２　用 語 の 定 義（法第４条）

２－１　開発行為の定義（法第４条第１２項）

第４条（定義） 12　この法律において「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の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

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の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更」と法に定義されている。例えば、砂利採取など建築等を目的としない区画形質の変更、鉄塔をはじめとする建築物又は特定工作物に該当しないものの建設を目的とする土地の造成などは開発行為には該当しない。

１　「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」とは

原則、実際の建築等の計画の有無で判断するが、次に掲げる事項を総合的に勘案し、建築等の計画を有しているものと判断される場合は、建築等の目的として取扱う。

（１）土地の利用目的
（２）土地を所有する者及び開発行為を行う者
（３）土地の現況
（４）土地利用計画、造成計画及び給排水計画

２　「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

（１）「区画の変更」とは

道路等の公共施設の変更を伴った敷地の境界を変更する行為をいう。

「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（法第４条第14項、令第１条の２）。

（２）「形の変更」とは

30㎝以上の高さの切土又は盛土を行う造成工事をいう。

ただし、宅地における、建築物の基礎工事のための掘削・埋戻の行為（現況地盤高の変更を伴わない場合に限る。）は、「切土」又は「盛土」には該当しない。

（３）「質の変更」とは

農地等宅地以外の土地を宅地とする行為をいう。なお、「宅地」とは次のいずれかに該当する土地をいう。

①　適法に建築物の敷地として利用されている又は以前にされていた土地
②　１年前より土地の登記簿の地目が宅地である土地
③　固定資産課税台帳の課税地目が宅地である土地
④　都市計画法第29条第１項第４号、第６号、第７号、第８号又は第９号に該当する開発行為が終了した土地
⑤　土地区画整理事業の認可を受けた土地で換地処分後の土地。ただし、遊水池を除く。
⑥　開発許可に基づいて開発行為が行われ、当該行為が既に完了した土地
⑦　旧住宅地造成事業に関する法律によって既に事業が完了した土地

⑧※旧宅地造成等規制法第13条第２項による検査済証の交付から１年以上経過し、公共施設整備を伴わない（道路拡幅、公園等の整備義務が無い場合）、地目が宅地である土地。〔H16.10.１実施〕

⑨　宅地造成及び特定盛土等規制法第17条第２項又は第36条第２項による検査済証の交付から１年以上経過し、公共施設整備を伴わない（道路拡幅、公園等の整備義務が無い場合）、地目が宅地である土地。〔Ｒ７．５.23実施〕

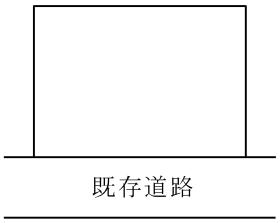
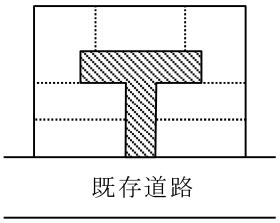
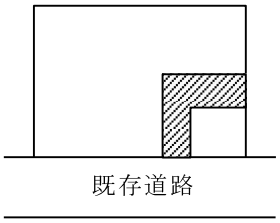
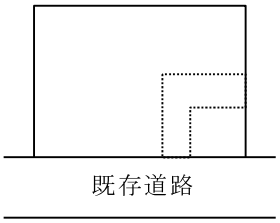
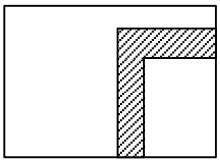
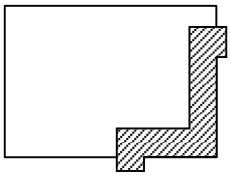
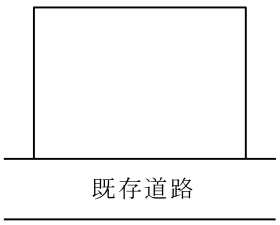
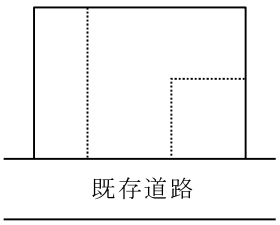
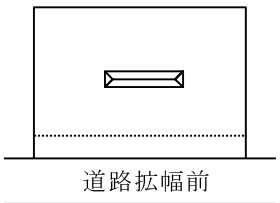
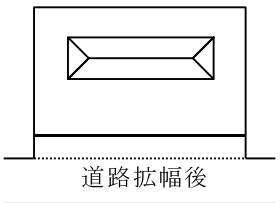
※旧宅地造成等規制法とは、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）の改正前の法律を示す。

