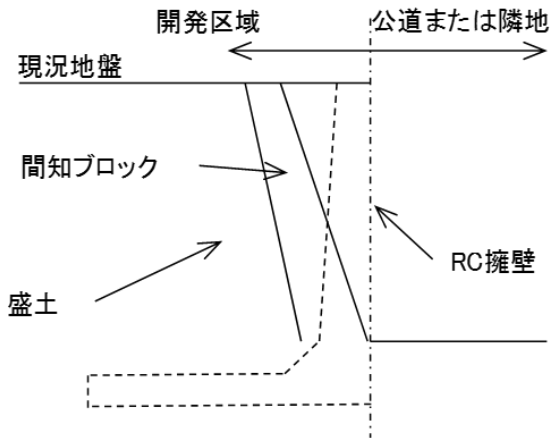
《7》 現況地盤を変えず公共空間等を創出するために行う切土、盛土又は一体の切盛土（公共性や公益性の高い等のやむを得ない理由がある場合（例：街角部の見通しや歩行空間の確保）に限る。）【図－3】

これらについては、すでに土地区画整理法に基づく許可を受け、換地処分の公告がなされた土地及び仮換地指定を受けて公共施設整備済みの土地について取扱うものとする。

（3）質の変更 取扱方針

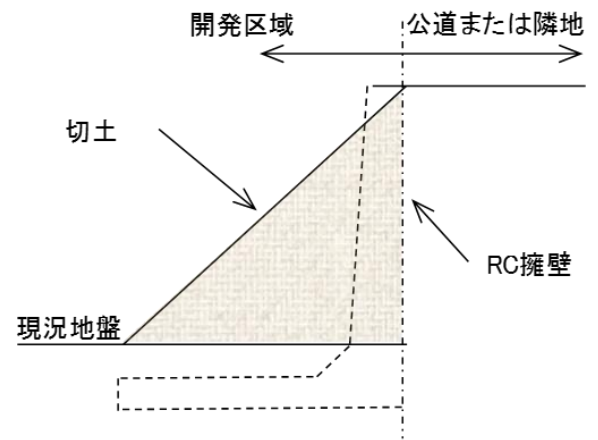
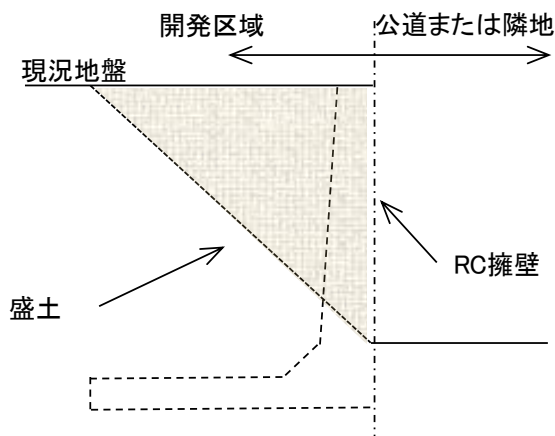
施工中及び施工済みの土地区画整理事業区域内における質の変更は、本来の事業が宅地増進を図る目的で公共施設整備を実施していることから、質の変更は問わない方針であるため、生産緑地に指定されている場合であっても同様に取扱うこととする。

【図—1】

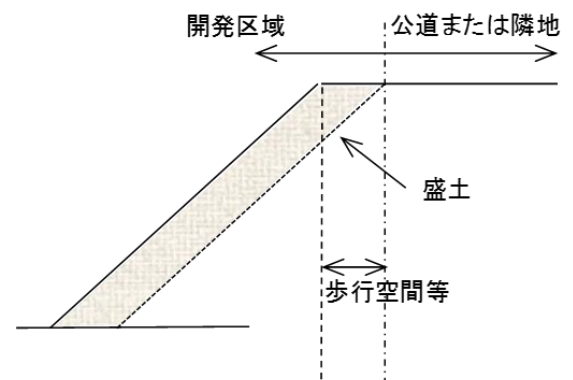
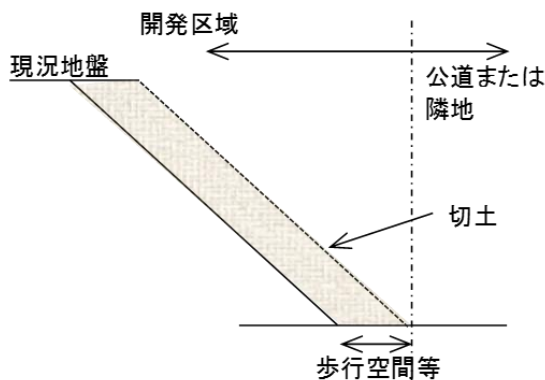
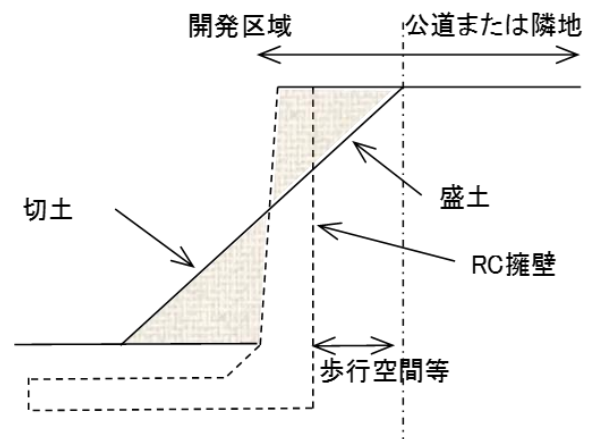
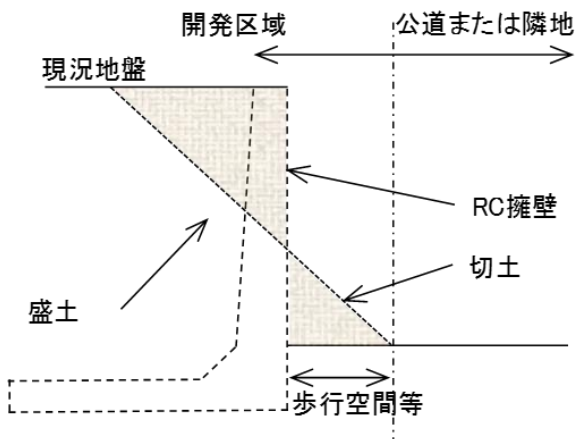


※現況地盤とは、土地区画整理法で認可を受け、換地処分の公告がなされた土地の現況地盤高又は仮換地指定を受けて公共施設整備済みの土地の土地区画整理事業上の計画地盤をいう。

【図—2】



【図—3】



4 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

施行日 2024年（令和6年）4月1日

本市における開発許可制度は、無秩序な市街化の防止と都市の秩序ある整備に大きく寄与してきたところであるが、既に開発許可を受けた区域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扱うものとされている。そこで、この運用については、次のとおり具体的な取扱いを定めるものとする。

1 「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

「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」との判断については、公共施設管理者との十分な調整を踏まえ、都市計画法（以下、「法」という。）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に掲げる基準を全て満たしているものをいう。

- (1) 「公共施設」のうち、道路、公園、下水道、緑地又は広場について新設、拡張整備や用途廃止又は付替えの必要がないもの。
- (2) 次のアからウに記載する基準の全てに適合しているもの。

ア 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「公園等に関する審査基準（法第33条第2号）」に規定する規模以上の公園、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4メートル以上あり、かつ、所定の道路に至るまでの区間、4メートル以上の幅員を有する道路があること。なお、当該敷地が建築基準法第42条第2項の規定に基づく道路に接する場合、道路の幅員については、みなし境界線を超える自己の都合による後退と判断される部分は含まないものとする。

ただし、敷地面積の合計が1,000平方メートル未満であり、当該敷地に接する道路の幅員が4メートル以上ある場合は、所定の道路に至るまでの区間、4メートル以上の幅員を有する道路は不要とする。

※2以上の道路が接する予定建築物の敷地等において、次のいずれにも該当する道路については、整備が必要ないものとすることができる。

- ①上記の道路の基準を満足する道路が1以上あること。
- ②当該既設道路の境界線に沿って塀を築造する等、当該既設道路に接する全ての敷地から明らかに車両が進入できないと認められ、かつ、既に当該敷地側において建築基準法第42条第2項の規定に基づく、道路後退幅員が整備済みであること。

