

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、~~土地の利用の形態を物理的に変更することとなる一団の土地の範囲内の区域をいいます（権利区画の範囲（筆界）と一致する必要はありません。）~~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