

第 4 節 定義 (1) 建築物・建築 「建築物」とは、建築基準法第 2 条第 1 号に定める建築物を、「建築」とは同条第 13 号に定める建築をいう。 (2) 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物） 「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物又はゴルフコースや野球場等で 1 h a 以上のものをいう。 ①第一種特定工作物 ア コンクリートプラント：建築基準法別表第二（ぬ）項第3号（十三の二）に定められている「レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2. 5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物 イ アスファルトプラント：建築基準法別表第二（る）項第1号（二十一）に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残рикаすを原料とする製造」の用途に供する工作物 ウ クラッシャープラント：建築基準法別表第二（ぬ）項第3号（十三）に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物 エ 危険物貯蔵・処理施設 注 1）公益事業等に係る施設を除く。 注 2）危険物の取扱い数量の多寡は問わない。	第 4 節 定義 (1) 建築物・建築 「建築物」とは、建築基準法第 2 条第 1 号に定める建築物を、「建築」とは同条第 13 号に定める建築をいう。 (2) 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物） 「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物又はゴルフコースや野球場等で 1 h a 以上のものをいう。 (3) 予定建築物等 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物をいう。 ①第一種特定工作物 ア コンクリートプラント：建築基準法別表第二（ぬ）項第3号（十三の二）に定められている「レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2. 5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物 イ アスファルトプラント：建築基準法別表第二（る）項第1号（二十一）に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残рикаすを原料とする製造」の用途に供する工作物 ウ クラッシャープラント：建築基準法別表第二（ぬ）項第3号（十三）に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物 エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物 危険物とは築基準法施行令第116条第1項の表の危険品の種類の欄に掲げる危険物をいうただし下記に該当するものは除く ・石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの ・港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの ・漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの ・航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの ・電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの ・ガス事業法（昭和29年法律第511号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く）に該当するもの 注）危険物の数量の多寡は問わない。
---	--

(旧)

(3) 開発行為

【関係法令】法第4条第12項

建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画・形質の変更を行なうものを開発行為という。

開発行為を行なう土地の面積の合計が市街化区域の場合1,000㎡以上、市街化調整区域の場合500㎡以上、都市計画区域外の場合10,000㎡以上のものは開発許可を要する。