※所定の道路とは、車両（軽自動車以上）が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。

ウ 下水道について

1) 污水处理施設

当該敷地が下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第2条第8号に規定する処理区域（以下、処理区域という。）の内に存しており、かつ、当該敷地に至るまで接続可能な公共下水管が整備済みであること。ただし、当該敷地が市街化調整区域に存し、既存又は敷地内に新設する合併浄化槽の有効な排出先が有る場合は、この限りではない。

※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。（下水道法第2条第1号）

※有効な排出先とは、汚水本管、私設排水管のほか、前面道路の側溝もしくは隣接する水路で管理者が接続を認めるものをいう。

2) 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、敷地内に雨水貯留施設又は雨水浸透施設が設置済みであること。ただし、敷地面積の合計が3,000平方メートル未満である場合は、この限りではない。

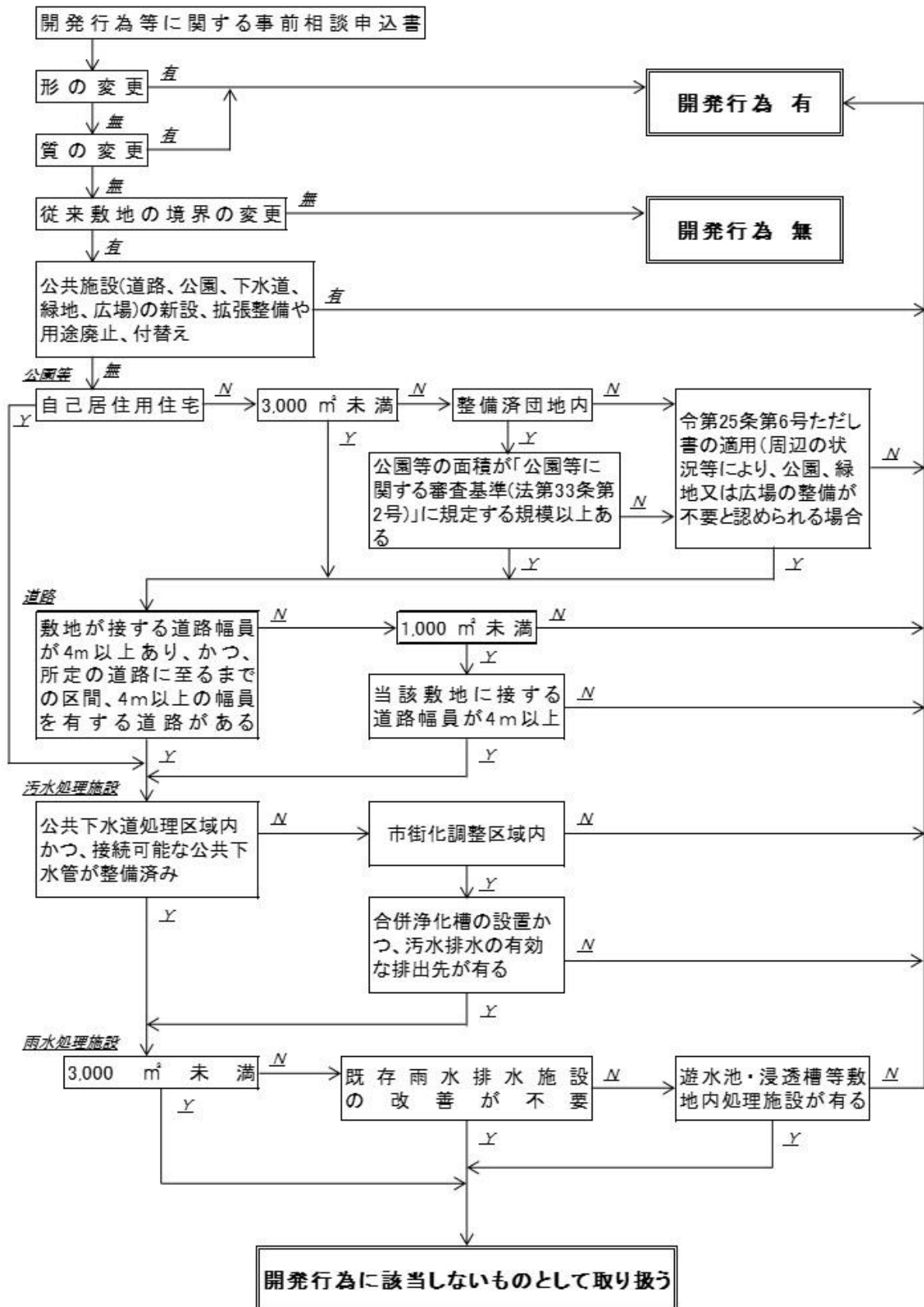
- 2 本取扱いについては、（別図）の「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱い」に基づく開発行為の判定フローを参考にして慎重に取扱うものとする。

（注 共通事項）

- ・ 公共施設の管理者との調整を並行して行うこととする。
- ・ 従来の敷地とは【本編】3章 1「開発行為について（都市計画法第4条第12項）」（3）質の変更の取扱方針に掲げる（ア）、（イ）、（ウ）、（エ）及び（オ）の土地をいう。
- ・ 整備済団地とは、従来の敷地のうち、上記に掲げる（オ）のa、b、c及びdをいう。
- ・ 当該敷地とは、区画の変更の対象となる敷地全体をいう。
- ・ 市街化調整区域においては、「開発行為に該当しない」との判定になったとしても、別途法第43条第1項の許可を要することとなる。ただし、当初許可が法第29条に基づく開発許可で完了公告がなされたものは法第42条第1項ただし書の許可による。

(別図)

「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」に基づく開発行為の判断フロー



(注意：開発行為に該当するか否かについては「開発行為等に係る事前相談申込書」により判断します。)

5 開発行為等に関する一連性の判断の取扱い

施行日 2023年（令和5年）4月1日
一部改訂 2026年（令和8年）4月1日

見かけ上複数の開発行為等（開発行為及び建築行為のことをいう。以下同じ。）が、同時に又は一連性を有する期間内に行われる場合であって、次の1から3のいずれかに該当するものは、開発行為等の一連性を有するものとして、一体の開発行為等と判断する。

一体の開発行為等について

- 1 一団の土地（一の建築物の敷地であった等一体的利用がされていた土地又は所有者が同一であった土地をいう。以下同じ。）を分割して見かけ上複数の開発行為等（予定されている開発行為等を含む。以下同じ。）を行うものであって、申請者、設計者又は工事施工者のいずれかに同一性がある場合
- 2 開発行為等を行う事業区域が隣接するものであって、申請者、設計者又は工事施工者のいずれかに同一性がある場合
- 3 連続して行われる開発行為等であって、先行する開発行為等によって築造された公共公益施設を共用して土地利用するもの（図1）、又は造成行為（土地に対しその地盤面の形状を変更することをいう。以下同じ。）を行う範囲が重複する場合（図2）

