第Ⅰ章　総　　則

第Ⅰ章　総　則

1　序　説

1　開発許可制度の意義

開発許可制度の目的は、大きく２つに大別できる。都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を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こと、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保することである。

また、市街化調整区域においては、計画的な市街化を図る上で支障がない開発行為、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為については、要件を限って、個別に許可を行うことにより、地域によって異なる実情に対応することとしている。

2　本書は、条文を中心として、開発許可制度に必要な知識を体系的にまとめたものであるが、定義、趣旨、要件などは、旧通達、行政実例も参考としている。本書は、開発許可制度の考え方を基に５つの章から構成されており、本市の法令の解釈、開発許可の指針を示したものである。

3　本書における法令等については、次の表に掲げる略称を使用している。その他一部の用語について読みやすさを優先し、適宜略称を用いている。また、本書ページ右下の４桁の数字は西暦の下２桁と月であり、そのページの更新時点を示したものである。（2016 年 4 月更新➡〔1604〕と表示）

略　号	法　令　名　称
法	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
令	都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）
規則	都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）
条例	仙台市都市計画法の施行に関する条例（平成 12 年３月 17 日仙台市条例第 17 号）
市規則	仙台市都市計画法等の施行に関する規則（平成元年３月 31 日仙台市規則第 96 号）
要綱	仙台市開発指導要綱（平成６年６月市長決裁　仙台市告示第 363 号）
細則	仙台市開発指導要綱細則（平成６年６月市長決裁　仙台市告示第 363 号）
技術基準	仙台市開発指導要綱に関する技術基準（平成 15 年７月 18 日都市整備局長決裁）

4　許可事務の所管について

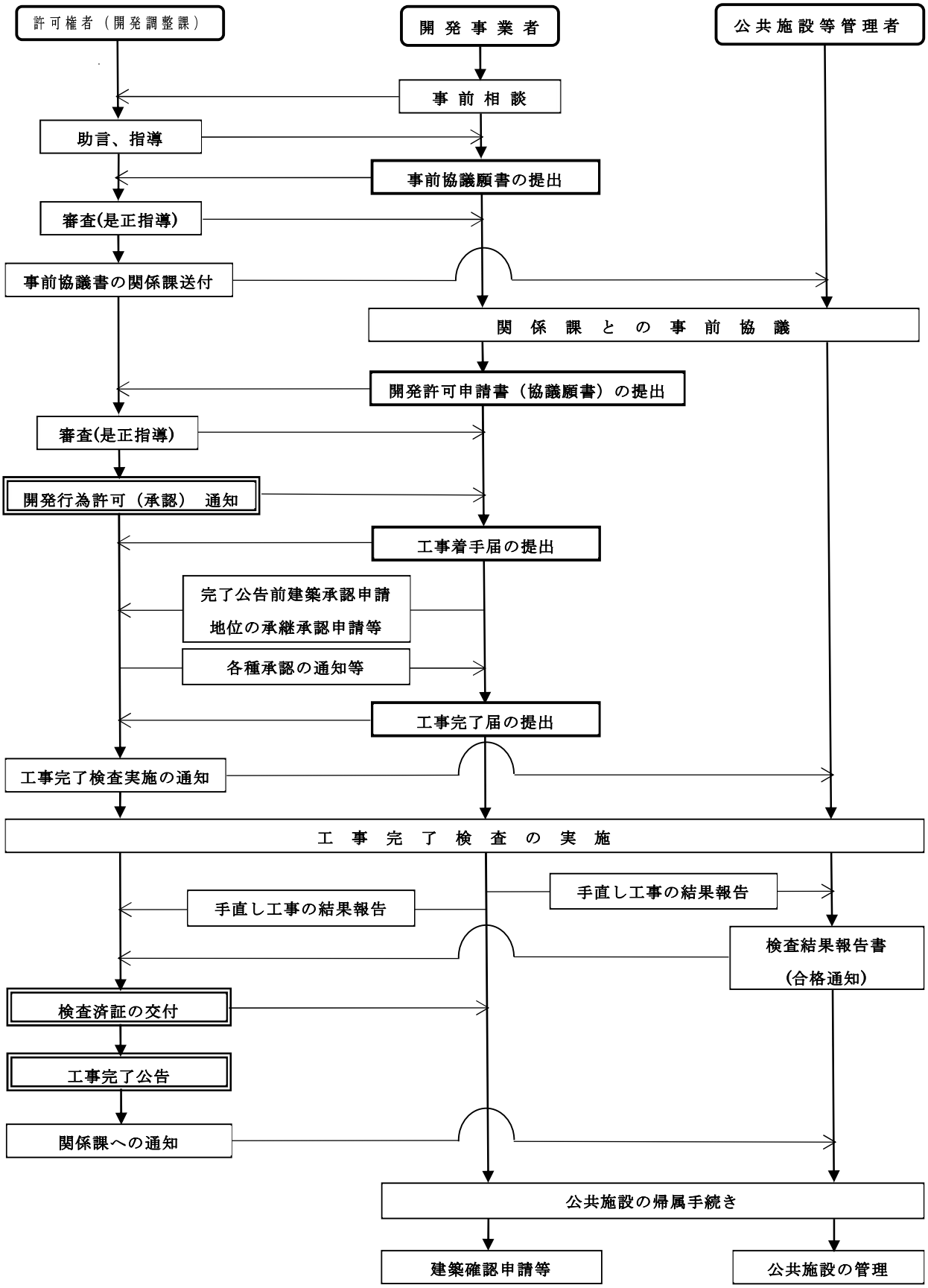
本市においては、都市整備局建築宅地部開発調整課が開発行為等許可及び宅地造成及び特定盛土等規制法に係る許可の事務を所管している。

