

2 都市計画法の開発行為（開発行為の定義の解釈基準）の該当又は非該当 『開発許可の手引』 制度編 第3章第1節第6項及び第10項第2号

第3章 定義

【法律】
（定義）
第四条（略）

【政令】
（特定工作物）
第一条（略）
（公共施設）
第一条の二（略）

第1節 開発行為の定義の解釈基準

1～4（略）

（土地の形の変更）

5 土地の形の変更とは、次のいずれかに該当する土地の切土及び盛土をいい、その具体的解釈基準については第9項の規定（切土又は盛土の具体的解釈基準）及び第10項第2号の規定（土地の形の変更の具体的解釈基準）を適用する。

- (1) 高さが2メートルを超える切土
- (2) 高さが1メートルを超える盛土
- (3) 高さが2メートルを超える一体的な切盛土
- (4) 切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超える場合

（形の変更の適用除外）

6 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は、土地の形の変更ではないものとみなす。
（第8号及び第9号は、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は法第4条第11号の規定が施行（昭和50年4月1日）される前に建設された土地に適用する。）【平成22年3月5日改定：同年5月1日施行】

- (1) 前項の規定に該当しないため条例第2条第2号イ又はウに規定する開発事業の対象となり、同条第18条第2項第2号又は第3号に規定する空地を整備するために切土又は盛土を行う場合【平成20年12月26日改定：平成21年4月1日施行】
- (2) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合
- (3) 建築基準法第42条第2項の趣旨に則り、道路の中心線から2メートル後退する位置（以下「後退線の位置」という。）に擁壁を築造するために行われる切土又は盛土であり、かつ、当該切土又は盛土が、次のいずれかに該当する場合
 - ア 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より高い場合にあつては、前項第1号に規定する切土であり、かつ、一連する切土又は盛土により擁壁上部の地盤面が変更されない場合（本項第4号に規定する切土、盛土（切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートル以下となるものを含む。）又は擁壁の構造により上部地盤面を切土法面としなければならない場合を含む。）

なお、擁壁の底版又は基礎コンクリートが後退線内に突出しないよう後退線の境界から0.6メー

トル以内に後退して擁壁を築造する場合（斜面に沿って基礎地盤の段切りを行い、間知石又は間知ブロック練積み造擁壁の前面の位置を合わせるために最小限後退して築造するものを含む。）にあっても、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなす。

イ 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より低い場合にあっては、前項第2号に規定する盛土又は第3号に規定する一体的な切盛土であり（2メートルを超える切土が生じるものを除く。）、かつ、後退する箇所に道路面と同一の高さまで盛土を行う場合

なお、転落を防止するための防護柵を設置する空地を後退線の境界から0.5メートルを確保して擁壁を築造する場合にあっても、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなす。

(4) 土地の凸凹を平らにするために、凸凹となる前の地盤面に合わせて行われる前項第4号に規定する切土又は盛土であり、かつ、当該切土又は盛土が、次のいずれにも該当する場合

ア 新たな地盤面が形成されない場合

イ 宅地造成等規制法施行令第1条第2項に規定する^{がけ}崖を新たに生じさせない場合

ウ 各部分における切土又は盛土それぞれの高さが30センチメートルを超えない場合

(5) 宅地造成等規制法施行令第3条の適用を受けないとされる擁壁の築造替えを行う場合（宅地造成工事規制区域外においても同じ。）

(6) 地下ピット型若しくは地下ピット型に準ずる機械式駐車装置の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合

(7) 第二種特定工作物である既存のゴルフコース内において行われるホールごとの切土又は盛土であり、かつ、当該ホールごとの切土又は盛土が、重複しない場合

(8) 既存の第二種特定工作物（ゴルフコースを除く。）の土地において行われる切土又は盛土であり、かつ、当該切土又は盛土にかかわる面積の合計が1ヘクタール未満の場合

(9) 既存の建築物を解体・除却して新たな建築物の建築を継続的に行う際に生じる既存の建築物が存在していた範囲内（既存の建築物の解体・除却ための切土部分も含む。）の埋戻しであり、かつ、当該埋戻しが次のいずれかに該当する場合

ア 既存の建築物が接していた周囲の地盤面の最も低い部分と最も高い部分までの角度が30度以下であり、かつ、当該30度以下の地盤面に合わせて行う場合

イ 既存の建築物に接していた既存の擁壁を、既存建築物との内角をかえることなく新たな建築物に接続する箇所まで擁壁を築造し、かつ、当該既存建築物が接していた周囲の地盤面（30度を超える場合を除く。）に合わせて行う場合