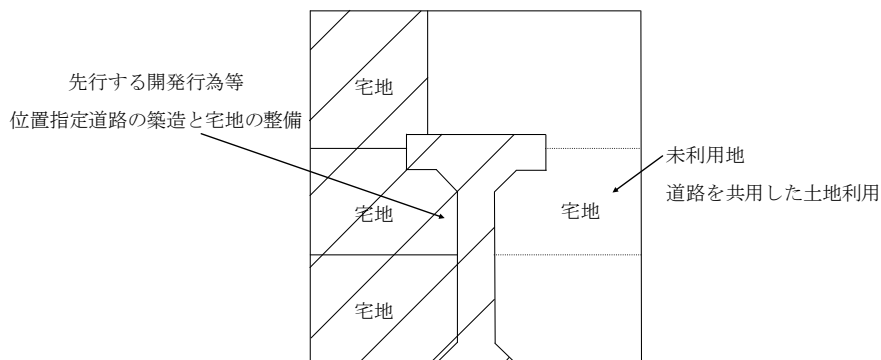


図1 公共施設を共用した土地利用の例

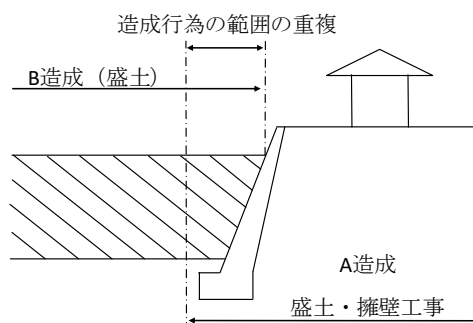


図2 造成行為を行う範囲が重複する例

一連性を有する期間について

一連性を有する期間とは、次に示すものをいう。

- 1 先行する行為が建築基準法に基づく建築確認を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 予定していた全ての建築物の検査済証交付から 1 年が経過するまでの期間
 - (2) 予定していた建築物の半数を占める最後の建築物の検査済証交付から 2 年が経過するまでの期間
- 2 先行する行為が建築基準法に基づく道路位置指定を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 道路位置指定の完了公告がなされ、予定していた全ての建築物の検査済証交付から 1 年が経過するまでの期間
 - (2) 道路位置指定の完了公告から 2 年が経過するまでの期間
- 3 先行する行為が旧宅地造成等規制法又は建築物の建築を目的とする盛土規制法に基づく宅地造成に関する工事の許可を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 旧宅地造成等規制法又は盛土規制法に基づく工事の検査済証が交付され、予定していた全ての建築物の検査済証交付後から 1 年が経過するまでの期間
 - (2) 旧宅地造成等規制法又は盛土規制法に基づく工事の検査済証交付から 2 年が経過するまでの期間
- 4 先行する行為が都市計画法に基づく開発許可を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 開発行為の工事完了公告がなされ、予定していた全ての建築物の検査済証が交付されるまでの期間
 - (2) 開発行為の工事完了公告から 1 年が経過するまでの期間

申請者に係る同一性の判断について

申請者に同一性があると判断する場合とは、次に示すことをいう。

- (1) 申請行為がある場合はその申請者が同一である場合
- (2) 申請行為がない場合は当該事業を主体的に行う事業者が同一である場合

設計者に係る同一性の判断について

設計者に同一性があると判断する場合とは、開発行為等に係る公共公益施設、造成、区画の計画等を設計する者が同一であるものをいう。

工事施工者に係る同一性の判断について

工事施工者に同一性があると判断する場合とは、開発行為等に係る公共公益施設又は造成の工事を施工する者が同一であるものいう。

同一性の判断について

申請者・設計者・工事施工者に同一性があると判断する場合とは、法人等の所在地、役員構成又は組織構成等から客観的にみて同一と認められるものを含む。

公共公益施設について

公共公益施設とは、道路及び下水道等都市計画法第 4 条第 14 号に規定する施設のほか、給水施設のことをいう。

開発行為等に関する一連性の判断の取扱いの運用について

- (1) 一連性の有無の判断については、「開発行為等に関する事前相談申込書」の提出を受け、慎重に判断する。
- (2) 一団の土地で行われる開発行為等によって、当該事業区域の周辺に生じる建築計画のない土地（以下、「未利用地」という。）がある場合、未利用地の土地所有者等（将来、土地を取得することとなる者を含む。以下同じ。）に対し、一連性の判断の取扱いについて周知すること。また、周知したことを証する書類として藤沢市の指定する書式（「周知報告書」という。以下同じ。）に周知人及び土地所有者等が記名及び押印又は署名（自署）のうえ、開発行為等に関する事前相談申込書に添付すること。
- (3) 宅地利用が可能な土地は開発区域に含めること。ただし、未利用地となる一団の区画の面積が200㎡以上である場合、又は既に建築物の存する土地である場合は除く。
なお、開発区域に含めた未利用地における建築行為については、開発行為の工事完了公告から1年が経過するまでの期間は、当該開発行為との一連性を有するものとして取扱う。
- (4) 一団の土地を分割する開発行為等において、未利用地によって開発行為等の区域を区分した場合でも一連性があると判断された場合は一体の開発行為等として取扱う。（図3）
- (5) 建築行為を目的としない造成と称して先行して造成行為を行い、完了後に建築物を建築する場合若しくは特定工作物を建設する場合については、先行する造成行為が完了したと認められる時点から1年経過したもの、又は完了後に宅地以外の土地に一定期間利用されたと認められるものを除き、一連性のある開発行為等として取扱う。
- (6) 先行する開発行為等が一連性を有する期間内であって、これに隣接する土地において先行する開発行為等と関連のある土地利用を目的とした造成行為（専用駐車場の整備等）を行う場合は、全体を一体の開発行為等として取扱う。（図4）
- (7) 従前所有者が同一であった土地が相続により分割され、それぞれの所有者（相続人）が異なる場合については、一団の土地とはみなさないものとして取扱う。
ただし、上記の分割された土地が「一体の開発行為等について」の基準2に該当する場合は一体の開発行為等として取扱う。

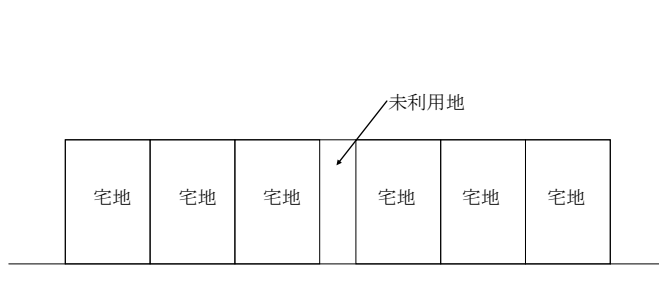


図3 未利用地による一団の土地の分割

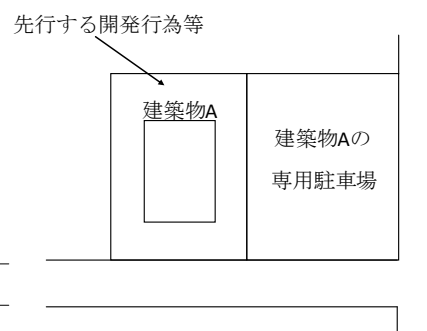


図4 隣接地を土地利用する場合

周知報告書（様式）

（第一面）

周 知 報 告 書

事業施行者	住 所 氏 名	
土地所有者	住 所 氏 名	
土地所有者が所有している 土地の地番及び面積	藤沢市 m ²	
申請地番及び申請区域面積	藤沢市 m ²	
申請建物用途		
未利用地の土地利用計画が ある場合、具体的に記入		未利用地面積 m ²

＜開発行為等の一連性を有する期間とは＞

- 1 先行する行為が建築基準法に基づく建築確認を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 予定していた全ての建築物の検査済証交付から1年が経過するまでの期間
 - (2) 予定していた建築物の半数を占める最後の建築物の検査済証交付から2年が経過するまでの期間
- 2 先行する行為が建築基準法に基づく道路位置指定を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 道路位置指定の完了公告がなされ、予定していた全ての建築物の検査済証交付から1年が経過するまでの期間
 - (2) 道路位置指定の完了公告から2年が経過するまでの期間
- 3 先行する行為が旧宅地造成等規制法又は建築物の建築を目的とする盛土規制法に基づく宅地造成に関する工事の許可を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 旧宅地造成等規制法又は盛土規制法に基づく工事の検査済証が交付され、予定していた全ての建築物の検査済証交付後から1年が経過するまでの期間
 - (2) 旧宅地造成等規制法又は盛土規制法に基づく工事の検査済証交付から2年が経過するまでの期間
- 4 先行する行為が都市計画法に基づく開発許可を受けたものであるときは次のいずれかに該当するもの
 - (1) 開発行為の工事完了公告がなされ、予定していた全ての建築物の検査済証が交付されるまでの期間
 - (2) 開発行為の工事完了公告から1年が経過するまでの期間

(第二面)

開発行為等に関する一連性の判断の取扱い、開発行為等の一連性を有する期間（第一面参照）及び下記注意事項について、隣接する未利用地の所有者に周知しました。

年 月 日

周知した者 住 所 _____

氏 名 _____ 印

説明を受けた 住 所 _____

土地所有者

氏 名 _____ 印

※氏名の箇所には、記名及び押印又は署名（自署）をしてください。

＜開発行為等の一連性の判断の取扱いに伴う注意事項＞

- 1 周知報告書については、「開発行為等に関する事前相談申込書」に添付して提出してください。
- 2 開発行為等の一連性については、「開発行為等に関する一連性の判断の取扱い」を参照してください。
- 3 周知報告書の提出により、未利用地を除いた事業面積で開発行為に関する判断をします。このため、開発行為等の一連性を有する期間内に未利用地にて開発行為等を行う場合は、今回事業を行う土地と一体の開発行為等と判断します。
- 4 未利用地について、所有権が移転した場合にも開発行為等に関する一連性の判断の取扱いが適用されるので、説明を受けた内容を新たな土地所有者に十分説明し、承継してください。