5　杜の都の風土を守る土地利用調整条例について（平成 17 年７月１日施行）

本市においては、郊外部の適正かつ合理的な土地利用を図り、自然と市街地が調和する風土の継承に寄与することを目的として、杜の都の風土を守る土地利用調整条例（平成 16 年３月 19 日仙台市条例第２号）を制定している。

市街化調整区域及び都市計画区域外の区域において、面積 5,000 ㎡を超える土地の区画形質の変更、建築面積若しくは築造面積 1,000 ㎡を超える又は高さ 30ｍを超える工作物の設置、危険性が大きい工場・廃棄物処理施設・有害物質使用特定事業場等の設置などの事業を実施する場合、開発許可等の申請の前に土地利用調整条例の手続の実施が必要になる。担当は、都市整備局建築宅地部開発調整課である。

開発許可（協議）手続きフロー



※　市街化区域以外の区域での一定規模以上の開発行為等は、開発許可等申請の前に杜の都の風土を守る土地利用調整条例に基づく土地利用調整手続の実施が必要になります。

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〕

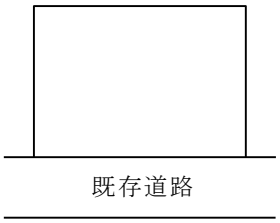
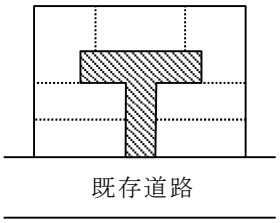
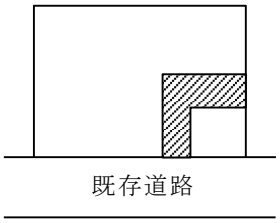
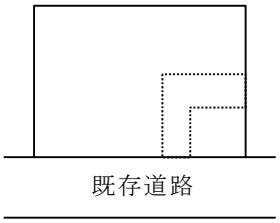
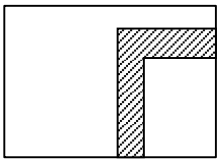
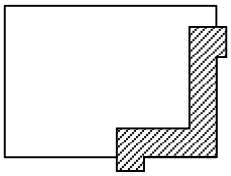
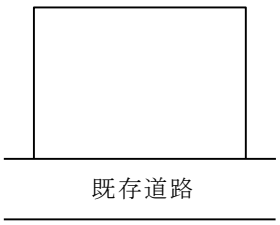
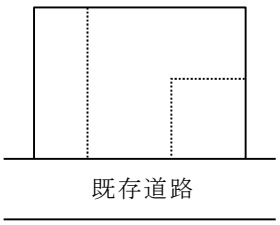
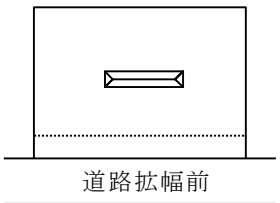
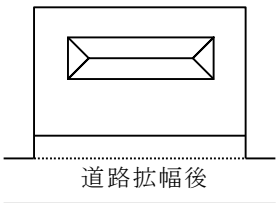
※旧宅地造成等規制法とは、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）の改正前の法律を示す。