ウ 既存建築物が接していた周囲の地盤面の高さのうち、最も低い部分の高さに合わせて行う場合

(10) 横浜駅周辺地区（エキサイトよこはま22）において、当該地区のガイドライン（エキサイトよこはま22まちづくりガイドライン）に基づき、前項第2号に規定する盛土により地盤の嵩上げを行う場合（東京湾平均海面高（T.P）から3.1メートルを超える嵩上げを行う場合を除く。）

（埋戻し部分と一連する切土又は盛土）

6の2 前項第9号に規定する埋戻しに伴い、当該埋戻し部分と一連する切土又は盛土が生じる場合には、次のとおり第5項を適用する。【平成24年3月5日改定：同年4月1日施行】

(1) 第5項第1号、第2号又は第3号の適用に当たっては、前項第10号ア、イ又はウの規定による地盤面を現況地盤面とする。

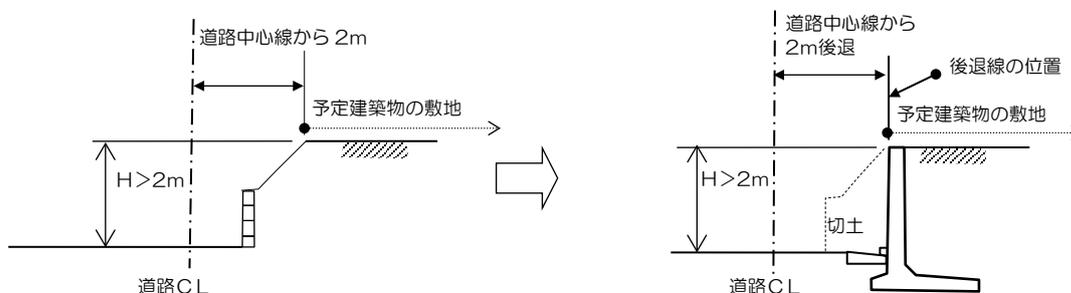
(2) 第5項第4号の適用に当たっては、一連する部分（埋戻し部分と重複する部分を含む。）の切土又は盛土部分の面積の合計（埋戻し部分と一連しない切土又は盛土も行う場合は、当該切土又は盛土部分の面積を含む。）とする。

「6 形の変更の適用除外」 図解

(第3号)

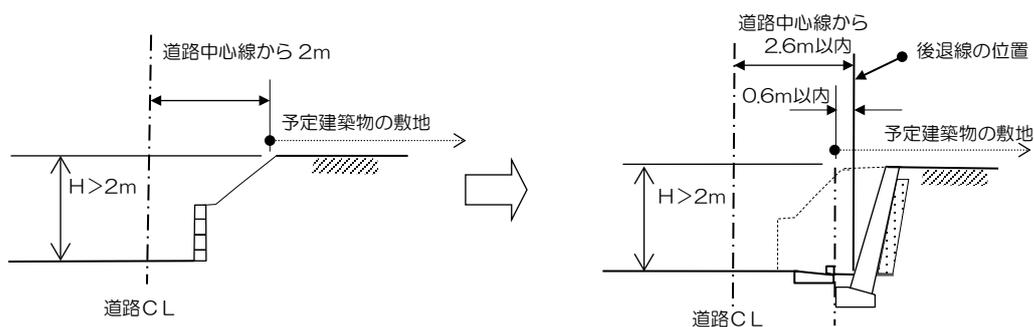
アの図解

※ 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より高い場合にあっては、第5項第1号に規定する切土であり、かつ、一連する切土又は盛土により擁壁上部の地盤面が変更されない場合