6 山林現況分譲等における開発行為の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

都市計画法第4条第12項によれば、『「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う土地の区画形質の変更をいう。』と定義されているが、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、都市計画法の適用を逃れている事例も見受けられるため、以下の基準に従い、総合的かつ客観的に判断した上で、開発行為の有無の判定を行うものとする。

なお、原則として当該土地分譲が次の基準1及び基準2に加えて、基準3から基準8までのうちの2項目以上に該当する場合には、当該土地分譲は「建築目的」が有ると判断するものとする。

(1) 「土地の区画割」について

- ア 戸建て住宅等の建築に適した区画割の判断は、1の区画の形状が4辺形で面積がおおむね100㎡以上のものであること。
- イ 分譲地の現地で区画割がなわ張り等で表示されているもの及び公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆があらかじめ行われているものは、区画割がなされているものと見なす。

(2) 「区画街路」について

- ア 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員おおむね4m以上の道（建築基準法第42条第2項に規定する道路を含む。）があるものは、区画街路が整備されているものとして扱う。
- イ 分譲地の現地で、なわ張り等で道路位置が表示されているもの、チラシ等の宣伝物のイラスト等で道路が描かれているもの及び公図上で道路相当部分が明示されているものは、整備が予定されているものとみなす。

(3) 「擁壁」について

- ア 擁壁工事が行われているものは、すべてこの項目に該当するものとして扱う。
- イ チラシ等の宣伝物のイラスト等で擁壁が描かれているものは、整備が予定されているものとみなす。

(4) 「販売価格」について

- ア 周辺宅地の売買実例価格のおおむね3分の1を超えるものは、この項目に該当するものとして扱う。
- イ 適当な売買実例がない場合は、周辺宅地の「固定資産税台帳登録価格」（市町村固定資産税担当部局所掌）を著しく超えるか否かをもって判断するものとする。

(5) 「利便施設」について

利便施設についての説明がなされているかの判断は、チラシ等の宣伝物の宣伝文句、イラスト等によって行うものとする。

(6) 「交通関係」について

基準（5）と同様に扱うものとする。

(7) 「附近の状況」について

基準（5）及び基準（6）と同様に扱うものとする。

(8) 「名称」について

「〇〇ランド」「〇〇台」「〇〇ヒル」「〇〇苑」等のネーミングがなされているものは、すべてこの項目に該当するものとする。

7 都市計画法施行令第25条第6号ただし書の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの取扱い
(都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの適用により公園の設置を不要と判断する取扱い)

「都市計画法施行令第25条第6号ただし書き」の運用における、「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合」とは、次のいずれかに該当する場合に適用する。

- 1 当該開発区域から最も近い距離（直線距離）に存する相当規模の都市公園（住区基幹公園）の端部（公園の出入り口等、現にオープンスペースとして効力のある箇所）から誘致距離とする半径250メートルの円を図上で描いた際に、当該開発区域の過半が円内に収まる場合。
ただし、この場合、開発区域と公園の間は、高速道路、河川、鉄道その他利用者の通行を分断するものにより、妨げられることなく利用できる状態にあること。
- 2 当該開発区域が、土地区画整理事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発行為。
- 3 その他の理由により、市長が公園の設置を不要と判断する場合。

都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの取扱い
(都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの適用により緑地又は広場の設置を不要と判断する取扱い)

緑地又は広場については、公園の設置を不要と判断する基準と同様に扱う。

8 変更許可・届出内容の取扱い（指針と解説）

施行日 2024年（令和6年）4月1日

1 変更許可（法第35条の2第1項）

開発許可を受けたものは、次に掲げる事項を変更する場合には、法第35条の2第1項の規定により、事前に変更許可手続きを行うこと。

(1) 開発区域の位置、区域、規模

法令等	内容	解説
法30条 1項1号	①開発区域の変更	「開発区域の変更」は、等面積ではあるが区域を変更する場合も変更許可に該当する。
	②工区数の変更	
	③工区の区域変更	「工区の区域変更」は、開発区域の拡大縮小等の変更と同様
	④区画数の変更	

(2) 予定建築物の用途

法令等	内容	解説
法30条 1項2号	①予定建築物の用途変更 ②自己用、自己用外等の別の変更	変更後の技術審査項目が変更前と同一または減少する場合は「変更許可」として取り扱い、変更後の技術審査項目が変更前に追加される場合は、「新たな開発許可」として取扱う。 例1：専用住宅（自己居住用）→専用住宅（自己用外）＝新たな開発許可 例2：共同住宅（自己用外）→専用住宅（自己用外）＝変更許可 例3：共同住宅（自己用外）→専用住宅（自己居住用）＝変更許可

(3) 開発行為に関する設計

法令等	内容	解説
法30条 1項3号	原則として、開発行為に関する設計の変更のうち、法第33条に規定される技術に関する再審査を必要とするものは、変更許可の対象とする。	
	①公共施設 法第32条に規定される同意、協議の変更	公共施設として、法第32条に規定される同意協議に変更がある場合も変更許可を要する。 例1：市管理→自主（事業者）管理
	ア．道路 ・道路の位置、形状、構造及び幅員の変更	①「道路の形状」とは、道路線型及び勾配を示す。 ②「道路形状」とは道路構造の変更は、表面舗装のみの仕様変更は対象としない。 ③雨水桝の位置、数量及び構造の変更は、原則として変更許可の対象とする。
	イ．法に規定される義務設置公	「義務設置公園」とは、法に規定される義務設置の公園、広場及び緑地である。

園、広場及び緑地 ・公園、広場及び緑地の位置、形状及び規模の変更	
ウ．排水施設等 ・排水路の位置、構造及び能力の変更 ・公共枿の新設、増減設及び廃止	①本管の位置（埋設深さを含む）、構造及び能力の変更並びに人孔の新設、増減設及び廃止については変更許可の対象とする。 ②雨水枿、汚水枿及び取付管の数量の変更については変更許可の対象とし、位置又は延長の変更については軽微な変更の対象とする。
エ．消防水利施設 ・消防水利施設の位置、構造及び能力の変更	「消防水利施設」とは、公共施設としての貯水施設のみならず消火栓等も含むものとする。
オ．法第32条の協議対象かつ、市へ帰属される施設 ・当該施設の位置、形状及び規模の変更	「法第 32 条の協議対象かつ、市へ帰属される施設」とは、法に規定されない義務設置の施設以外であっても、法第 32 条の協議対象かつ、市へ帰属される施設をいう。
②法第 33 条に規定される技術審査を要する公共施設以外の施設等	公共施設以外であっても、法に規定される技術審査を要する施設等は変更許可の対象とする。
ア．給水施設 ・給水施設の構造及び能力の変更	①「自己居住用」の場合は変更許可を要しない。 ②給水施設の位置の変更は軽微な変更の対象とする。
イ．樹木の保存、表土の保全 ・保存、保全する位置、形状及び規模の変更	開発区域の規模が 1.0 ヘクタール以上の場合のみとする。
ウ．緩衝帯 ・緩衝帯の位置、形状及び規模の変更	
③敷地の形状 ・造成計画地盤面高の変更	地盤高の変更とは、30 センチメートルを超える変更の場合をいう。

	④擁壁 ・擁壁の新設、当初許可を受けた擁壁の高さ、長さ、構造及び工法等の変更	①切土及び盛土の変更に伴い高さ1.0メートルを超える擁壁が新たに設置される場合。 ②当初許可を受けた擁壁の変更（高さ1.0メートルを超えるものに限る）。 ・擁壁の高さについては、許可を受けた擁壁の頭切の範囲が変更となる場合は軽微な変更として扱う。 ・擁壁の長さについては、明らかに施工誤差と市長が認めるものは除く。 ・擁壁の構造については、躯体の厚みや形状、配筋等の変更を対象とする。 ・擁壁の工法については、間知積擁壁を鉄筋コンクリート擁壁とする等の変更を扱う。なお、透水層の変更も変更許可の対象とするが、神奈川県八市開発許可研究協議会「鉄筋コンクリート造擁壁取扱基準集」における標準構造図による擁壁の場合は軽微な変更として扱う。 ③再度技術審査を必要とする擁壁への変更。 例1：地耐力の再審査を必要とする擁壁の変更。 例 2：上部擁壁高さの変更によって下部擁壁への載加重の影響等を再度審査しなければならない場合。
	⑤法面 ・法面勾配の変更	勾配が30度を超え、高さ1.0メートルを超える法面を対象とする。
	⑥地盤改良 ・地盤改良の工法の変更	①地盤改良の工法自体の変更のほか、位置、範囲の変更を含む。 ②新たに地盤改良を行う計画とする場合も変更許可の対象とする。