○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：▨

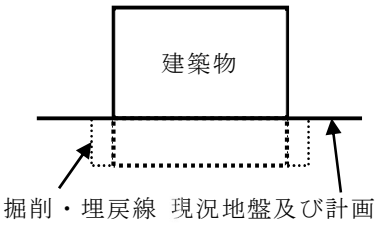
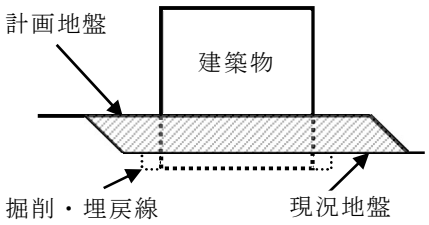
	現　況	開発計画	判　定
道路等の公共施設の新設を伴う場合			区画の変更に該当
公共施設の一部又は全ての廃止を伴う場合			区画の変更に該当
公共施設の付け替えを伴う場合			区画の変更に該当
公共施設の変更を伴わない敷地の分割を行う場合			区画の変更に該当しない
道路拡幅等の公共施設の変更を伴う場合（建築基準法による道路後退を除く）			区画の変更に該当

〔2604〕

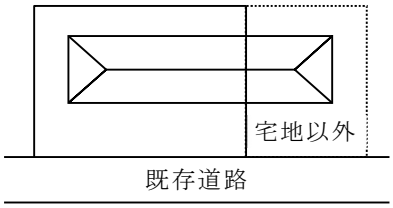
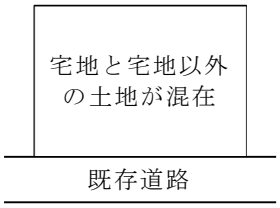
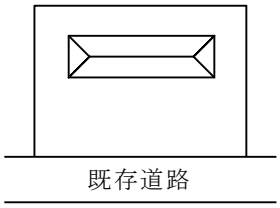
開発行為に該当するか否かの判定例（形の変更）

	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

２－２　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、物理的形状等から、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。