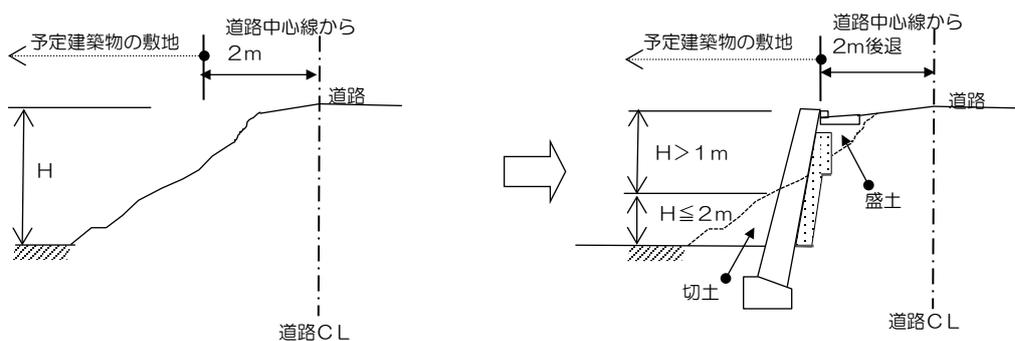
アのなお書の図解

※ 擁壁の底版又は基礎コンクリートが後退線内に突出しないよう後退線の境界から 0.6メートル以内に後退して擁壁を築造する場合であっても、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなす。



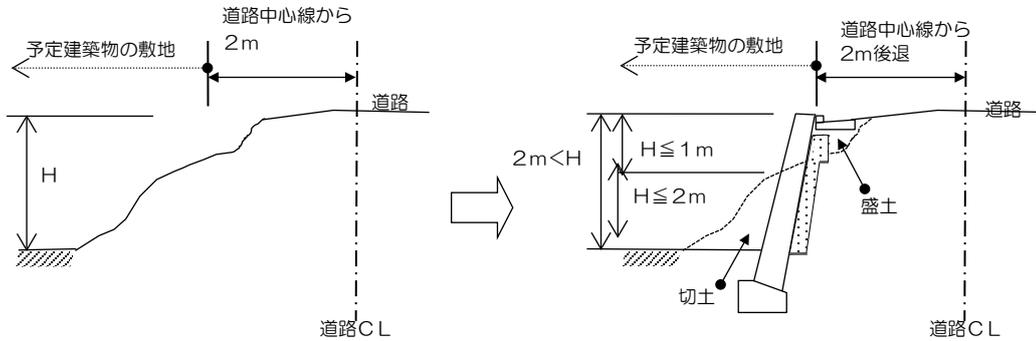
イの第5項第2号の図解

※ 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より低い場合にあっては、第5項第2号に規定する盛土であり（2メートルを超える切土が生じるものを除く。）、かつ、後退する箇所に道路面と同一の高さまで盛土を行う場合



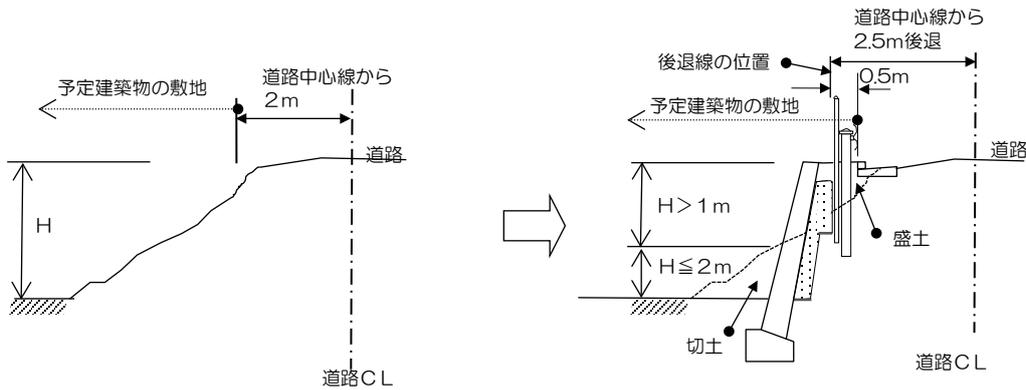
イの第5項第3号の図解

※ 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より低い場合にあっては、第5項第3号に規定する一体的な切盛土であり（2メートルを超える切土が生じるものを除く。）、かつ、後退する箇所に道路面と同一の高さまで盛土を行う場合



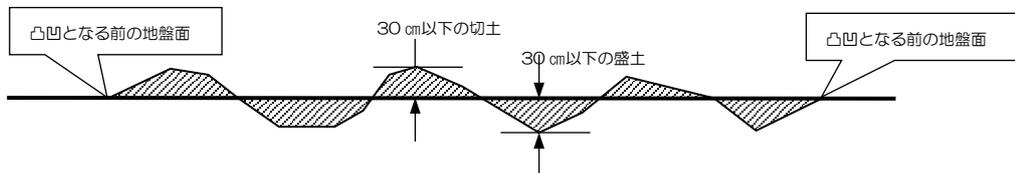
イのなお書の図解

※ 転落を防止するための防護柵を設置する空地を後退線の境界から 0.5メートルを確保して擁壁を築造する場合にあっては、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなす。

