

薩摩川内市土地利用対策要綱に関する運用規準

令和 7 年 5 月 1 4 日

建設部 都市整備課

薩摩川内市土地利用対策要綱では、土地の無秩序な開発を防止するために、一定の基準を定め指導を行うこととしている。

■薩摩川内市土地利用対策要綱第2条第6号から第8号に関する「土地の区画、形、質を変更する行為」の取り扱いについて次のように取り扱うものである。

「土地の区画、形、質を変更する行為」の具体的定義

○「土地の区画形質を変更する行為」の具体的定義として次の3種類の行為が含まれると解釈されます。

- | | |
|--------------|------------------------|
| 1 土地の【区画】の変更 | } のいずれかに該当する行為がある場合です。 |
| 2 土地の【形】の変更 | |
| 3 土地の【質】の変更 | |

○土地の【区画】とは

「区画」とは、1軒の住宅敷地など、物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことをいう。

1 土地の【区画】の変更とは

- 1) 土地の区画を形成する公共施設（道路・水路など）を新設・廃止・移動することにより、土地の「区画」を変更し分割や統合すること。

1-1【区画】の変更の適用除外

- 1) 土地の単なる分筆、合筆等を目的とした、単なる権利区画の変更又は既存の塀、柵などの除却、設置などの形式的な区画の分割又は統合は含まれない。
- 2) 建築基準法第42条第2項の趣旨に則り、道路の中心線後退のために行われる道路状に整備が行われていない土地の区画形質の形態整備は、公共施設の新設に該当するが、土地の区画の変更ではないものとみなす。
- 3) 建築物の建築を目的とする場合であっても、従前から建築物の敷地になっている土地において、造成工事や道路などの設置を行わず区画を分割する場合は含まれない。

2 土地の【形】の変更とは

- 1) 基本的には、切土、盛土などにより土地に対して物理力を行使する行為をいう。
- 2) 切土又は盛土などにより、土地の形状を物理的に変更することをいい、その高さが50cm以上の部分を含む切土、盛土を行う場合をいう。
- 3) 一体の切盛土でその高さが50cm以上の場合をいう。
- 4) 上記1)～3)の行為を行う面積は、開発行為区域内のうち200平方メートル以上の行為とする。

2-1【形】の変更の適用除外

- 1) 建築物等の建設に伴う基礎打ちや土地の掘削など建築工事と一体不可分の工事と認められる行為については該当しない。

3 土地の【質】の変更とは

- 1) 農地、山林、雑種地など宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地にする等といった土地の有する性質を変更する行為をいう。
ここで「宅地以外の土地」とは、次のいずれかに該当する土地以外の土地をいう

- ①現に建築物が存する土地（仮設建築物や違反建築物の敷地は除く）
- ②土地登記簿の地目が「宅地」である土地で、現在、農地・山林・雑種地として利用されていない土地
- ③固定資産税台帳の現況地目が「宅地」である土地で、現在、農地・山林・雑種地として利用されていない土地
- ④従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地・山林・雑種地として利用されていない土地
- ⑤建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地でいずれかに該当する土地
 - ・都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了告示がなされた土地
 - ・土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分 of 広告がなされた土地

■薩摩川内市土地利用対策要綱第3条第2項第1号に掲げる開発行為とは

- ・国・県・市が道路施設や建築物等の造成を行う場合の行為をいい、国・県・市が発注した工事で発生した残土埋め戻しによる盛土の開発行為は、本体工事とは切り離して考えるべきでありこれに該当しないものとする。