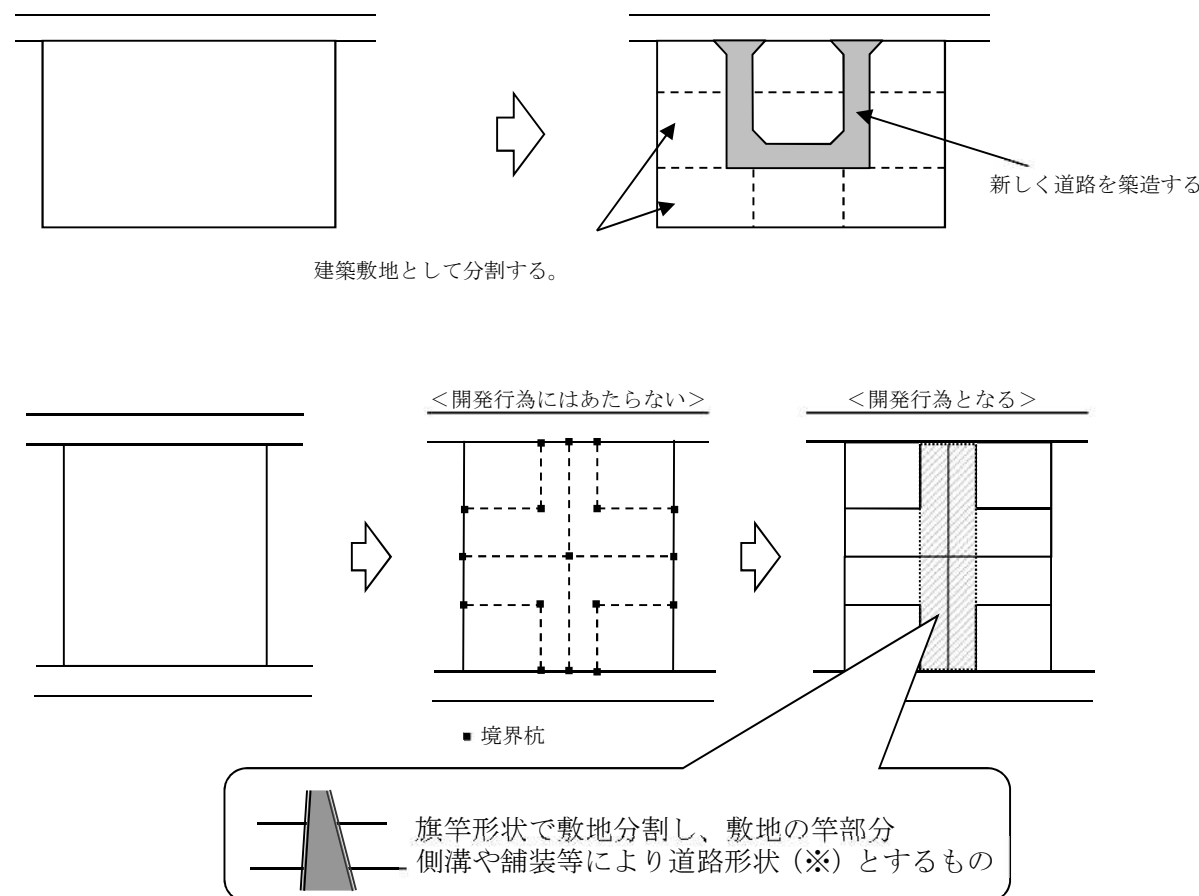
①区画の変更

道路等の整備（建築基準法第42条に位置付けられる道路の築造（道路法による道路管理者行為を除く）及び複数の建物敷地の利用のために側溝・見切工・舗装等を施工し道路形状とする行為）、公道等の廃止、付替による土地の物理的状況の区分の変更をいい、分合筆のような権利区分の変更は、開発行為には該当しない。

土地の分割又は土地の増加の事例としては、次の事例が考えられるが、例1は、道路を築造した上で建築物等の敷地として分割する行為であり、開発行為に該当する。

例2は、単に宅地の権利区分の変更であり区画の変更として取扱わず、従って開発行為に該当しない。

例1 開発行為に該当する土地の分割



(新)

(3) 開発行為

【関係法令】法第4条第12項

建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画・形質の変更を開発行為という。

開発行為を行う土地の面積の合計が市街化区域の場合1,000㎡以上、市街化調整区域の場合500㎡以上、都市計画区域外の場合10,000㎡以上のものは開発許可を要する。