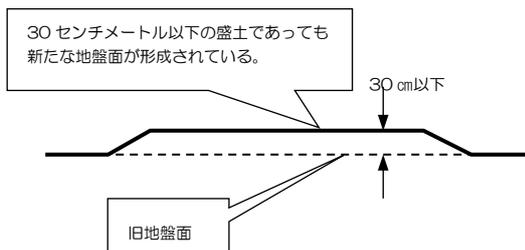


(第4号)

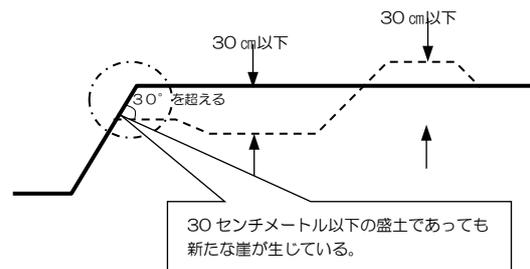
本文及びアの図解



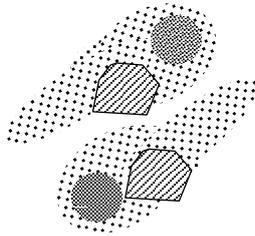
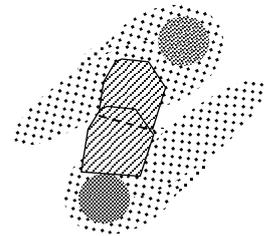
アには該当しない場合の図解



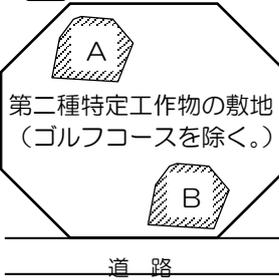
イには該当しない場合の図解



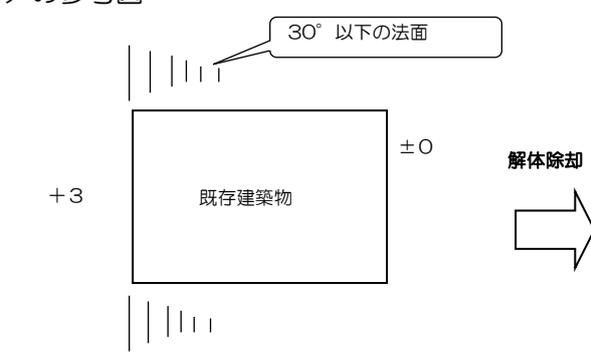
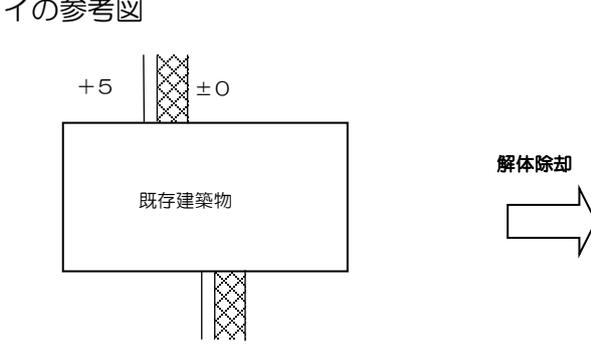
(第7号)

<p>形の変更部分</p> 	<p>ホールごとの形の変更であり、かつ、当該ホールごとの形の変更が重複していないため、形の変更の適用除外の対象となる。</p> <p>※第6項本文括弧書きに注意</p>	<p>形の変更部分</p> 	<p>形の変更が重複しており、ホールごとの形の変更には該当しないため、形の変更の適用除外の対象とはならない。</p>
---	--	--	--

