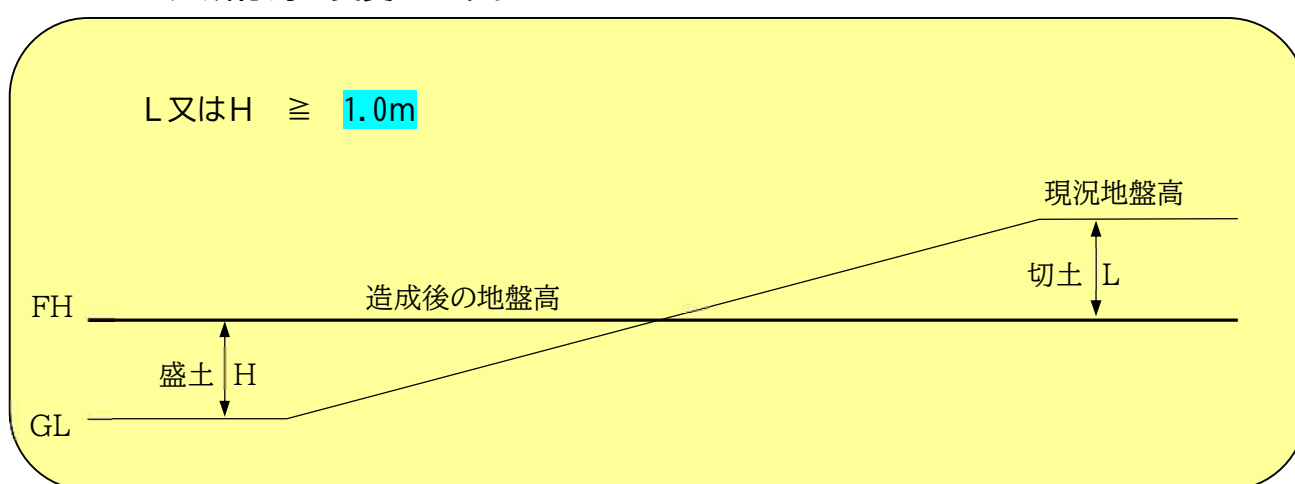


# 開発許可審査基準の改定のお知らせ

港区役所 開発指導課

令和8年4月1日から、都市計画法第29条の開発許可基準について、新たな審査基準により審査いたします。新たな審査基準についての主な改正内容は以下のとおりです。

**改正点1：形の変更に該当する行為を50cmを超える造成行為から1mを超える造成行為に変更します。**



**改正点2：質の変更に該当する行為（宅地以外である土地を宅地とする場合）の宅地の定義を明確化します。**

「宅地」とは、下記の各号のいずれかに該当する土地をいい、これらの土地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更となる。

1. 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物の用に供しない土地並びに仮設建築物及び違反建築物の敷地として利用されている土地を除く。本項4についても同様。）
2. 市街化区域内の土地であって、不動産登記法に基づく土地登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日（以下、「基準日」という。）の5年以上前から継続して宅地である土地。なお、土地登記事項証明書の地目が宅地である日とは、登記の日付による。
3. 市街化区域内の土地であって、地方税法に基づく固定資産税課税台帳における地目が、基準日の5年以上前から継続して宅地である土地（予定建築物の敷地となる土地のすべてを国又は地方公共団体が保有していたもので、過去に建築物が存し、かつ、建築物除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化がない土地における固定資産税課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）

4. 建築物の敷地として利用されていた土地で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状態に変化のない土地（当該建築物が除却された日から、5年以上経過した土地を除く。）
5. 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。
6. 法第29条第1項第5号に該当する開発行為の認可を受けた区域内で、土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定を受けた後の土地
7. 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項の規定による告示がなされた土地
8. 前各号に定めるもののほか、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）
9. 旧住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
10. 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路の位置が指定されたときに、建築物の敷地に供することとされていた土地