(4) 工事施行者

法令等	内容	解説
法 30 条 1 項 4 号	工事施工者の変更で、軽微な変更届けで扱える変更以外の変更	自己用外または1.0ヘクタール以上の自己業務用の開発行為の場合は変更許可の対象とする。 ただし、工事施行者自体に変更はなく、単にその氏名、名称又は住所が変更となる場合は、軽微な変更として扱う。

(5) 法第 34 条の該当号の別

法令等	内容	解説
法 30 条 1 項 5 号 省令 15 条 1 項 3 号	法第 34 条の該当号及びその理由の変更	

(6) 資金計画

法令等	内容	解説
法 30 条	資金計画の変更	自己用外または1.0ヘクタール以上の自己業務用の開

1項5号 省令15条 1項4号		発行為の場合は変更許可の対象とする。
-----------------------	--	--------------------

- ・当初許可が開発審査会への附議によるものは、変更許可に際し再度審査会への附議を要する場合がある。

2 軽微な変更（法第35条の2第3項）

開発許可を受けたものは、法第35条の2第3項に掲げるもののほか、変更許可に該当しない変更については原則として軽微な変更該当するものとし（必要な手続きを事前に市に確認する）、速やかに開発行為変更届書により変更手続きを行うこと。

法令等	項目	変更内容
省令28条の4 1号	①予定建築物等の敷地の形状の変更	敷地の変更で次に掲げるもの ①敷地の規模の1/10未満の増減 ②住宅以外の建築物及び第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当初の敷地の規模が1,000平方メートル未満かつ、変更後の敷地の規模も1,000平方メートル未満のもの。または、当初から敷地の規模が1,000平方メートル以上のもの。
同条2号	②工事施行者	① 開発区域面積1.0ヘクタール未満、かつ、自己居住用又は自己業務用の開発行為の工事施行者の変更（盛土規制法第15条第2項（第34条第2項）のみなし規定が適用となる場合は除く。） ② 自己用外の開発行為で、工事施行者の氏名、名称又は住所のみの変更
同条3号	③工事着手又は完了日	工事着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

- ・申請者に関する事項を変更する場合、申請者の同一性が失われない変更として、次の各号に該当する場合については、軽微な変更の対象とする（法第44条又は第45条による許可に基づく地位の承継に該当するものを除く）。

(1) 開発事業者が法人以外である場合

- ア 改姓または改名による氏名の変更
- イ 住所の変更

(2) 開発事業者が法人である場合

- ア 名称変更によるもの
- イ 法人の代表者の氏名の変更
- ウ 法人の主たる事務所の所在地の変更

(3) 電話番号の変更

(4) 印の変更

3 変更許可、軽微な変更届に該当しないものの取扱い

上記に掲げる項目以外の取扱いについては、必要な措置を市長の判断において講じることとする。

4 取扱いの時期

原則として、変更がなされるその都度行うものとする。

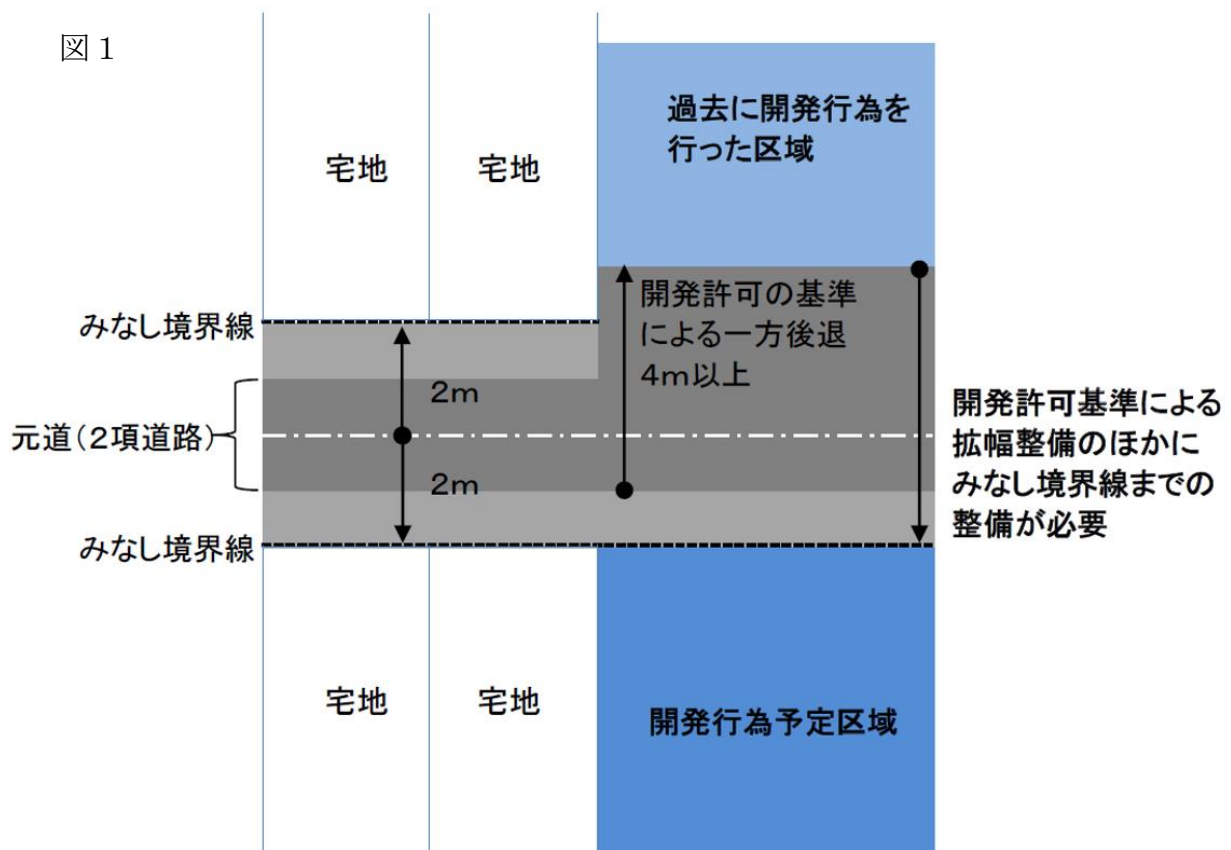
9 建築基準法第42条第2項道路に接する開発行為に係る取扱い

施行日 2014年（平成26年）9月1日
一部改訂 2023年（令和5年）10月1日

建築基準法第42条第2項に規定する道路に面して建築物を建築する場合の道路の後退方法については、平成25年4月1日付けで「建築基準法第42条第2項道路の後退に係る取扱い」（担当は計画建築部建築指導課。）が変更されたことにより、道路の対面が都市計画法第29条による開発行為によって4m以上に拡幅整備された道路においても、建築物を建築する際はみなし境界線まで後退することが義務となった。

このことから、都市計画法に基づく開発行為を行う場合の道路の後退方法は次のとおり取扱うものとする。

- 1 建築基準法第42条第2項に規定する道路に面して開発行為を行う場合は、都市計画法施行令第25条第2号又は同条第4号の規定に適合するための拡幅整備のほかに、みなし境界線までの拡幅整備を開発行為において行うこと（図1）。ただし、平成25年3月31日までに完了公告された開発行為により、予定する開発行為の許可基準に適合した幅員が確保されている場合は適用しない。
- 2 前項のただし書による場合についても、みなし境界線までの拡幅整備に努めること。
- 3 前2項により拡幅整備した道路部分は、開発行為の工事完了公告後、藤沢市に帰属すること。



10 接続道路の現況幅員の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

藤沢市道路審査基準において、都市計画法施行令第25条第2号ただし書の道路（開発区域面積1ha未満に限る。）並びに同第25条第4号の道路（開発区域面積5ha未満に限る。）開発区域から所定の道路まで区間（以下、接続道路という。）「現況4m以上の道路幅員」を求めている。