（１）以下の土地は、開発区域に含めるものとする。

①　建築物の敷地又は特定工作物の敷地

②　①の敷地と一体的に利用される駐車場

③　当該開発行為により新設される道路のみに接する土地（既に建築物の敷地として供されている部分や農地・山林など、土地利用転換しないことが明らかな土地を除く）

④　当該開発行為により新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地（取付道路を含む）

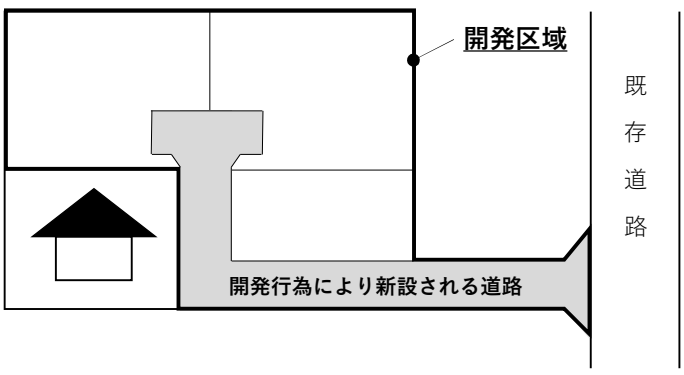
⑤　拡幅整備される道路の用地（建築基準法第42条第２項の道路後退部分を除く）

⑥　造成工事を行う土地のうち、計画地盤の安全を確保するために必要な造成を行う区域

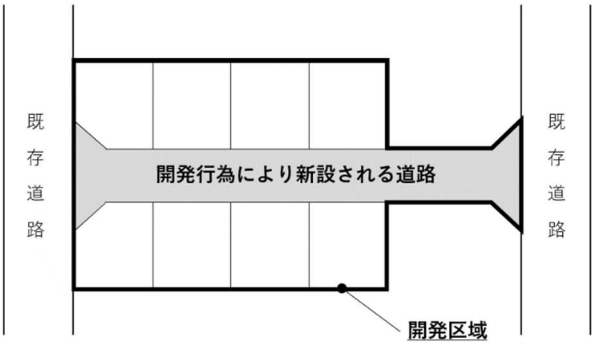
⑦　排水施設等の設置に必要となる土地

⑧　当該開発行為に関連して行われる道路・水路等の付け替えや廃止又は払い下げをする土地

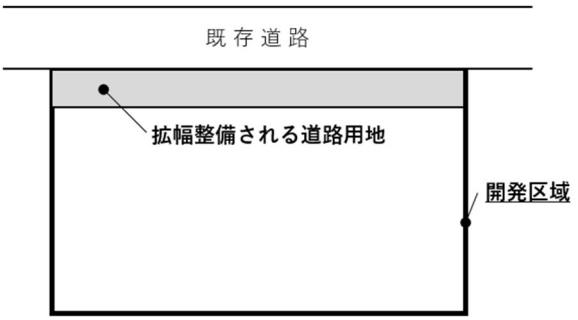
③　当該開発行為により新設される道路のみに接する土地（既に建築物の敷地として供されている部分や農地・山林など、土地利用転換しないことが明らかな土地を除く）



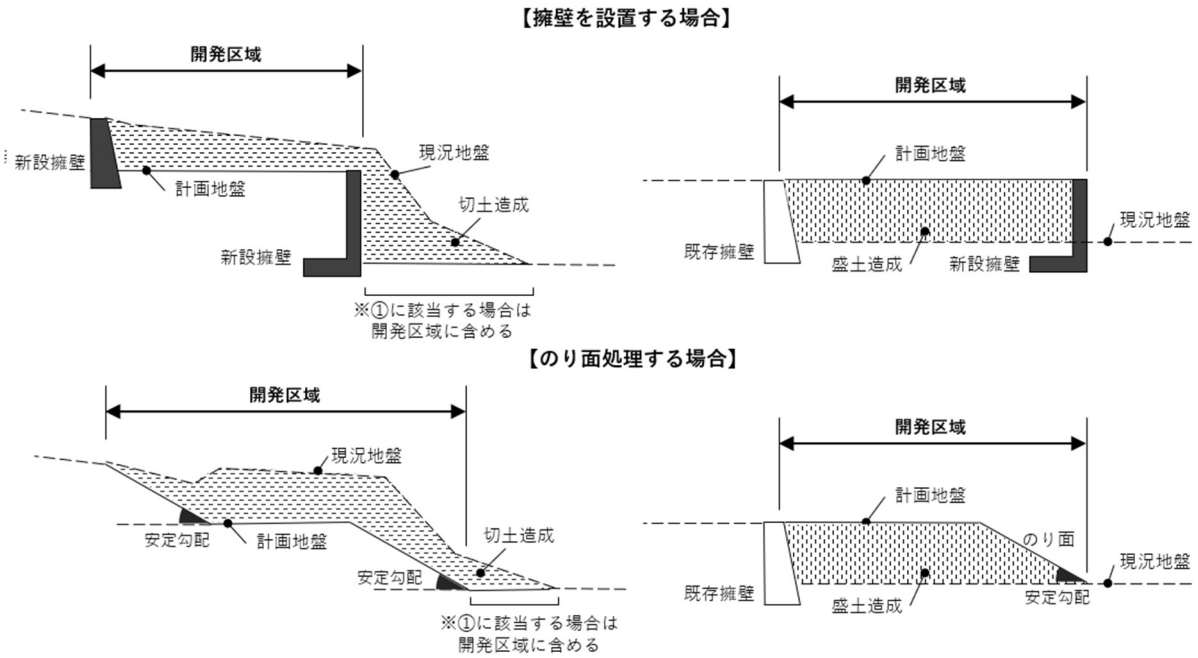
④　当該開発行為により新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地（取付道路を含む）



