

2 用語の定義（法第4条）

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

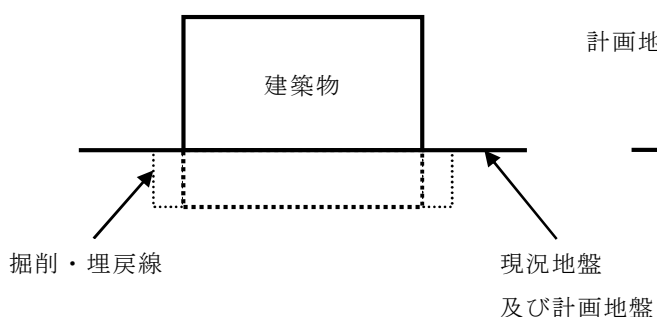
一定規模以上の切土や盛土を伴う造成工事であり、下表に該当する行為をいう。

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1,000m ² 以上のもの
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）

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。

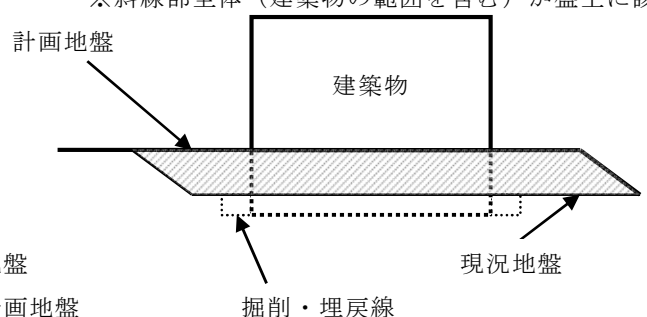
切土又は盛土の判定例

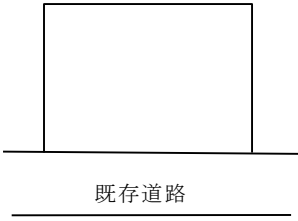
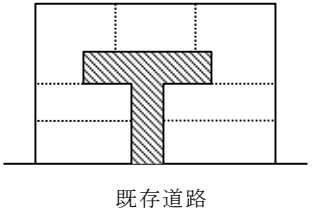
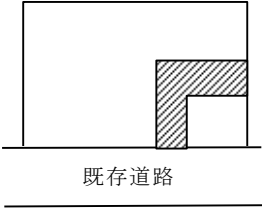
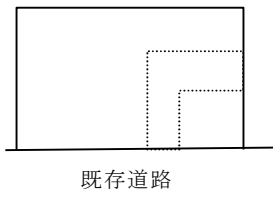
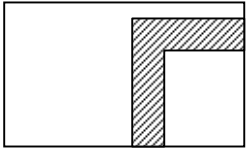
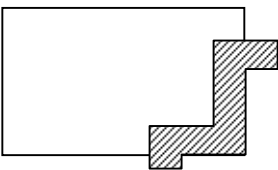

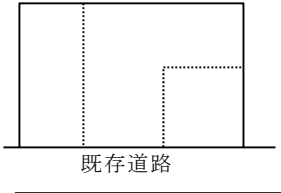
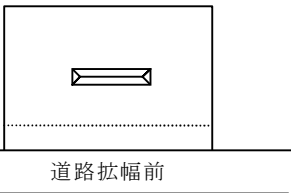
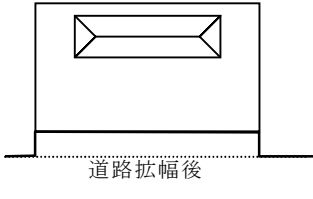
〔切土又は盛土に該当しない例〕



〔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



	現 況	開発計画	判 定
① 道路等の公共施設の新設を伴う場合	 <p style="text-align: center;">既存道路</p>	 <p style="text-align: center;">既存道路</p>	区画の変更に 該当
② 公共施設の廃止を伴う場合	 <p style="text-align: center;">既存道路</p>	 <p style="text-align: center;">既存道路</p>	区画の変更に 該当
③ 公共施設の付け替えを伴う場合			区画の変更に 該当
④ 公共施設の変更を伴わない敷地の分割を行う場合	 <p style="text-align: center;">既存道路</p>	 <p style="text-align: center;">既存道路</p>	区画の変更に 該当しない
⑤ 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）	 <p style="text-align: center;">道路拡幅前</p>	 <p style="text-align: center;">道路拡幅後</p>	区画の変更に 該当