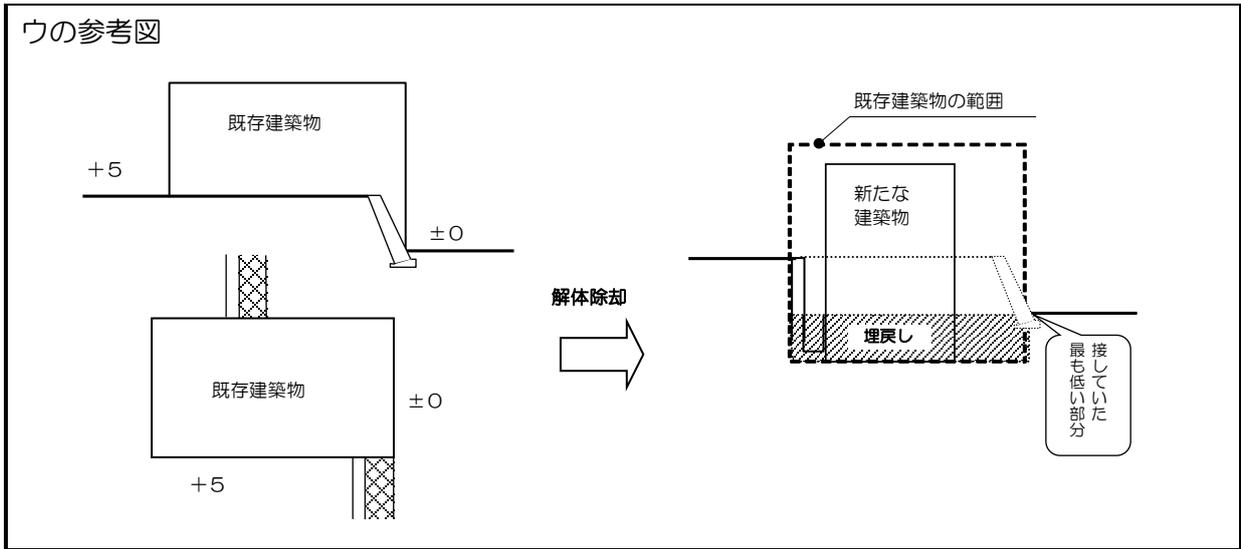
(第8号)

<p>形の変更部分</p>  <p>第二種特定工作物の敷地 (ゴルフコースを除く。)</p> <p>道路</p>	<p>既存の土地において行われる形の変更であり、かつ、形の変更を行うAの面積とBの面積の合計が1ヘクタール未満であれば、適用除外の対象となる。</p> <p>※第6項本文括弧書きに注意</p>
--	--

(第9号)

<p>アの参考図</p>  <p>30°以下の法面</p> <p>±0</p> <p>+3</p> <p>既存建築物</p> <p>解体除却</p> <p>+3</p> <p>既存建築物の範囲</p> <p>埋戻し</p> <p>±0</p> <p>新たな建築物</p>	<p>イの参考図</p>  <p>±0</p> <p>+5</p> <p>既存建築物</p> <p>解体除却</p> <p>+5</p> <p>既存建築物の範囲</p> <p>埋戻し</p> <p>±0</p> <p>新たな建築物</p> <p>等角</p> <p>等角</p>
--	--