この「現況4m以上の道路幅員」については、現況の有効幅員が4m以上であることは勿論であるが、かつ、道路認定幅員又は道路査定幅員であると解釈し、運用を図ってきたところである。このため、建築基準法第42条第2項による道路後退については、狭隘道路整備事業によって藤沢市へ道路寄付されているものは道路査定幅員として取扱えるが、いわゆる自主後退については、経過は不明であるが、現在は単なる民地扱いとし、現況道路幅員には含められないものとしている。

しかしながら、狭隘道路整備事業による後退部分と自主後退部分は、管理形態は違えど建築基準法による道路後退には変わりなく、現況が道路形態として整備済みであれば道路幅員として取扱うことが藤沢市道路審査基準の当初の趣旨であるため、接続道路の現況幅員の定義を次のとおりとする。

【接続道路の現況幅員の定義】

- 1 建築基準法第42条第1項による道路は、その位置が確定され、かつ、有効幅員が4m以上であること。
- 2 建築基準法第42条第2項による道路は、従来の道路中心線が特定され、かつ、みなし後退部分が道路形状に整備されているもの。

ただし、藤沢市狭隘道路整備事業によるもの以外、いわゆる自主後退については、事業者自らが調査により範囲特定し、書面報告により認められたものに限るものとする。

1.1 既存の袋路状道路に接続する場合の取扱い

施行日 2023年（令和5年）4月1日

藤沢市道路審査基準（以下審査基準という。）では、開発区域内の道路を、袋路状道路とするには、道路の幅員が4.5m以上であることとし、既存の道路幅員6.0m未満の袋路状道路に接続する場合は、開発区域内に設ける袋路状道路の起点に既存の袋路状道路の延長距離を含むことと規定している。

しかし、藤沢市内において、既設道路の有効幅員が4.0m未満であるもの、又は延長が35mを超える袋路状の道路が存在しており、審査基準を適用することが困難な状況にある。

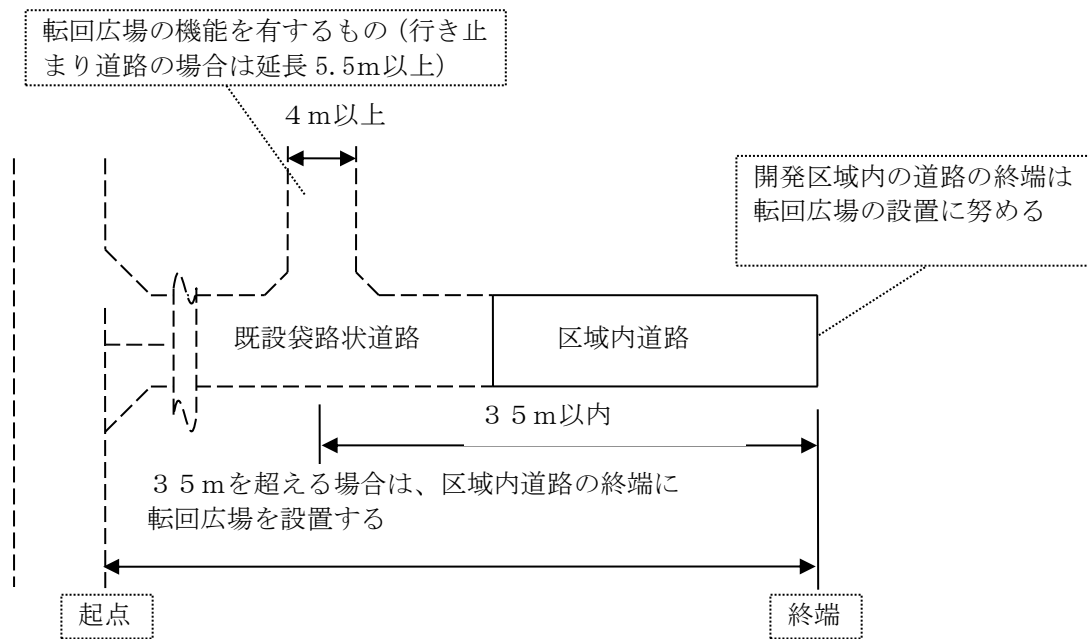
このため市街化区域においては、開発区域内の道路の延長の起点を、通り抜け道路又は転回広場の機能を有するものから扱えるものとし、その取扱いは次の運用基準によるものとする。

1. 開発区域内の道路と既設袋路状道路の起点、又は既設袋路状道路（いずれも道路幅員6.0m未満のものをいう。）にある転回広場の機能を有するものから、開発区域内の道路の終端までの距離が35m以内のときは、開発区域内の道路においては、転回広場の設置は不要である。（道路の終端においては、転回広場の設置に努めるものとする。）ただし、既設袋路状道路の起点から開発区域内の道路の終端までの距離が35mを超える場合は、開発区域内の道路の終端において、転回広場を設置すること。（別図1）
2. 開発区域内の道路と既設袋路状道路にある転回広場の機能を有するものから開発区域内の道路の終端までの距離が35mを超えるとときは、開発区域内の道路の終端及び既設袋路状道路の転回広場の機能を有するものから、35m以内ごとに転回広場を設けるものとする。（別図2）
3. 開発区域内の道路と既設通り抜け道路又は既設袋路状道路の起点から開発区域内の道路の終端までの延長は、既設袋路状道路の幅員に応じて別表に規定する延長までとする。

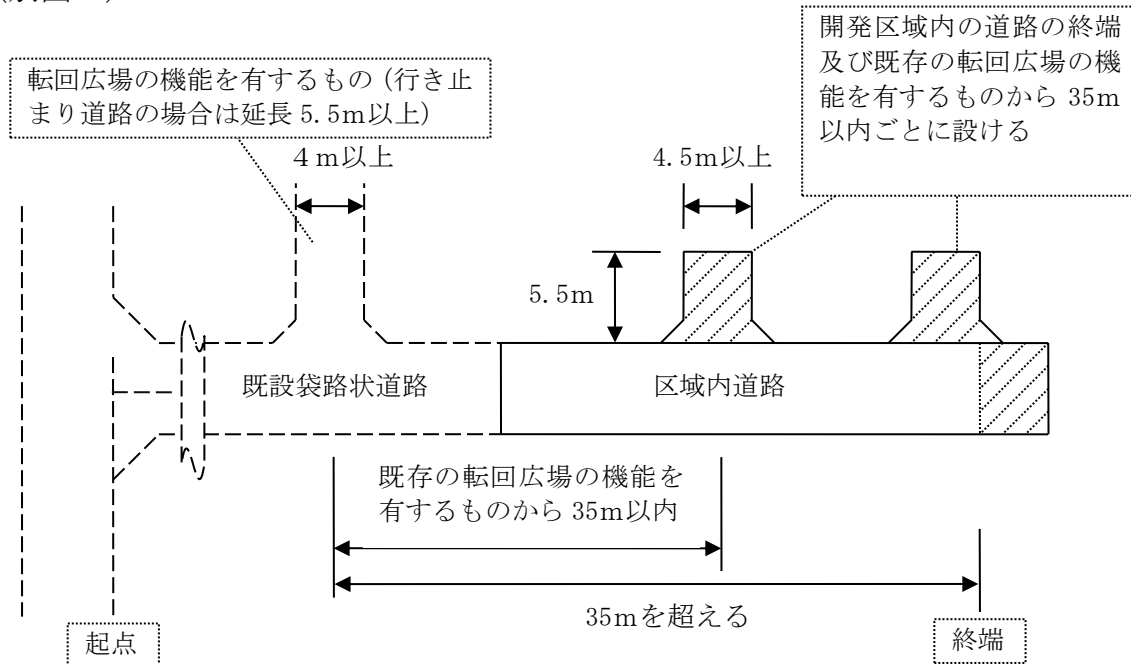
別表

既存袋路状道路の幅員	4.0m未満	4.0m以上
開発区域内の道路の終端までの延長	70m以下	100m以下

(別図1)



(別図2)



注). 転回広場の機能を有するものとは、審査基準で定める転回広場又は有効幅員 4.0m 以上で延長が 5.5m 以上の建築基準法で定められた道路とする。

1 2 開発区域が2以上の道路に接する場合の取扱い

施行日 2023年（令和5年）4月1日

開発区域内の道路が接続する開発区域外の既存道路（以下「接続する道路」という。）又は開発区域に接する既存道路（以下「接する道路」という。）は、建築基準法第42条第1項に定める道路でなければならない。