開発区域の定義（法第4条第13項）

法第4条（定義）

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

要綱第5条（一の開発区域）

先行する開発行為に係る開発区域に隣接する土地において新たに開発行為（市街化区域で行われる開発行為に限る。以下この条において同じ。）を行う場合において、開発行為を行う者（法第44条又は第45条の規定により開発行為の許可に基づく地位を承継した者を含む。以下「開発行為者」という。）又は開発区域内の土地を所有する者が、先行する開発行為と同一である場合は、先行する開発行為の開発区域を含めた区域を一の開発区域とする。ただし、新たな開発行為が、先行する開発行為の工事完了の日から1年を経過して行われる場合は、この限りでない。

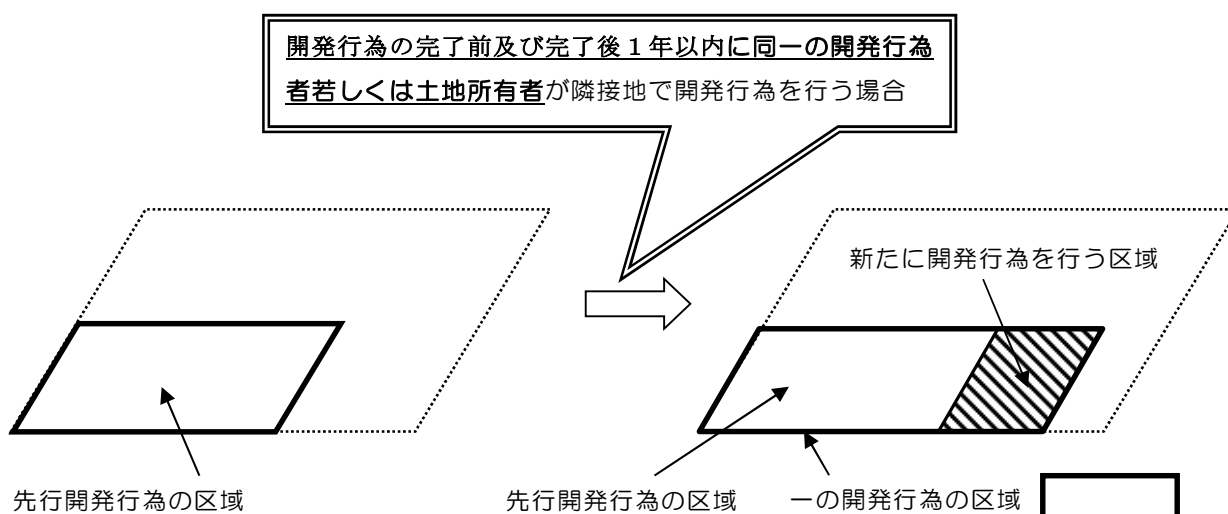
2 前項の規定は、法第12条第1項各号に掲げる事業により開発が完了した土地においては、適用しない。

1 開発区域

開発区域とは、開発行為（建築等を目的とした区画形質の変更）を行う土地の区域をいい、土地の利用目的、物理的形狀等から、土地利用が一体と認められる土地については、当該開発区域に含まれる。

2 一の開発区域

- (1) 予定建築物の敷地内において開発行為が行われる場合、当該予定建築物の敷地面積全体を開発面積とするものとする。ただし、隣接地で既に開発行為が行われており、この隣接地における開発行為の完了前及び完了後1年以内に新たに開発行為（申請者又は土地の所有者が同一であるものに限る。）を行う場合には、隣接の開発区域を含めた区域全体を開発区域とする。開発行為の完了とは、開発工事完了公告日、位置指定道路指定日、その他関連する工事の検査済証交付日とする。
- (2) 「開発行為を行う者」とは、開発許可の申請者をいい、工事施工者、代理人等を含まない。また、開発区域内の土地を所有する者が、複数である場合の「開発区域内の土地を所有する者が先行する開発行為と同一」とは、隣接する2つの開発行為における所有者が完全に一致している場合をいう。ただし、複数の土地所有者の関係が親族である場合等特殊な事情を有する場合は、同一であるものとして取り扱う場合もある。〔H16.4.21実施〕
- (3) 法第12条第1項各号に規定される土地区画整理事業などの市街地開発事業が完了した区域内ではこの取扱いは行わない。



