

## 第1章 開発行為

### 第1節 開発行為と許可制度

市街化区域及び市街化調整区域に関する区域区分が定められている都市計画区域（以下「線引き都市計画区域」という。）内において開発行為を行おうとする者、区域区分の定めのない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）又は準都市計画区域内若しくは都市計画区域外において一定の面積以上の開発行為を行おうとする者は、開発許可を受けなければならない。

この趣旨は、線引き都市計画区域内においては計画的な市街化を促進すべき「市街化区域」と、原則として市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区域区分した目的を担保する手段として、開発行為を許可制にかからしめることとしたものであり、あわせて開発区域の規模及び予定建築物の用途に応じた道路・公園・排水・給水等の必要な施設の設置を義務づけることにより、良好な水準の開発を図ろうとするものである。

さらに、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内及び都市計画区域外においても、一定面積以上の開発行為は、災害の防止、環境の保全、都市的便益の確保等の観点から規制がなされている。

なお、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域として定められたものであることから、一定の例外を除き開発及び建築等の行為を制限し、無秩序な市街化を防止することになっている。

### 第2節 開発行為等の定義

本書において、以下の用語の意味は、それぞれ記載のとおりとする。

#### (1) 建築物（法第4条第10項）

「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物をいい、土地に定着する工作物のうち屋根及び柱若しくは壁を有するものとこれに附属する門又は塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗等をいう。

#### (2) 建築（法第4条第10項）

「建築」とは、建築基準法第2条第13号に定める建築をいい、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいう。

#### (3) 特定工作物（法第4条第11項）

「特定工作物」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

##### ア 第一種特定工作物

周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシュプラント、危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物の種類の欄に掲げるもの）の貯蔵庫又は処理に供する工作物等。

##### イ 第二種特定工作物

ゴルフコースその他大規模な工作物で、その規模が1ha以上の野球場、庭球場、陸上競技場、

遊園地、その他の運動レジャー施設、墓地等。

(4) 開発行為（法第4条第12項）

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（一般的には切土、盛土等の造成工事が該当する。）をいうが、これは土地の造成等を行う主たる目的が建築物の建築等にあるという意味である。

なお、当該開発行為において予定される建築物又は特定工作物を「予定建築物等」という。

(留意点)

屋外駐車場や資材置場などの設置を目的とする造成工事等は開発行為に当たらず、開発許可制度による規制の対象とならないが、相当の期間、駐車場等として使用した後、新たに建築物の建築等をしようとするときは、その時点で規制の対象となる。

(5) 開発区域（法第4条第13号）

「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。（当該開発行為が開発許可を要する場合にあっては、許可申請を行う土地の区域を指すものとする。）

(6) 区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、区画又は形質の変更をいう。

ア 区画の変更

道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認しうるものを変更することをいう。単なる形式的な区画の分割、統合は区画の変更にあらず、また、単なる土地の分合筆（権利区画の変更）も該当しない。

イ 形質の変更

形質の変更とは、形の変更と質の変更をいう。

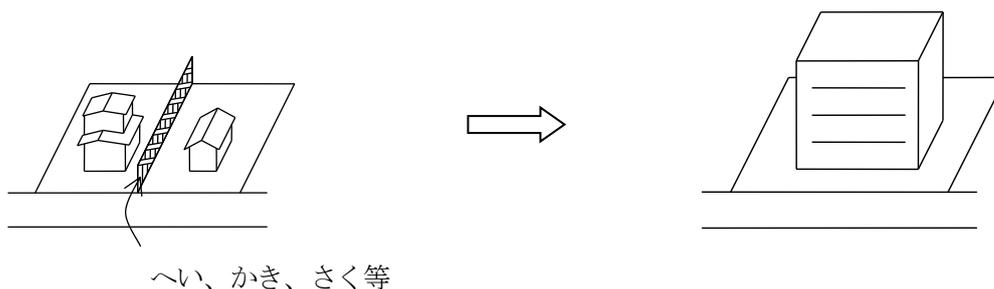
(ア) 形の変更とは、切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することをいう。