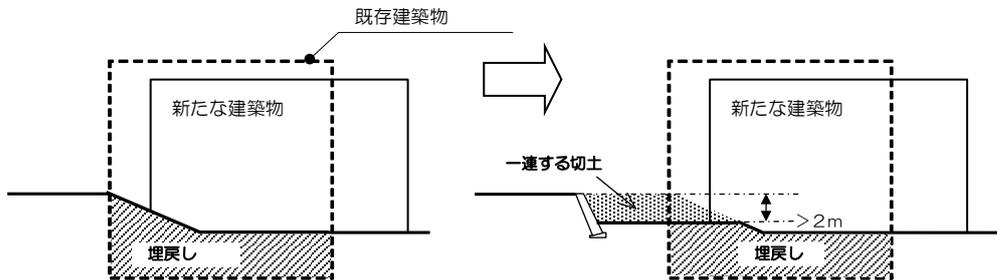
ウの参考図



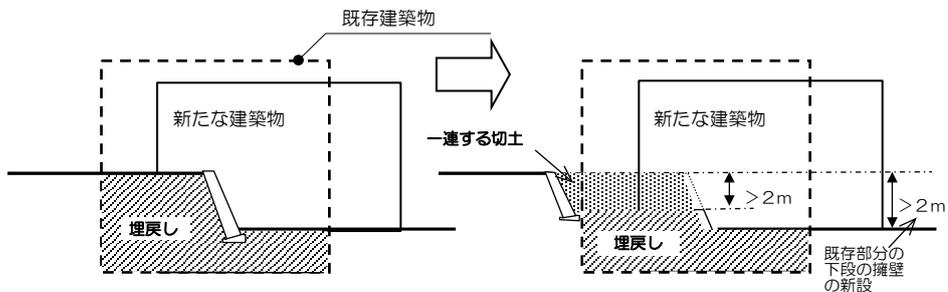
「6の2 埋戻し部分と一連する切土又は盛土」参考図及び図解

第1号の参考図

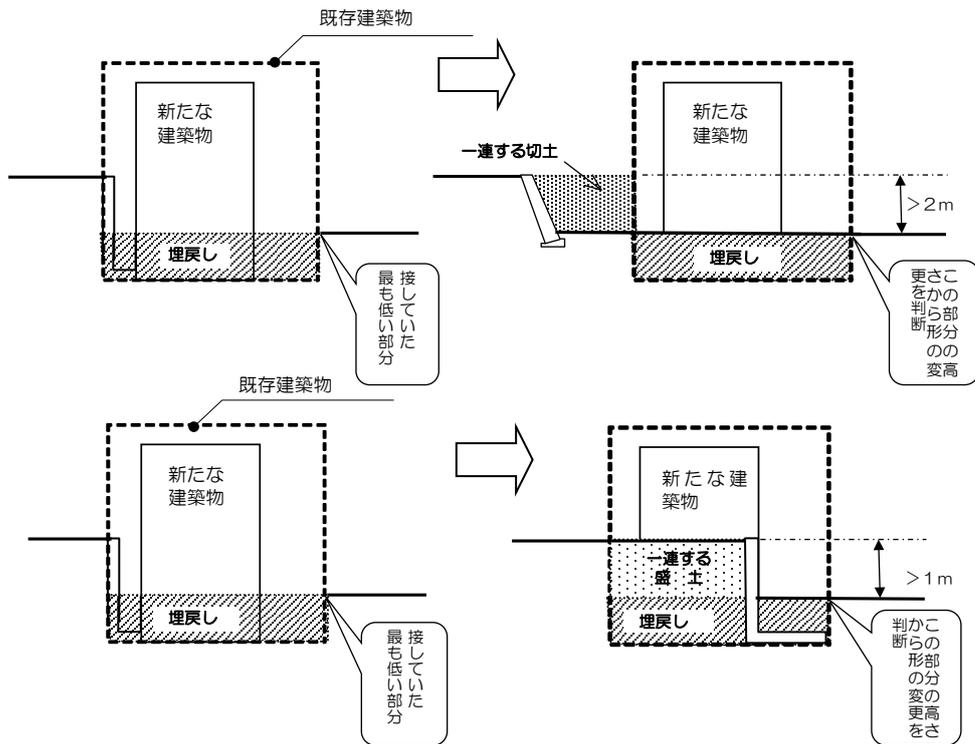
第6項第9号アによる埋戻し部分と一連する切土



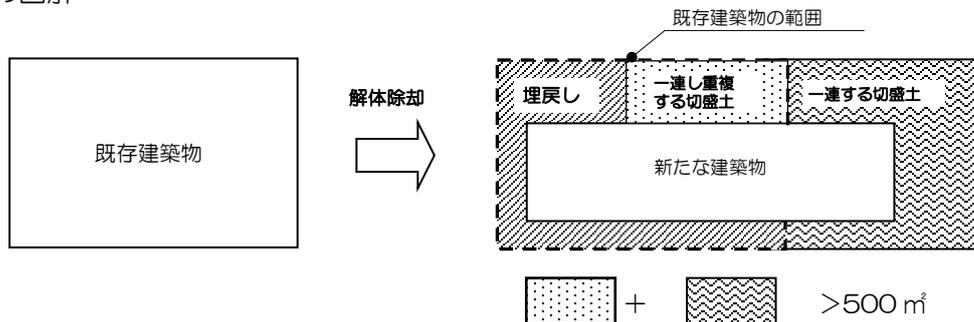
第6項第9号イによる埋戻し部分と一連する切土



第6項第9号ウによる埋戻し部分と一連する切土又は盛土



第2号の図解



7～9 (略)