開発行為を行う土地には“③許可を要する開発区域”に示す区域を含む。

①区画の変更

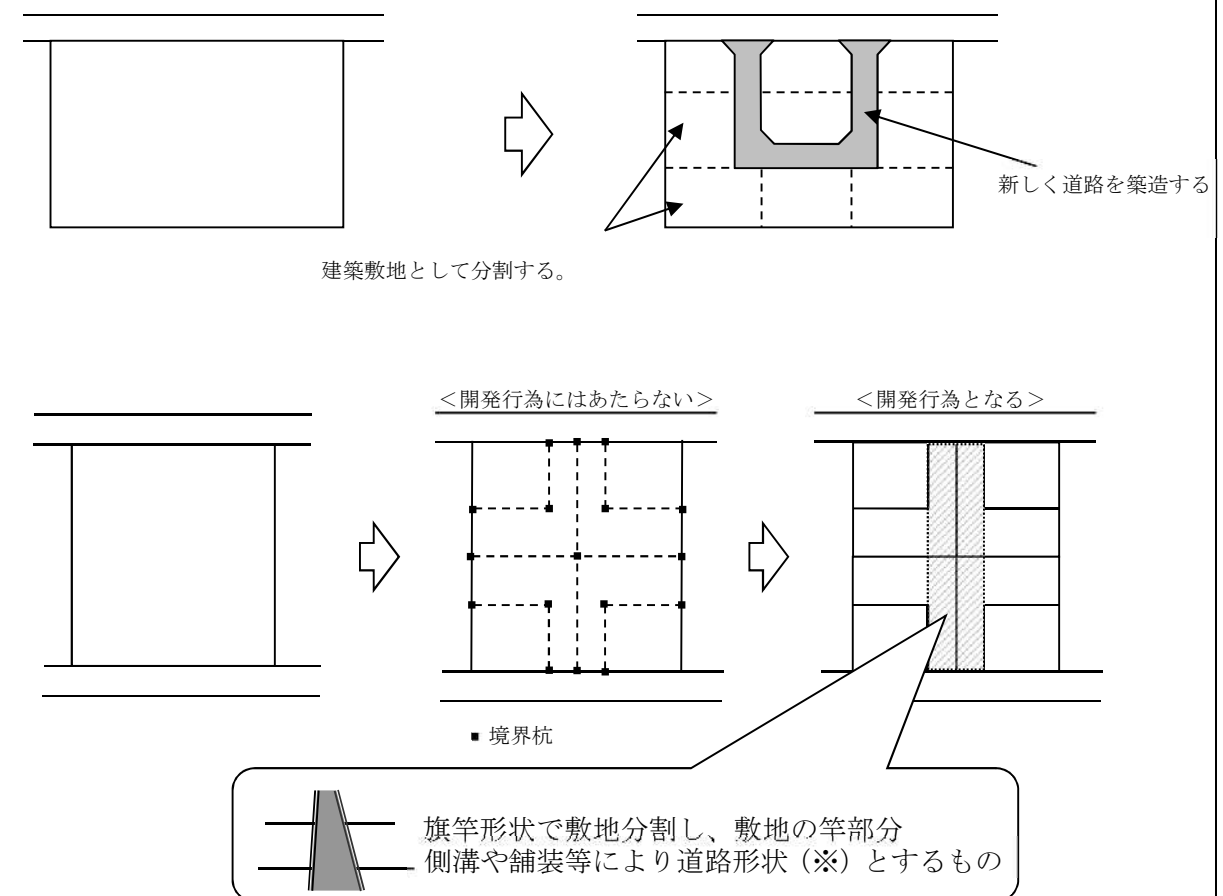
道路、水路等の整備（建築基準法第42条に位置付けられる道路の築造及び複数の建物敷地の利用のために側溝・見切工・舗装等を施工し道路形状とする行為）、現に公共の用に供している道路、水路等の廃止、付替による土地の物理的状況の区分の変更をいい、分合筆のような権利区分の変更は、区画の変更には該当しない。

土地の分割又は土地の増加の事例としては、次の事例が考えられる

例1) 道路を築造した上で建築物等の敷地として分割する行為は区画の変更に該当する。

例2) 宅地の分筆等の権利区分の変更は区画の変更に該当しない。

例1) 開発行為に該当する土地の分割

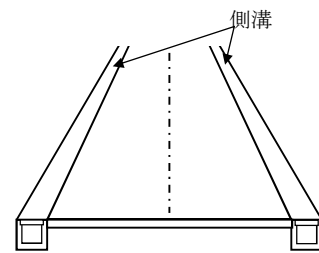


(旧)

(新)