(イ) 質の変更とは、農地や池沼を宅地にするなど土地の有する性質を変更することをいう。

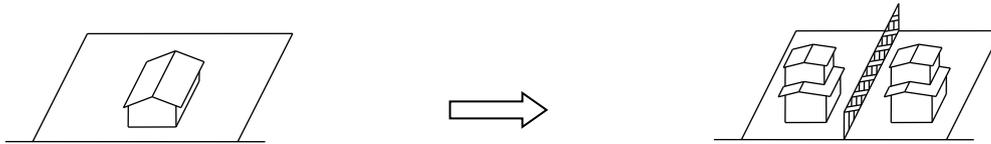
したがって、建築物の建築に伴う単なる整地、基礎打ち等、建築行為と一体不可分の形質の変更は建築行為に付随する行為として取り扱う。

○ 開発行為に該当しない場合の例

(ア) 単なる形式的な区画の統合の場合

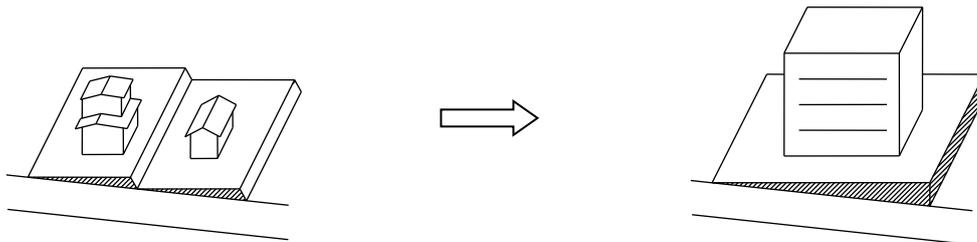


(イ) 単なる形式的な区画の分割の場合



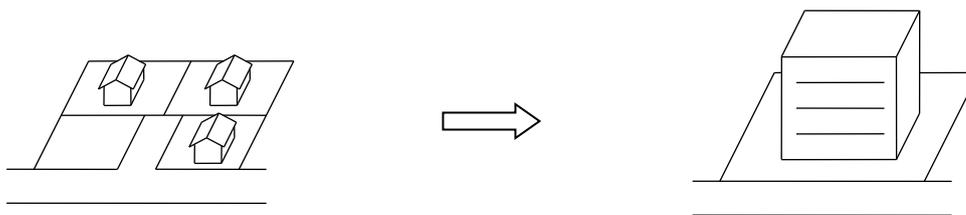
○ 開発行為に該当する場合の例

(ア) 切土、盛土がある場合



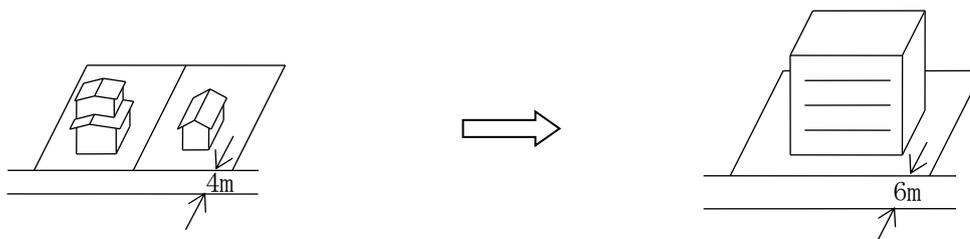
(イ) へい、かき、さく等の除却にとどまらない場合

(公共施設を廃止する場合)



(ウ) 公共施設の整備の必要がある場合

(前面道路の幅員：4m→6m)



(7) **公共施設** (法第4条第14項)