1. 開発区域が2以上の道路に接する場合の基準については、次のとおりとする。
 - (1) 開発区域が2以上の道路に接する場合については、当該開発区域に接する道路のうち、幅員が大きい数値の道路を「主たる道路」として取扱う。
 - (2) 開発区域の面積規模は、「主たる道路」の幅員により判断する。
 - (3) 「接続する道路」である「主たる道路」の拡幅整備については、藤沢市道路審査基準による。
2. 開発区域が2以上の道路に接する場合において、開発区域面積が1,000平方メートル以上1ヘクタール未満であり、かつ、開発区域内に道路を設ける場合の「接続する道路」の基準は、次のとおりとする。（都市計画法施行令第25条第4号関係）
 - (1) 開発区域は、「本編 第5章 2 I 道路に関する審査基準3-(2)」に規定する道路に接していなければならない。
 - (2) 開発区域が2以上の道路に接する場合で、かつ、所定の道路から開発区域に至る主たる道路以外の道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路の場合は、次に掲げる基準を満たすことにより、建築基準法第42条第2項に規定する道路を「接続する道路」とすることが出来る。
 - ① 建築物が建ち並んでいる等拡幅が困難と認められる場合
 - ② 2.7メートル以上の幅員を有する道路であり、かつ、その区間の延長が60メートル以内ごとに次のア又はイのいずれかの道路が確保されているもの
 - ア 車両のすれ違いが可能な幅員4メートル以上の道路空間
 - イ 幅員2.7メートル以上の道路と交差し、車両の待避が可能な交差点
 - ③ 開発区域内に新たに設ける道路が主たる道路へも接続されていること
3. 前述2-(2)の適用により「接続する道路」とした場合において、その路線が次に掲げる基準を満たすことにより、同路線での「開発区域に接する道路」の拡幅整備は「本編 第5章 2 I 道路に関する審査基準3-(2)」の規定によらず、有効幅員で
4. 0m以上後退した地点までとすることが出来る。
 - (1) 当該開発行為の区域が市街化調整区域内であること。
 - (2) 当該開発行為の土地利用計画において、同路線への出入りがないこと。
 - (3) 周辺の土地利用状況を勘案し、交通等に支障のないこと。

1.3 開発区域外の未利用地における道路整備（拡幅）の取扱い

施行日 2023年（令和5年）10月1日

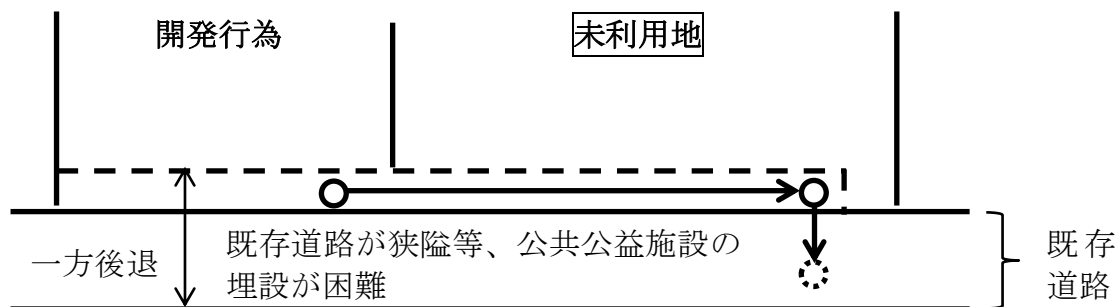
開発区域外の未利用地（以下「未利用地」という。）に接する既存道路の拡幅については、次のとおり取扱うものとする。

（取扱方針）

未利用地は、建築行為等がないことを前提として開発区域から除かれていることから、未利用地に接する既存道路については、未利用地の規模や道路拡幅部分の帰属（寄付）の有無にかかわらず開発行為等と一体的に行う道路拡幅を認めないものとする。

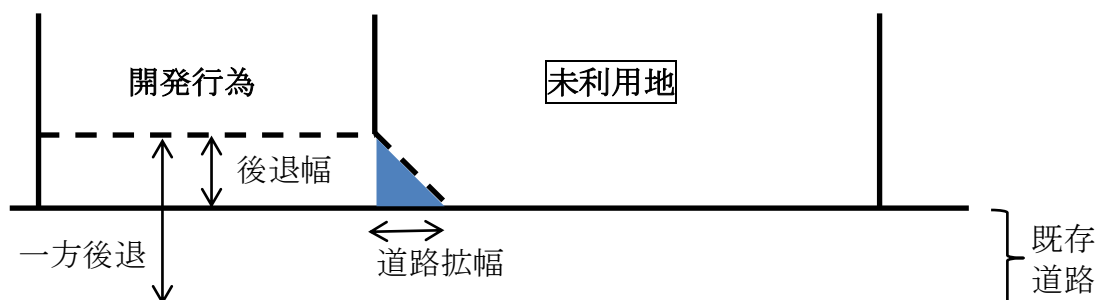
ただし、（1）（2）のように周囲の状況等により拡幅がやむを得ないと認められる場合については、この限りではない。