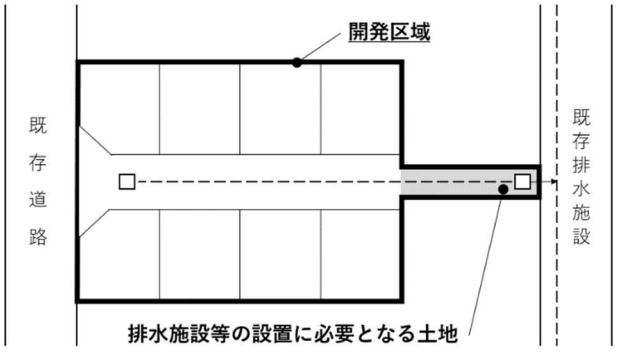
⑤　拡幅整備される道路の用地(建築基準法第 42 条第２項の道路後退部分を除く)



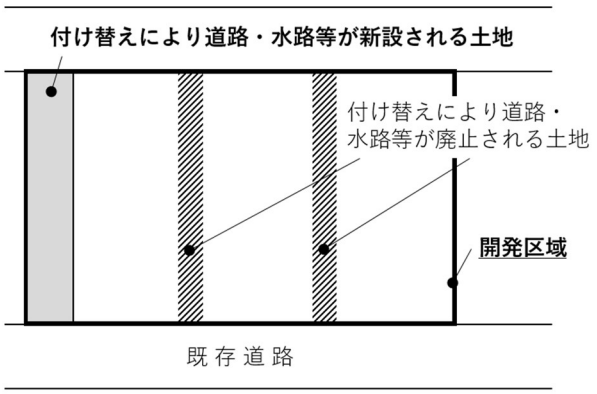
⑥　造成工事を行う土地のうち、計画地盤の安全を確保するために必要な造成を行う区域



⑦　排水施設等の設置に必要となる土地



⑧　当該開発行為に関連して行われる道路・水路等の付け替えや廃止又は払い下げをする土地



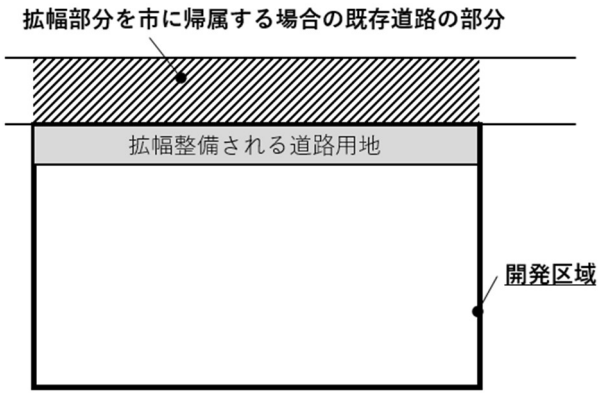
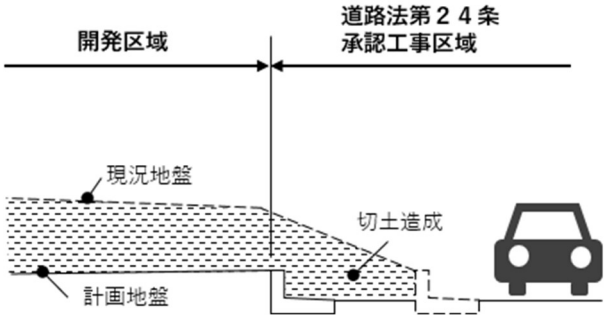
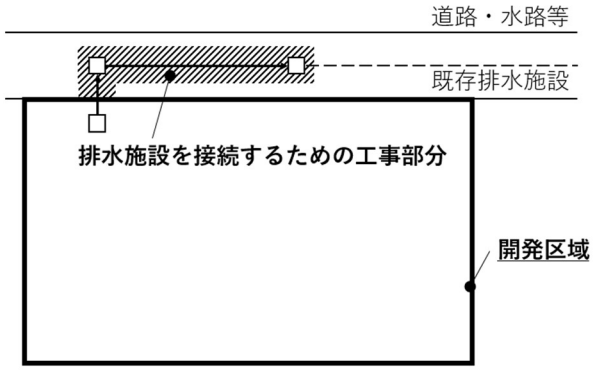
〔2604〕