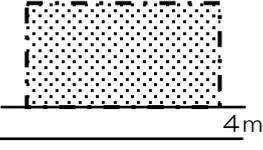
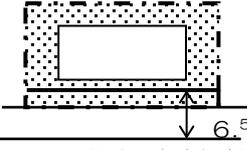
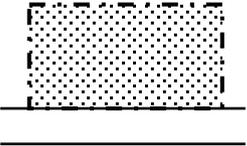
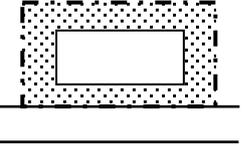
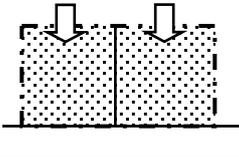
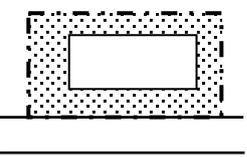
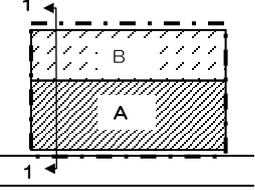
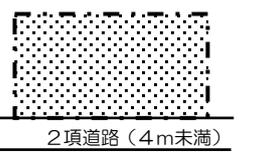
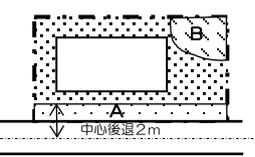
(土地の区画形質の変更の具体的解釈基準)

10 土地の区画形質の変更の具体的解釈基準は次のとおりとする。

- (1) (略)
- (2) 土地の形の変更の具体的解釈基準

【判定欄凡例 ○：形の変更に該当する ×：形の変更に該当しない】

No.	現況	計画	判定	説明
1		 建築物を建築するため形を変更	○	形の変更に該当する。

2	 <p>4m</p>	<p>1,000m²以上の建築物</p>  <p>6.5m</p> <p>公共の用に供する空地を確保 (横浜市建築基準条例第4条の2)</p>	○	横浜市建築基準条例第4条の2による 後退部分の形の変更 は該当する。
3	 <p>建築物以外の目的で造成 (駐車場、農地造成)</p>	 <p>造成目的の土地利用が行われた 後に建築物の敷地として利用</p>	×	造成目的の土地利用が行われた後の計 画あり、形の変更に該当しない(造成 目的の土地利用が行われていたかどう かの判断は、利用されていた当時の写 真による)。
4	<p>形の変更 形の変更</p>  <p>目的 500m²未満の造成 A:  A ≥ 500m²</p>	 <p>造成目的の土地利用が行われな いまま建築物の敷地として利用</p>	○	造成目的の土地利用が行われないまま の計画であり、形の変更に該当する。 ただし、それぞれの造成目的の土地 利用が行われた後は、形の変更に該 当しない(造成目的の土地利用が行わ れていたかどうかの判断は、利用され ていた当時の写真による)。
5	 <p>土地の不陸(凸凹)を整地</p>	 <p>A: 第6項第4号に該当する 切土又は盛土 B: 第5項各号に該当しない 切土又は盛土</p> <p>第6項第4号に 該当する切土又は盛土</p> <p>第6項第4号に 該当しない切土又は盛土</p> <p>30cmを超え、2m以下切土</p> <p>30cmを超え、1m以下の盛土</p> <p>1 - 1' 断面</p>	○	Aの切土又は盛土の区域とBの切土又 は盛土の区域が連続しており、Aの面 積とBの面積の合計が500平方メー トルを超えるため、形の変更に該当す る(第5項第4号に該当)。
6	 <p>2項道路(4m未満)</p> <p>2項道路の後退</p>	<p>A + B > 500 m²</p>  <p>2m 中心後退</p> <p>A: 第6項第3号に該当する 切土又は盛土 B: 第5項各号に該当しない 切土又は盛土</p>	○	Aの面積とBの面積の合計が500平 方メートルを超えるため、形の変更に 該当する(第5項第4号に該当)。た だし、Bの切土又は盛土が第6項第4 号に規定する切土又は盛土の場合、A の面積による。 なお、Aの切土又は盛土が第5項各 号に該当しない場合であっても、Aの 面積とBの面積の合計により判断す る。

(3) (略)

附 則

(施行期日)

- 1 第1節第6項及び第10項第2号の基準は、平成25年7月1日から適用する。ただし、第1節第6項第3号、同項第4号、同項第5号及び第10項第2号6の基準は、平成26年1月1日から適用する。

(経過措置)

- 2 平成25年12月31日までに、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請、建築基準法第18条第2項の規定による計画の通知又は道路の位置の指定事前審査願の提出を行ったものについては、第1節第6項第3号、同項第4号、同項第5号及び第10項第2号6の基準を適用せず、従前の例による。