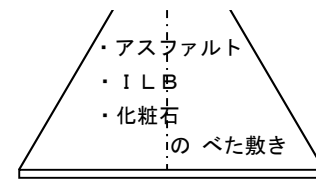
※道路形状となるもの

①側溝を作るもの



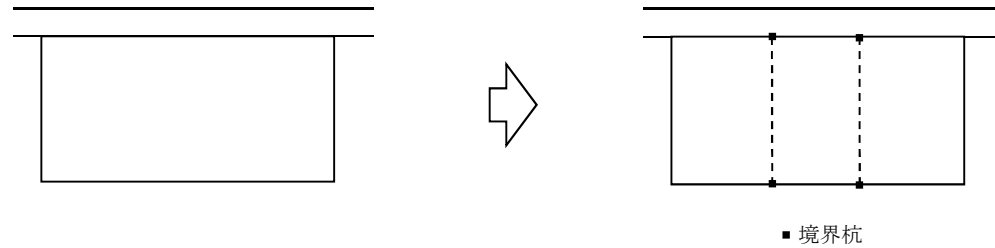
この場合、舗装の有無及び舗装材を問わない。

②以下の舗装をするもの



----- 所有権区画線

例2) 区画の変更の対象とならない土地の分割



位置指定道路を廃止することに伴う区画の変更について、道路位置指定を受けた対象区域内における区画の変更は、開発許可を要する区画の変更としては、取り扱わない。

②形質の変更

形質の変更とは、土地の形状又は性質の変更をいう。

ア 形状の変更

「形状の変更」とは、一定基準を超える切土、盛土を行なうことをいう。

開発行為として捉える数値基準

I 高さ50cmを超える盛土

II 高さ1mを超える切土

III 盛土と切土を同時に施工する場合、それぞれの平均高さの合計が1mを超えるもの。

なお、開発許可を要するか否か判断する場合、形状の変更が伴う部分のみを対象とする。

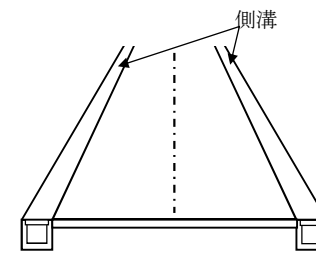
イ 性質の変更

「性質の変更」とは、宅地以外の土地を宅地として利用することをいう。

農地、山林等の宅地化はもとより、屋外駐車場・資材置き場等、建築敷地に供されていない土地（雑種地等）の宅地化も性質の変更に該当する。

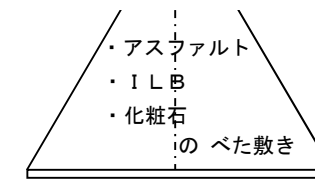
道路形状となるもの

①側溝を作るもの



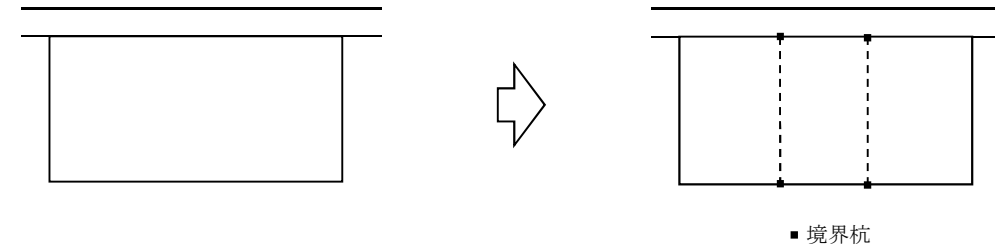
この場合、舗装の有無及び舗装材を問わない。

②以下の舗装をするもの



----- 所有権区画線

例2) 区画の変更の対象とならない土地の分割



位置指定道路を廃止することに伴う区画の変更について、道路位置指定を受けた対象区域内における区画の変更は、開発許可を要する区画の変更としては、取り扱わない。

②形質の変更

形質の変更とは、土地の形状又は性質の変更をいう。

ア 形状の変更

「形状の変更」とは、一定基準を超える切土、盛土を行うことをいう。

形状の変更として捉える数値基準

I 高さ50cmを超える盛土

II 高さ1mを超える切土

III 盛土と切土を同時に施工する場合、それぞれの平均高さの合計が1mを超えるもの。

なお、開発許可の要否を判断する場合、開発区域内の形状の変更が伴う部分のみを対象とする。

イ 性質の変更

「性質の変更」とは、宅地以外の土地を宅地として利用することをいう。

農地、山林等の宅地化はもとより、屋外駐車場・資材置き場等、建築敷地に供されていない

(旧)

ただし、過去に土地区画整理事業が行なわれた土地については、既に宅地へ性質の変更が終了しているものとし、現在地目が宅地以外の土地の宅地化であっても、性質の変更には該当しない。

また、市街化区域においては、土地登記事項証明書の地目を第一資料とする。
市街化調整区域における線引前宅地以外の土地において、法第 29 条、第 43 条の許可の廃止及び法第 29 条第 1 項第 2 号、第 3 号による建築物を除却した場合については、地目が宅地であっても、質の変更済み地としては、取り扱わない