「公共施設」とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

(8) **既存集落**

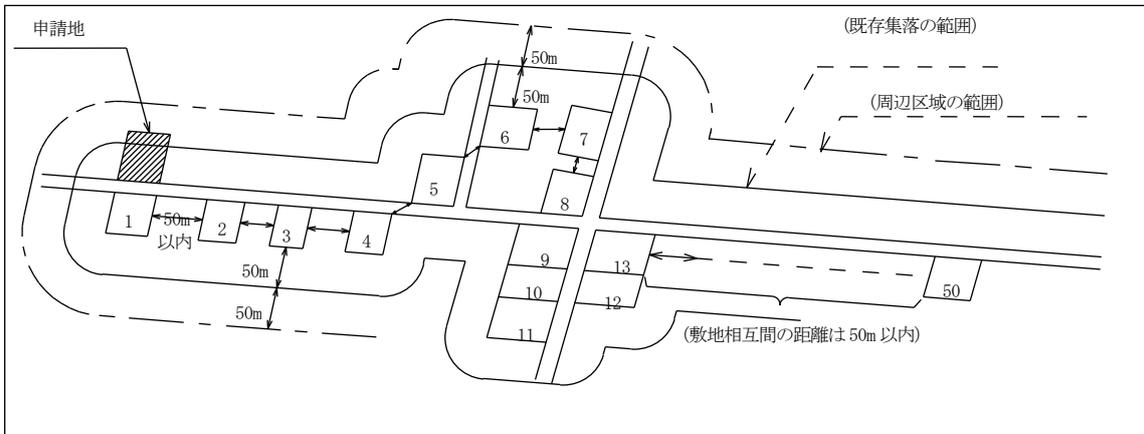
ア 「既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる既存の集落であって、おおむね50戸以上の建築物が敷地相互の間隔50m以内で連担する場合に、それぞれの敷地の周辺50mの範囲を連結した区域をいう。

なお、敷地相互の間隔を算定する場合において、車庫、物置その他これらに類する附属建築物のみが設置されている敷地は、原則としてこれに含めない。

イ 既存集落の「周辺区域」とは、既存集落の範囲の外縁部からおおむね50mの範囲を連結した区域をいう。

ウ 既存集落のうち、おおむね数百戸以上の建築物が連担しているなど、特に規模の大きい集落であって、予め知事が指定した集落を「指定既存集落」という。(最終指定 平成7年2月1日付け 建第87号)

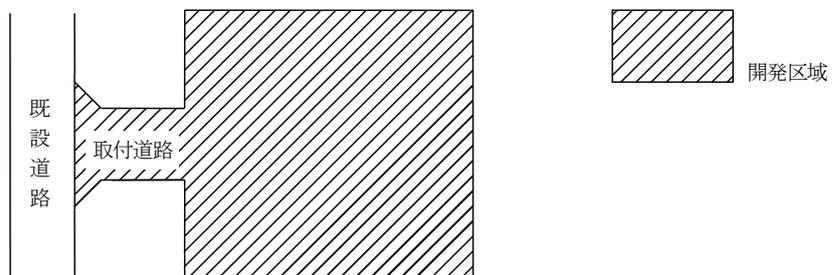
【範囲の例示】



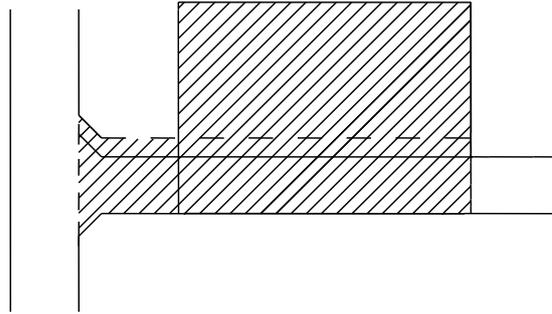
第3節 開発区域の範囲

開発区域の範囲についての具体的な取り扱いは、次のとおりとする。

ア 開発区域外の既存の道路に接続させるための取り付け道路等の土地の部分は原則として開発区域に含まれる。



イ 法第33条の技術基準により義務づけられた道路の拡幅を必要とする場合は、原則として開発行為を行う土地に接する道路も区域に含まれる。



ウ 既存の造成地に区画形質を変更して敷地を増設する場合は、既存敷地を含めて開発区域としてとらえることになる。ただし、既存の部分において何ら形質の変更を伴わない場合には、原則として増設部分のみを開発区域とするが、建築物を既存地と増設地にまたがり建築する場合などについては建築制限を考慮して開発区域を設定する必要がある。