○許可を要する開発区域の規模

市街化区域	土地の区画形質の変更を行う面積が 1,000 ㎡以上のもの
市街化調整区域	土地の区画形質の変更を行うもの（面積を問わない）
都市計画区域外	土地の区画形質の変更を行う面積が 10,000 ㎡以上のもの※

※区画形質の変更を行う面積が1,000㎡以上のものは、仙台市開発指導要綱に基づき仙台市と協定を締結する必要がある。

開発行為に該当するか否かの判定例（区画の変更）　　道路部分：▨

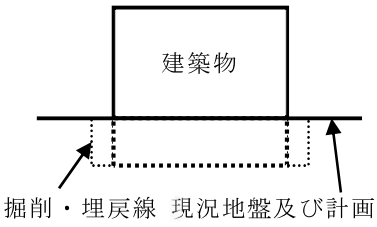
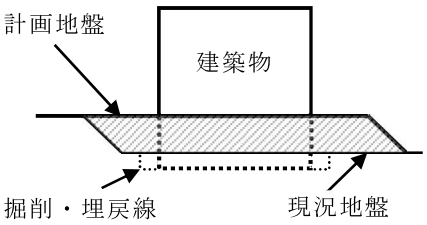
	現　況	開発計画	判　定
道路等の公共施設の新設を伴う場合			区画の変更に該当
公共施設の一部又は全ての廃止を伴う場合			区画の変更に該当
公共施設の付け替えを伴う場合			区画の変更に該当
公共施設の変更を伴わない敷地の分割を行う場合			区画の変更に該当しない
道路拡幅等の公共施設の変更を伴う場合（建築基準法による道路後退を除く）			区画の変更に該当

〔2604〕

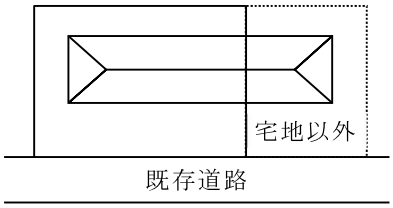
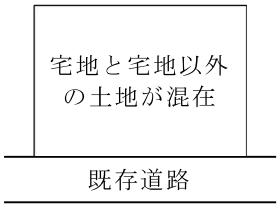
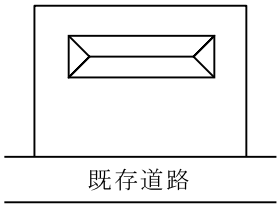
開発行為に該当するか否かの判定例（形の変更）

	開発計画	判　定
市街化区域	30cm以上の高さの切土又は盛土を行う面積の合計が1,000㎡以上のもの	形の変更に該当
市街化調整区域	30cm以上の高さの切土又は盛土を行うもの（面積を問わない）	形の変更に該当
都市計画区域外	30cm以上の高さの切土又は盛土を行う面積の合計が10,000㎡以上のもの	形の変更に該当

切土又は盛土の判定例

切土又は盛土に該当しない例	切土又は盛土に該当する例
	 斜線部全体(建築物の範囲を含む)が盛土に該当

開発行為に該当するか否かの判定例（質の変更）

宅地以外の土地を宅地とする場合		 ※　宅地以外の土地の面積が次のいずれかに該当する場合は許可を要する。 ・市街化区域：1,000㎡以上 ・市街化調整区域：面積に関わらず許可を要する ・都市計画区域外：１ha以上 ただし、開発区域は敷地全体となる。	質の変更に該当
宅地以外の土地を宅地とする場合		 ※　宅地以外の土地の面積が次のいずれかに該当する場合は許可を要する。 ・市街化区域：1,000㎡以上 ・市街化調整区域：面積に関わらず許可を要する ・都市計画区域外：１ha以上 ただし、開発区域は敷地全体となる。	質の変更に該当