(新)

い土地（雑種地等）の宅地化も性質の変更に該当する。

ただし、土地区画整理事業**区域内**の土地については、現在地目が宅地以外の土地の宅地化であっても、**土地区画整理事業の換地であれば**、性質の変更には該当しない。

また、市街化区域においては、土地登記事項証明書の地目を第一資料とする。
市街化調整区域における線引前宅地以外の土地において、法第**29**条、第**43**条の許可の**廃止**及び法第**29**条第1項第2号、第3号による**建築物を除却**した場合については、地目が宅地であっても、質の変更済み地としては、取り扱わない

③許可を要する開発区域

許可を要する開発区域とは、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で造成を行う敷地をいい、事業計画上必要となる駐車場、擁壁等の工作物が占有する敷地等並びに新設、廃止、改変する公共用地も含む。(※④一体開発参照)

ただし、法第29条第1項第2号から第11号に該当する開発行為を行う敷地は許可を要する開発区域に含まない。

以下のアからエは許可を要する開発区域に含める敷地の例示である。

ア 建築物又は特定工作物を建築、建設する敷地

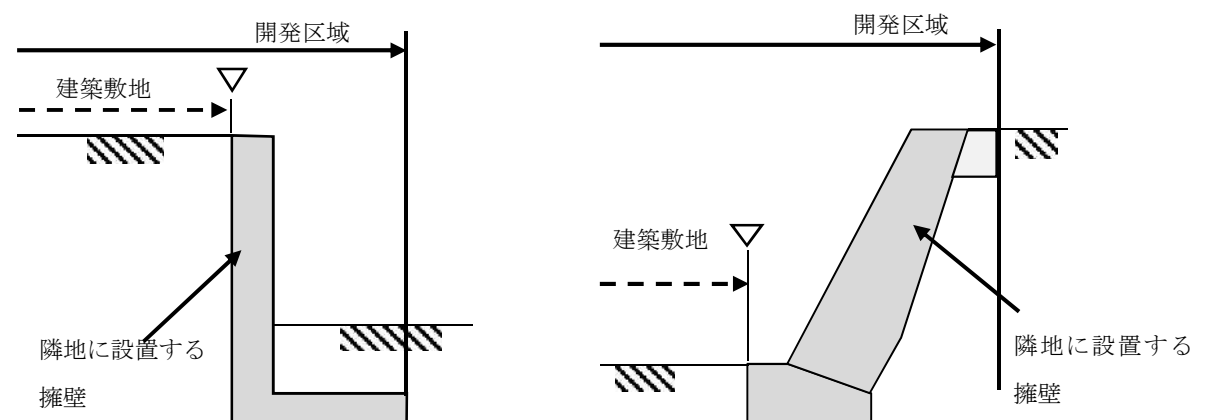
イ 建築物又は特定工作物の事業計画上必要となる駐車場及びごみ置き場等の
公益的施設を造成、新設する敷地

ウ 開発行為を行うにあたり新設、廃止、改変する道路、水路、調整池、公園等の
公共施設の敷地

エ 開発行為によって設置される擁壁、見切りが占有する敷地

上記のエにおいて隣地の擁壁を改築、新設する場合の考え方

下図のように隣地の協力を得て擁壁、見切りを設置する場合においてもその擁壁、見切りの範囲までを開発区域とする。(擁壁、見切りを設置する土地の権利者同意を得ること) 開発行為を原因とし、隣地へ新設擁壁を設ける場合、隣地の既存擁壁の改築を行う場合が例として挙げられる。
ただし、市街化調整区域においては、開発行為の目的が自己の居住の用又は自己の業務の用に供するものが主となることから建築敷地内に擁壁、見切りが収まるよう設計すること。



(旧)

(新)

③一体開発

同一の開発事業者若しくは工事施行者が連続する土地（注1）で同時に開発行為を行う場合、又は同一土地所有者地内の連続する土地で同時に開発行為を行う場合、一体開発として取り扱う。