(1) 新築

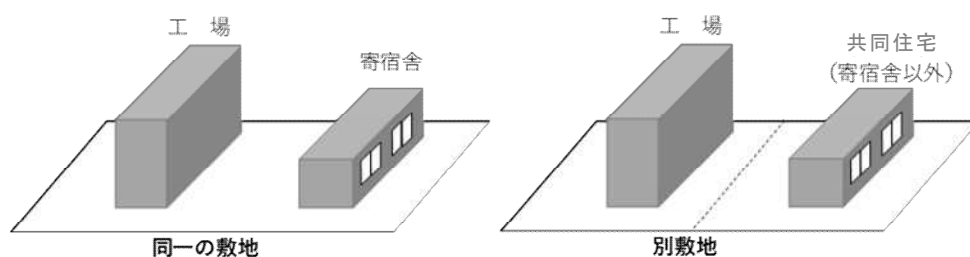
「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいい、増築、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいう。

(2) 増築

「増築」とは、同一の敷地内で既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問わない。

「同一の敷地」とは、用途上不可分の関係にある複数の建築物のある一団の土地のことをいい、用途上可分の建築物はそれぞれ別の敷地として扱う。(下図参照)

例)



(3) 改築

「改築」とは、既存建築物の敷地内で既存建築物の全部若しくは一部を取り壊し(災害による滅失を含む)、既存建築物と用途、規模または構造が著しく異なる建築物を建てることをいう。

(4) 移転

「移転」とは、既存建築物の敷地内の移転をいい、建築物を当該敷地外へ移す場合は、新しい敷地において新築又は増築として扱われる。

仮設建築物（法第43条第1項第3号）

法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の許可を受けなければ、第29条1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新築については、この限りでない。

三 仮設建築物の新築

令第22条（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

建築基準法第85条（仮設建築物に対する制限の緩和）

非常災害があつた場合において、その発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものの内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号の一に該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

- 一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
 - 二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が30平方メートル以内のもの
- 2 災害があつた場合において建築する停車場、郵便局、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第6条から第7条の6まで、第12条第1項から第4項まで、第15条、第18条(第25項を除く。)、第19条、第21条から第23条まで、第26条、第31条、第33条、第34条第2項、第35条、第36条(第19条、第21条、第26条、第31条、第33条、第34条第2項及び第35条に係る部分に限る。)、第37条、第39条及び第40条の規定並びに第3章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が50平方メートルを超えるものについては、第63条の規定の適用があるものとする。
- 3 前2項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後三月を超えて当該建築物を存続しようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、なお当該建築物を存続することができる。
- 4 特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、2年以内の期間を限つて、その許可をすることができる。
- 5 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、1年以内の期間（建築物の工事を

施工するためその工事期間中当該従前の建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間)を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第12条第1項から第4項まで、第21条から第27条まで、第31条、第34条第2項、第35条の2及び第35条の3の規定並びに第3章の規定は、適用しない。

6 特定行政庁は、国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により一年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、前項の規定にかかわらず、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。

7 特定行政庁は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

建築基準法第85条第1項から第7項までに掲げられる一時的な使用を目的とする建築物が該当する。

そのため、コンテナ、ユニットハウス、廃バス、テントなどを事務所や倉庫、休憩室として継続的に利用する場合は仮設建築物に該当しないことになる。

第一種特定工作物，第二種特定工作物（法第4条第11項）

法第4条（定義）

11 この法律において「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で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

令第1条（特定工作物）

法第4条第11項の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で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 アスファルトプラント
 - 二 クラッシャープラント
 - 三 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項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（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第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（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及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）
- 2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。
- 一 野球場，庭球場，陸上競技場，遊園地，動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育，保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