（2）以下の土地は、開発区域から除くことができる。

① 拡幅部分を市に帰属する場合の既存道路の部分

② 道路法第24条に規定する承認を受けて行われる切土又は盛土をする道路の部分

③ 新たに配置する排水施設を公共下水道に接続するために、既存の道路・水路等内で行う工事部分

① 拡幅部分を市に帰属する場合の既存道路の部分  	② 道路法第 24 条に規定する承認を受けて行われる切土又は盛土をする道路の部分 
③ 新たに配置する排水施設を公共下水道に接続するために、既存の道路・水路等内で行う工事部分  	

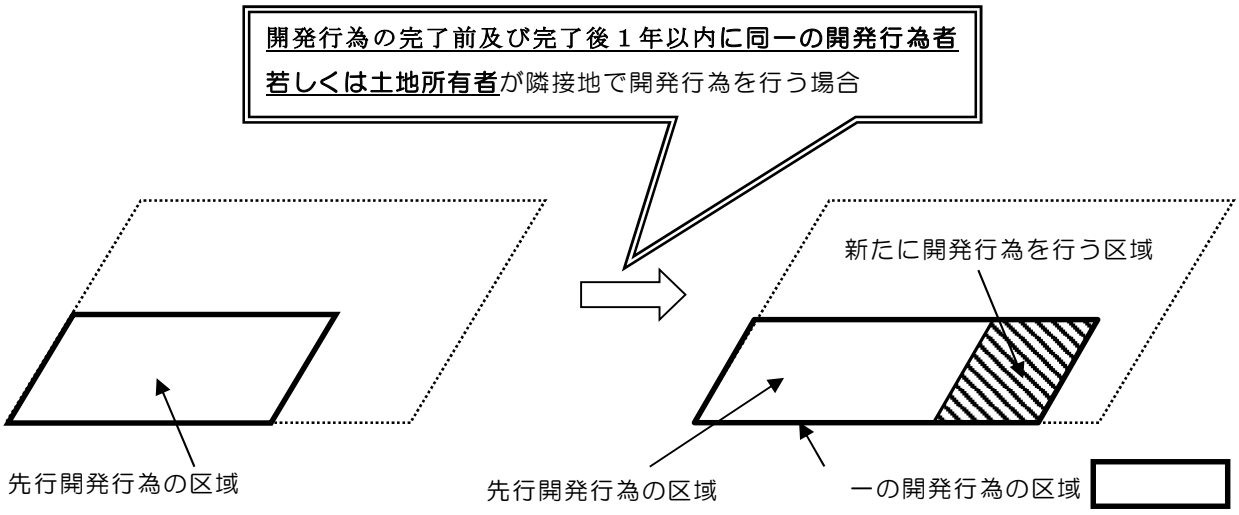
２　一の開発区域

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（申請者又は土地所有者が同一であるもの、又は開発区域が先行開発行為の区域内で整備された公共施設に接続されるものに限る。）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。なお、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。

ここでの「開発行為を行う者」とは、開発許可の申請者をいい、工事施行者、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、親会社※1と子会社※2の関係等一体の会社関係が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。

※1　親会社とは、株式会社を子会社とする会社、その他に当該会社がその経営を支配している法人として法務省令で定めるもの。

※2　子会社とは、会社がその総株主の議決権の過半数を有する株式会社がその経営を支配している法人として法務省令で定めるもの。



２－３　建築物、建築（法第４条第１０項）

法第４条（定義）

10　この法律において「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。

建築基準法第２条（用語の定義）

この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一　建築物

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（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、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、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

二　（略）

三　建築設備

建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

四～十二　（略）

十三　建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

１　建築物

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（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、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、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。（建築基準法第２条第１号）

またこの規定により、観覧のための工作物は建築物とされることから、野球場、競馬場等の観覧席を設ける場合、屋根がないものであっても建築物として扱われる。

２　建築行為

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。なお、開発許可制度においてこれらの用語は、建築基準法と一部解釈が異なることから、以下のように定義する。