ただし、開発事業者若しくは工事施行者が同一又は同一の土地所有者地内であり、工事施行時期が近接しており、かつ連続する3,000㎡以上の土地で開発行為を行う場合、一体開発として取り扱う。

また、工事施行時期が近接しており、公共公益施設の一体的利用がある場合、一体開発として取り扱う。

注1)『連続する土地』…隣接する土地は元より、道路を挟んだ土地、についても『連続する土地』となる。

④一体開発の考え方

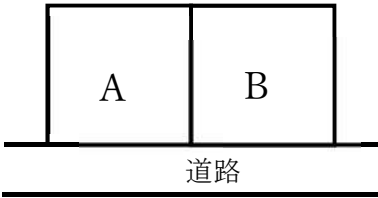
土地の連続性※1				
有				無
先行・後続する開発行為の施行時期の一体性※2				
一年以内			一年超	
開発行為により築造された道路への接続				
有	無			
	開発事業者・土地所有者の同一性※3 (土地所有者は市街化区域、市街地縁辺集落制度、 線引き前宅地における開発行為が対象)			
	同一	別		
一体開発とする			一体開発ではない	

※1 土地の連続性とは

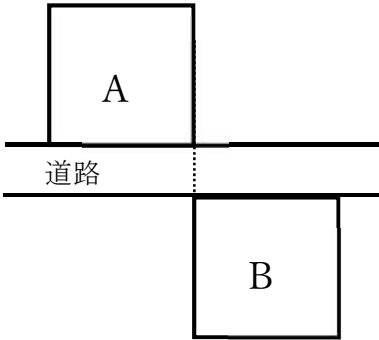
隣接する土地はもとより、道路（中央分離帯等の横断的行き来が制限されるものは除く）対側となる土地、水路（水路占用が事実上困難と認められるものは除く）対側となる土地をいう。

以下の図は連続性があると判断する例である。

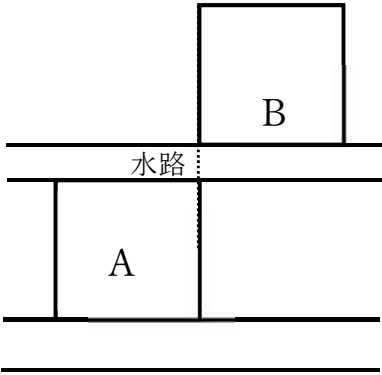
①先行する開発行為Aに接して後続する開発行為Bを行う場合



②先行する開発行為Aの道路対側へ後続する開発行為Bを行う場合（道路を除いたときに開発行為AとBが接するまでとする）



③先行する開発行為Aの水路を跨いで後続する開発行為Bを行う場合（水路を除いたときに開発行為AとBが接するまでとする）



上記の図において開発行為A又はBが単独で開発行為の定義に当たらないとしても、AまたはBのいずれかが開発行為に該当し、かつAとBの両敷地が不可分の利用をしている場合は土地の連続性が認められる。

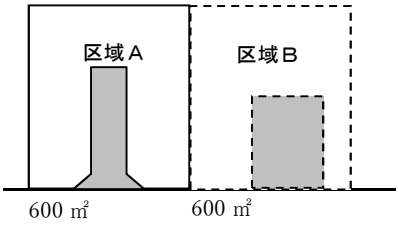
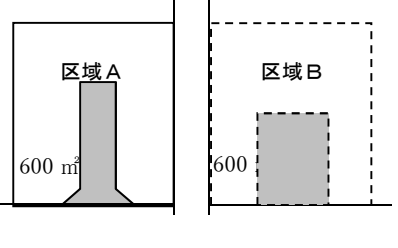
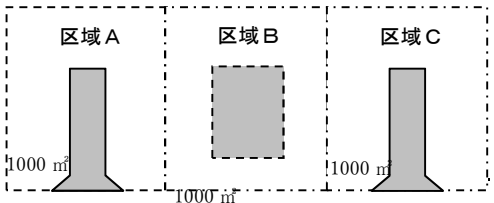
(旧)

(新)

