

浅口市開発事業の調整に関する条例における「土地の区画若しくは形質の変更」及び「開発事業を実施する土地の区域」の定義

1 浅口市開発事業の調整に関する条例（以下「条例」といいます。）第3条第1項1号中「土地の区画若しくは形質の変更」とは、以下のとおりとします。

（1）区画の変更

区画（道路、河川、水路等によって区分された一団の土地をいいます。）の変更とは、道路、河川、水路など公共施設等の新設、付替又は廃止等により、一団の土地の利用の形態を物理的に変更することをいいます。

（2）形質の変更

ア 形の変更

形の変更とは、切土、盛土を伴う造成行為により、土地の形状を物理的に変更することをいいます。

なお、開発許可（都市計画法第29条）又は開発事業届出（条例第4条）を伴わず造成を行った土地を、再度、造成する場合、原則として当該造成前の地盤とみなします。ただし、現況地盤が適正な手続きを経て造成された土地であって、次に該当するものについては、「形の変更」とみなさない場合があります（具体的には、個別の状況により市長が総合的に判断します。）。

（ア）地盤高を変更する場合で、その変更高が30cm以下のもの

（イ）擁壁によりのり起しをする場合で、擁壁高（既設擁壁に新たな擁壁を嵩上げする場合は、嵩上げ後の擁壁高）が1m以下のもの

イ 質の変更

質の変更とは、農地等を宅地とする行為など、土地の有する性質を変更すること（将来にわたり現状と異なる目的に利用すること）をいいます。

2 条例第3条第1項第1号中「開発事業を実施する土地の区域」とは、権利区画の範囲（筆界）と一致します。土地の利用範囲内ではありません。

3 例示（開発事業であるものとなないものの主な例）

① 開発事業であるものの例

- イ) 農地や雑種地等宅地以外の土地を宅地とするもの（地盤高の変更が30cmを超えるもの）
- ロ) 田畑又は山林に、盛土又は切土をして農地以外の土地とするもの（地盤高の変更が30cmを超えるもの）
- ハ) 露天駐車場・資材置場・太陽光発電設備等の建設のために行う土地の形質の変更（地盤高の変更が30cmを超えるもの）
- ニ) 敷地予定の部分には手をつけないが、道路排水施設などの公共施設を新設又は整備するもの
- ホ) 建築物の敷地とするために地盤改良（土の入替）を行うもの

② 開発事業でないものの例

- イ) 単なる土地の分合筆（権利区画の変更）だけを行うもの
- ロ) 建築物の建築工事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
- ハ) 既存の建築物の敷地で塀、垣等を設置し又は除却するもの
- ニ) 既存の建築物の敷地内に当該建築物の用に供する通路、排水施設等を設置するもの
- ホ) 田畑の耕作を目的とした土地の形の変更
- ヘ) 山林の管理を目的とした伐木（伐根が伴わないもの）
- ト) 登記上の地目又は土地の用途のみを変更するもの