（1）既存道路の幅員が狭く地下埋設物が輻輳している状況で、未利用地に接する道路を拡幅しなければ、公共公益施設が埋設できない場合。

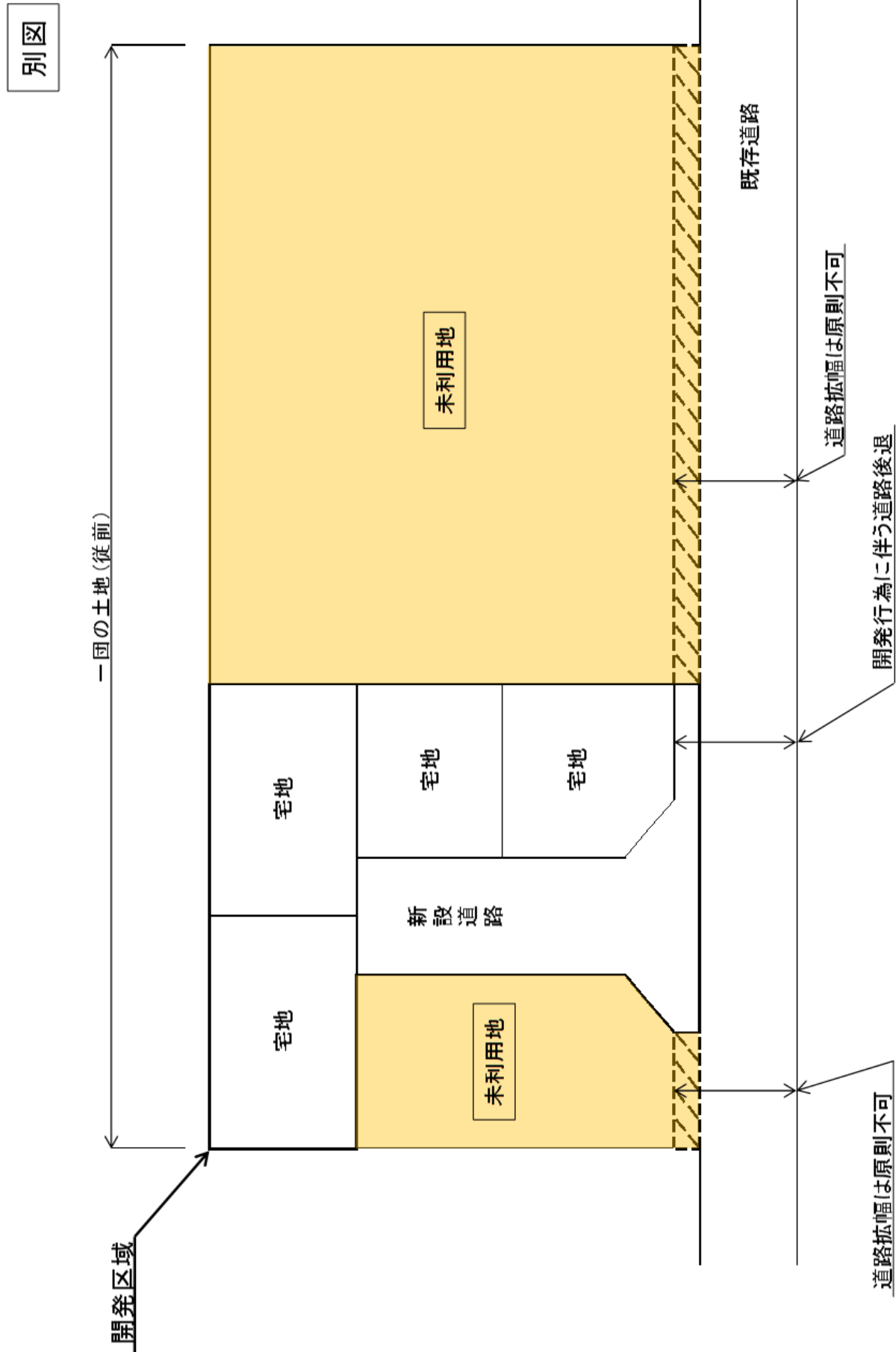


- ※ 地下埋設物の埋設状況は、各施設の埋設台帳、試掘結果及び現地状況等（マンホールの配置状況等）により判断するものとする。
- ※ 道路拡幅の範囲は、公共公益施設の埋設に必要な最小限とする。
- ※ 公共公益施設とは、都市計画法第4条第14号に規定する下水道等施設のほか、給水施設のことをいう。

（2）開発行為に伴い道路後退を行う場合において、道路拡幅部分と既存道路との擦り付け範囲において、通行の安全上必要と認められる場合。



- ※ 道路拡幅の範囲は、通行の安全上必要な後退幅の5倍までとする。



1.4 開発区域の隣地に存する「安全性の確認ができない擁壁」の取扱い

施行日 2024年（令和6年）4月1日

開発許可を要する宅地造成において、開発区域の隣地に「安全性の確認ができない擁壁」が存する場合の対応は、都市計画法第33条第1項第7号「地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため」の規定により、開発区域内だけではなく、開発区域外に存する崖（完全性の確認できない擁壁を含む）においても、開発区域内の土地の安全性の確保を求めるものと解し、対応策を次のとおりとする。

1. 隣地の崖に対して宅地の安全性を確保するため、擁壁を設置する。
2. 隣地の崖に都市計画法施行規則第23条が適用される場合、同条3項による「災害の防止上支障がないと認められる土地※」には、隣地の崖への対応を落石防護柵等でも可とする。

※「災害の防止上支障がないと認められる土地」の解説
がけの規模、地盤自体が安定していること、未利用地等で周囲に対する影響が少ない所等の立地条件や土地利用の状況も勘案した上で判断する。

< 参照条文 >

都市計画法

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～六 略

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

表 略

八～十四 略

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

都市計画法施行令

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一～五 略

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七 略

都市計画法施行規則

第二十三条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

一～二 略

2 略

3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 略

15 都市計画法第33条第1項第8号ただし書きの取扱い

施行日 2023年（令和5年）4月1日

本市においては、令和3年5月25日に「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）（以下、「土砂災害特別警戒区域」という。）」が指定された。都市計画法第33条第1項第8号の規定により、土砂災害特別警戒区域は、原則、開発区域に含めることはできないが、都市計画法第33条第1項第8号ただし書きに規定する「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるとき」が適用される場合は、例外的に開発区域に含めることができるものとなっている。

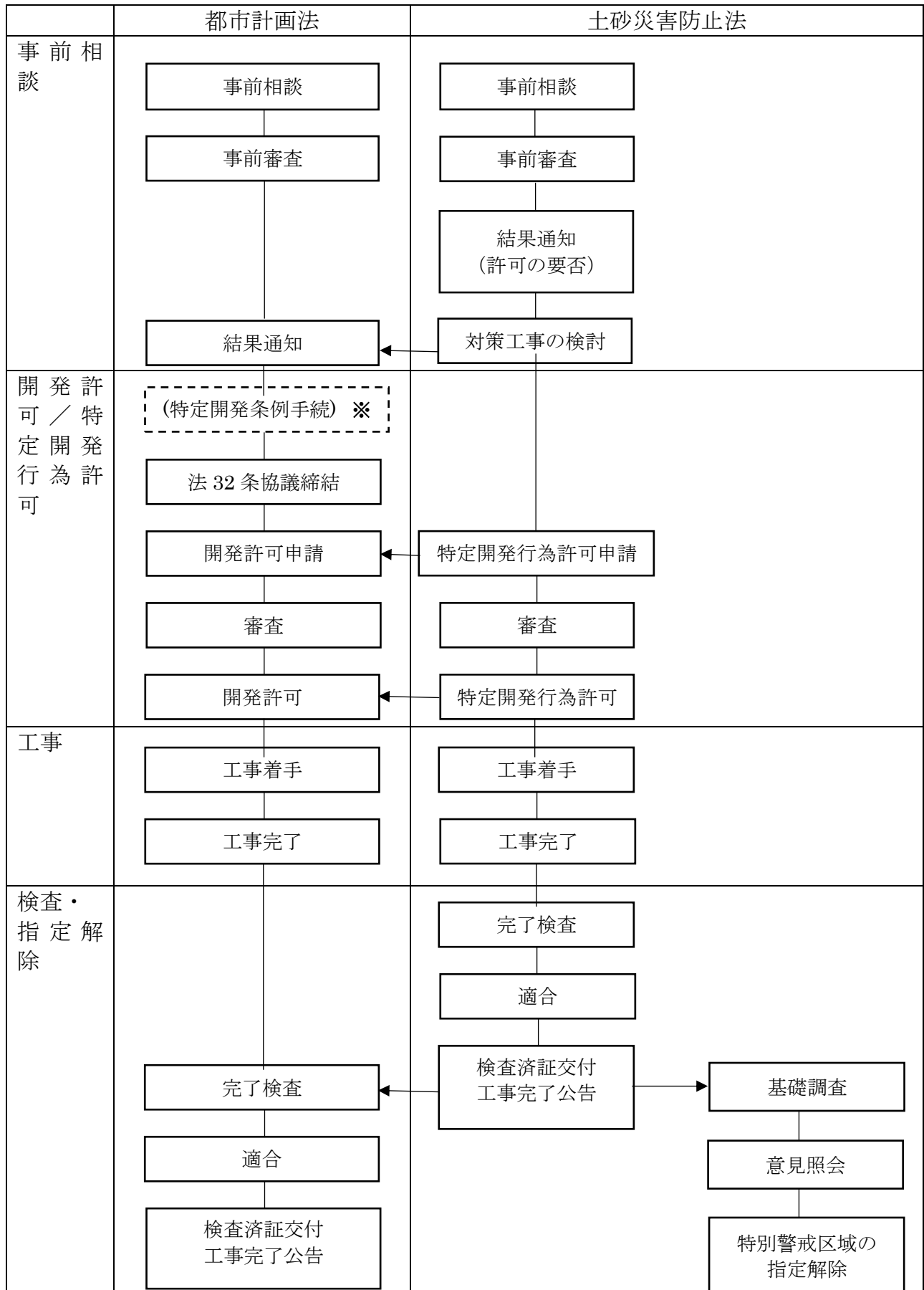
国土交通省においては、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」（令和3年4月1日付国都計第176号。以下、「技術的助言」という。）のなかで、開発許可に関する都市計画法第33条第1項第8号ただし書きについての運用が示されている。

そこで、本市における都市計画法第33条第1項第8号ただし書きの適用については、国土交通省による技術的助言の考え方にに基づき、次のとおり取扱いを定め運用していくものとする。

（取扱方針）

本取扱いは、事業区域に土砂災害特別警戒区域を含む開発行為で、土砂災害防止法に基づく特定開発行為（以下、「特定開発行為」という。）と都市計画法に基づく開発行為（以下、「開発行為」という。）を同時に行う場合にのみ適用するものとする。前述の開発行為においては、都市計画法第33条第1項第8号ただし書きに規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」について、次のとおり取扱うこととする。

1. 特定開発行為と開発行為を同時に行う場合、開発行為の許可に先行して特定開発行為の許可を得ることにより、国土交通省による技術的助言のⅡ－２－ホに該当するものとして、都市計画法第33条第1項第8号ただし書きを適用できるものとする。
2. 開発行為および特定開発行為に関する手続きについては、別紙のとおりとする。



※都市計画法の手続きとは異なりますが、「藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例」手続きの開始を示すものです。