ア 工事施行時期について 先行する開発行為の完了前に行う開発行為の場合は同時と判断する。 先行する開発行為の完了日 注 2) から 1 年以内に行う開発行為の場合は近接と判断する。 注 2) 完了日とは Ⅰ 開発行為の許可については開発許可の完了公告日 Ⅱ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく道路位置指定については、道路位置指定の公告日 Ⅲ 建築行為のみの場合については、建築基準法第 7 条第 5 項に基づく検査済証の交付日 イ 開発事業者、工事施行者、土地所有者（開発事業者等）の同一性について 開発事業者が同一、若しくは実質的に同一 注 3) である場合 注 3) 実質的に同一とは Ⅰ 所在地が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合 Ⅱ 個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合 なお、土地の所有者については申請前 1 年間の所有者を判断の対象とする。 ウ 公共公益施設の一体性について 先行する開発行為や道路位置指定等で整備された公共公益施設（道路、排水施設等）との接続、又は当該公共公益施設の共用等、一体性があると判断できる場合は、一体開発として取扱う。	※2 先行・後続する開発行為の施行時期の一体性 (1) 先行する開発行為の完了日 先行する開発行為についてなされた以下のいずれかの遅い日をいう Ⅰ 法第36条第2項に基づく検査済証の交付日 Ⅱ 建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定については、道路位置指定の公告日 Ⅲ 宅地造成及び特定盛土等規制法第17条第3項、同法第36条第3項に基づく検査済証の交付日 Ⅳ ⅠからⅢに該当がなく、建築行為 のみの場合については、建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日 Ⅴ 駐車場造成等の完了日 Ⅵ 特定工作物の建設完了日 (2) 後続する開発行為の起算日 後続する開発行為について市が計画を知りえた日 ※3 開発行為により築造された道路への接続とは 開発行為により築造された道路を接道とした建築行為及び当該道路に埋設された各種設備（下水道等）の接続 ※4 開発事業者・土地所有者の同一性とは それぞれの開発行為の開発事業者・土地所有者に以下の関係性が認められる場合をいう。 なお、土地の所有者については、持分の如何に関わらず、申請時点の所有者全てを判断の対象とする。 Ⅰ 所在地が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合 Ⅱ 個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合
---	---

(旧)

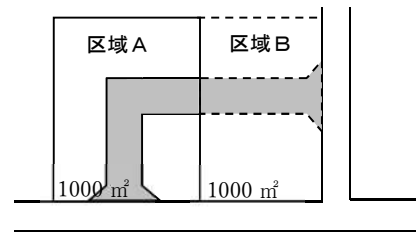
(新)

【参考】一体開発となる例-----  同一開発事業者若しくは工事施行者が区域 A 及び区域 B で同時に開発行為を行う場合、又は同一土地所有者地内である区域 A 及び区域 B で同時に開発行為を行う場合 ※区域 A、B とも区画形質の変更有。 ＜道路を挟んでいる場合＞  同一開発事業者若しくは工事施行者が区域 A 及び道路対側地の区域 B で同時に開発行為を行う場合、又は同一土地所有者地内である区域 A 及び道路体側地の区域 B で同時に開発行為を行う場合 ※区域 A、B とも区画形質の変更有。 ＜3,000 m²以上の開発＞  開発事業者若しくは工事施行者が同一である場合又は同一の土地所有者地内で開発行為を行う場合であり、工事施行時期が近接しており、かつ連続する3,000 m²以上の土地で開発行為を行う場合（区域と区域の間に道路を挟んでいる場合も同様） ※区域 A、B、C とも区画形質の変更有。 ＜同一土地所有者地内における開発＞  同一の土地所有者地内（区域 A、区域 B 及び C）の区域 A と区域 C で同時に開発行為を行う場合（開発事業者、工事施行者が異なっても一体開発として扱う） （区域 A 及び区域 C の合計面積が 3,000 m²以上の場合、工事施行時期が近接していれば、一体開発として扱う） ※区域 A、C とも区画形質の変更有。	(削除)
--	-------------

(旧)

(新)