（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う。ただし、市街化調整区域における新築は、次のいずれかに該当する場合をいう。

①　用途の変更を伴う建築行為

②　増改築後の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍（1.5倍した面積が280㎡に満たないものは280㎡）を超える場合。なお、従前の建築物の延べ面積は、平成2年3月31日を基準とする。平成2年4月1日以降に新築されたものは新築時の延べ面積とする。ただし、従前許可要件に延べ面積の制限が付される場合はその範囲内。

③　敷地の拡張を伴う建築行為

④　更地（建築物の敷地であった土地で当該建築物の除却又は滅失後１年以内のものを除く。）に新たに建築物を建築する場合。

（２）増築

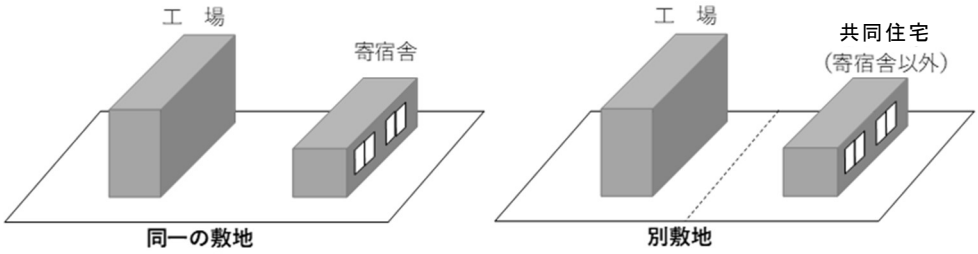
「増築」とは、同一の敷地内※で既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問わない。ただし、市街化調整区域における増築は、同一敷地内において既存建築物の用途変更を伴わず延べ面積を増加させることをいい、以下のすべてを満たす場合をいう。

①　規模：増築後の延べ面積の合計が既存建築物の延べ面積の合計の1.5倍（1.5倍した面積が280㎡に満たないものは280㎡）以内であること。ただし、従前許可要件に延べ面積の上限がある場合はその範囲内であること。

②　構造：既存建築物と著しく異ならないこと。

※「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。

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、規模及び構造が著しく異ならない建築物を建てることをいう。ただし、市街化調整区域内において、許可不要となる改築の範囲は第Ⅳ章４－２または４－３を参照。

（４）移転

「移転」とは、曳家により既存建築物を同一敷地、または他の敷地に移動させることをいう。

２－４　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設については、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、非常災害区域等（非常災害が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をいう。第87条の３第１項において同じ。）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いずれか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、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62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させ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させることができる。

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、被災者の需要に応ずるに足りる適当な建築物が不足することその他の理由により前項に規定する期間を超えて使用する特別の必要がある応急仮設建築物について、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、同項の規定にかかわらず、更に一年を超えない範囲内において同項の規定による許可の期間を延長することができる。被災者の需要に応ずるに足りる適当な建築物が不足することその他の理由により当該延長に係る期間を超えて使用する特別の必要がある応急仮設建築物についても、同様とする。

6　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（次項及び第101条第１項第10号において「仮設興行場等」という。）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代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、第35条の３及び第37条の規定並びに第３章の規定は、適用しない。

7　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。

8　特定行政庁は、第５項の規定により許可の期間を延長する場合又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。ただし、官公署、病院、学校その他の公益上特に必要なものとして国土交通省令で定める用途に供する応急仮設建築物について第五項の規定により許可の期間を延長する場合は、この限りでない。

仮設建築物は建築基準法第 85 条第１項から第８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。

２－５　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の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、骨又は貝殻の粉砕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１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１　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　酸化性固体	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、ペルオキソ二硫酸塩類、ペルオキソほう酸塩類、炭酸ナトリウム過酸化水素付加物） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第二類　可燃性固体	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、一―アリルオキシ―二・三―エポキシプロパン、四―メチリデンオキセタン―二―オン） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第六類 酸化性液体	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（ハロゲン間化合物） 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）	運動・レジャー施設 （例）野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場　等	１ha以上
（３）	墓園、ペット霊園	