

# <開発行為等 都市計画法による手続き>

令和5年12月1日改正 市川市 開発指導課

## 開発行為とは？

主として建築物の建築を目的として行う『**土地の区画形質の変更**』であり、次に掲げる行為をしようとするときは、市川市長の許可が必要となります。

なお、市川市では、都市計画法で定められている基準の他に『市川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例』も定めています。

## ◆市街化区域内

### 適用範囲

☞ 面積が **500㎡** 以上の土地について、新たに道路を築造し宅地分譲をしようとするとき

☞ **区画の変更**：公共施設（道路・公園・消防水利・緑化施設）の新設又は、改廃を伴う土地の分割若しくは統合をいいます。

☞ 面積が **500㎡** 以上の土地について、切土又は盛土が伴うとき

☞ **形の変更**：① 高さが **2メートル** を超える土地の切土及び盛土をいいます。  
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 **50センチ**以上の切土又は盛土をする土地の面積が **500㎡** を超える場合

☞ 面積が **500㎡** 以上の農地や山林を宅地にしようとするとき

☞ **質の変更**：**宅地** 以外の土地を変更することをいいます。

☞ 都市計画法第29条の適用除外であることを証する手続き

### ～宅地とは～

- ① 現に適法な建築物の敷地として利用されている土地
- ② 適法な建築物の敷地として利用されていた土地
- ③ 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地
- ④ 都市計画法第29条第1項第5号に該当する開発行為が行われた土地の区域で土地区画整理法第103条第4項に規定する換地処分公告がなされた土地
- ⑤ 都市計画法第29条第1項第9号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、公有水面埋立法第22条第2項の規定による公告がなされた土地
- ⑥ 前記に定めるもののほか、都市計画法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（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 旧宅地造成事業に関する法律第12条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（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。）