<公共公益施設の一体性>



※区域 A、B とも区画形質の変更有。

区域 A と区域 B で開発行為を行うもので、工事施行時期が近接しており、公共公益施設を一体的に利用する場合。

(開発区域の面積に応じ、調整池、公園等の設置義務が生じる。)

(開発事業者、工事施行者又は土地所有者が異なっても一体開発として扱う)

(4) 開発の目的

開発行為の目的は、「自己の居住用」、「自己の業務用」、「その他」に区分されている。この目的により、「技術基準の適用の区分」、「立地基準の適用の有無」、「開発行為等許可申請手数料」等が定められている。

①自己の居住用

「**自己の居住の用に供する**」とは、開発行為を施行するものが自らの生活の本拠として使用することをいう**趣旨であるので、当然**自然人に限られる**こととなり、会社**が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡する**こと**を目的とする**住宅の建設のために行う**開発行為は、**これ**に該当しない。

②自己の業務用

「**自己の業務の用に供する**」とは、**当該建築物内**において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しない。また貸事務所、貸店舗等も該当しない。

例：ホテル、旅館、結婚式場、工場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に供する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等

③その他（非自己用）

上記に該当しないもの。

例：宅地分譲、賃貸住宅、建売住宅、寮、社宅、寄宿舎、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園等、入所系社会福祉施設

(削除)

(4) 開発の目的

開発行為の目的は、「自己の居住用」、「自己の業務用」、「その他」に区分される。この目的により、「技術基準の適用の区分」、「立地基準の適用の有無」、「開発行為等許可申請手数料」等が定められる。

①自己の居住用

自己の居住用とは、開発行為を施行するものが自らの生活の本拠として使用することをいう。**自己の居住用**は自然人に限られる。**法人**が従業員宿舍の建設のために行う開発行為**又は**組合が組合員に譲渡する**住宅の建築**を目的とする開発行為は、**自己の居住用**に該当しない。

②自己の業務用

自己の業務用とは、**予定建築物等**において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。宅地分譲又は賃貸のための住宅、貸事務所、貸店舗等の建築を目的とする開発行為は自己の業務用に該当しない。

例：ホテル、旅館、結婚式場、工場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に供する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等

③その他（非自己用）

上記に該当しないもの。

例：宅地分譲、賃貸住宅、建売住宅、寮、社宅、寄宿舎、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園等、入所系社会福祉施設

(旧)

(新)

4 共通事項 開発区域の周囲には、区域の明示及び雨水、土砂等の流出防止の観点から見切り等の構造物を設置すること。その際車両等の出入りの無い部分については、道路面及び区域内外の宅盤から10cm以上見切りを立ち上げる等により物理的に、車両の出入りができない構造や雨水、土砂が流出しない構造とすること。特に道路の交差点部分においては、敷地内に緑地を設置して出入りができない状態をより明確化すること。 道路からの進入口については、車両の出入りの危険防止、歩行者等の通行性から縦断勾配 1/15（約 6%）以下に抑えること。 1 つの開発区域内に複数の建築敷地が存する場合については、原則それぞれの敷地において技術基準（調整池、緑地等）を満たすものとする。ただし、市街化区域における開発行為及び市街化調整区域における縁辺集落制度の共同住宅の開発行為において管理主体が一体となるものについては、開発区域全体において技術基準を満たすものを可とする。	4 共通事項 開発区域の周囲には、区域の明示及び雨水、土砂等の流出防止、車両の出入りの抑制及び一体的な土地利用の抑制の観点から道路面及び区域内外の宅盤から 10cm 以上の見切り等の構造物を設置すること。 道路からの進入口については、車両の出入りの危険防止、歩行者等の通行性から縦断勾配 1/15（約 6%）以下に抑えること。 1 つの開発区域内に複数の建築敷地が存する場合については、原則それぞれの敷地において技術基準（調整池、緑地等）を満たすものとする。ただし、市街化区域における開発行為及び市街化調整区域における縁辺集落制度の共同住宅(令和 10 年 3 月 31 日までに申請受付されたもの、かつ、許可から 1 年以内に着手したものに限る。)の開発行為において管理主体が一体となるものについては、開発区域全体において技術基準を満たすものを可とする。
---	--