特定工作物は、コンクリートプラント等の第一種特定工作物及びゴルフ場等の第二種特定工作物があり、その態様から用途の変更がないものとされているため、建築物の用途の変更に関するような規定はない。例えば墓園からゴルフコースへの変更などの場合には、ゴルフコースとしての新たな許可を要する。

1 第一種特定工作物

第一種特定工作物は、法第4条第11項本文及び令第1条第1項により、次の(1)から(4)が定められており、それぞれ建築基準法の定義に対応している。なお、第一種特定工作物の附属建築物（管理棟等）の立地については、第一種特定工作物本体が許容される場合に限り、必要最小限の規模のものが認められる。

(1) コンクリートプラント

建築基準法別表第2(ぬ)項第3号13の2に定められている「レディ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2.5kwを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物をい

う。

(2) アスファルトプラント

建築基準法別表第2(る)項第1号21で定められている「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りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物をいう。

(3) クラッシャープラント

建築基準法別表第2(ぬ)項第3号13で定められている「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をいう。

(4) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

危険物とは、表2-3に掲げる危険物をいう。貯蔵又は処理に供する工作物とは、タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたものをいう。

表2-3 第一種特定工作物に関連する危険物一覧（建築基準法施行令第116条第1項の表より）

火薬類 (玩具煙火を除く。)	火薬、爆薬、工業雷管及び電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空包、信管及び火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号炎管及び信号火箭、煙火、その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	
消 防 法 第 2 条 第 7 項 に 規 定 す る 危 険 物	第一類 酸化性個体	塩素酸塩類、過塩素酸塩類、無機過酸化物、亜塩素酸塩類、臭素酸塩類、硝酸塩類、よう素酸塩類、過マンガン酸塩類、重クロム酸塩類、その他のもので政令で定めるもの（過よう素酸塩類、過よう素酸、クロム、鉛又はよう素の酸化物、亜硝酸塩類、次亜塩素酸塩類、塩素化イソシアヌル酸、ペルオキシ二硫酸塩類、ペルオキシほう酸塩類） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第二類 可燃性個体	硫化りん、赤りん、硫黄、鉄粉、金属粉、マグネシウム、その他のもので政令で定めるもの（政令の指定なし） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの 引火性固体
	第三類 自然発火性物質 及び禁水性物質	カリウム、ナトリウム、アルキルアルミニウム、アルキルリチウム、黄りん、アルカリ金属（カリウム及びナトリウムを除く。）及びアルカリ土類金属、有機金属化合物（アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く。）、金属の水素化物、金属のりん化合物、カルシウム又はアルミニウムの炭化物、その他のもので政令で定めるもの（塩素化けい素化合物） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第四類 引火性液体	特殊引火物、第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類、第四石油類、動植物油類
	第五類 自己反応性物質	有機過酸化物、硝酸エステル類、ニトロ化合物、ニトロソ化合物、アゾ化合物、ジアゾ化合物、ヒドラジンの誘導体、ヒドロキシルアミン、ヒドロキシルアミン塩類、その他のもので政令で定めるもの（金属のアジ化物、硝酸グアニジン） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第六類	過塩素酸、過酸化水素、硝酸、その他のもので政令で定めるもの

酸化性液体	上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス	

2 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第4条第11項本文及び令第1条第2項により、次表に掲げるものが該当する。なお、第二種特定工作物は市街化調整区域の用途規制の対象外であり、市街化調整区域における立地基準の適用を受けない。第二種特定工作物の用途に包含される附属建築物（例えば、ゴルフコースのクラブハウス、陸上競技場のスタンド等）は、必要最小限のものに限り、第二種特定工作物の一部として建築が認められるが、観覧のための工作物は建築基準法第2条第1号の規定により建築物とされることから観覧場を設けるものであれば、特定工作物ではなく、建築物として扱う。またキャンプ場、スキー場及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場など自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設は第二種特定工作物の対象には含まれない。

	対 象 施 設	面 積 要 件
(1)	ゴルフコース	要件なし
(2)	野球場、庭球場、陸上競技場	1 h a 以上
(3)	遊園地、植物園	
(4)	(1)から(3)以外の運動・レジャー施設	
(5)	墓園	
(6)	墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）に基づかないペット霊園	