

第3章 開発行為の定義

3-1 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をするために行う土地の区画形質の変更のことをいいます。

また、「菜園分譲」、「山林現況分譲」などと称して区画形質の変更を行うものについても、区画割、区画道路、販売価格等の状況を総合的に勘案し、建築目的と客観的に判断できるものであれば、開発行為に該当します。

3-2 建築物の建築（法第4条第10項）

建築物とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいいます。また、建築とは、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいいます。

3-3 特定工作物（法第4条第11項、施行令第1条第1項及び第2項）

特定工作物とは、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（第一種特定工作物）又は大規模な工作物（第二種特定工作物）をいいます。

《第一種特定工作物》

- ・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
- ・危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

《第二種特定工作物》

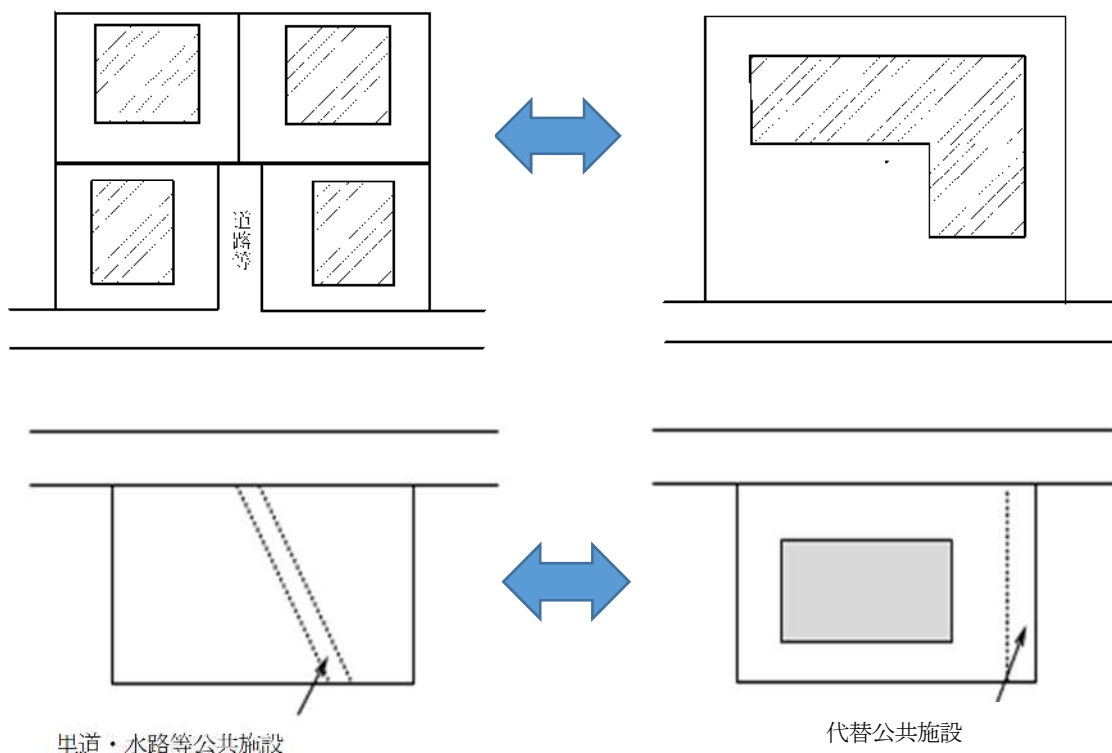
- ・ゴルフコース
- ・1 ha 以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、その他の運動場・レジャー施設である工作物
- ・1 ha 以上の墓園

3-4 区画形質の変更

区画形質の変更とは、下記の「区画の変更」「形の変更」「質の変更」のいずれかに該当する場合をいいます。

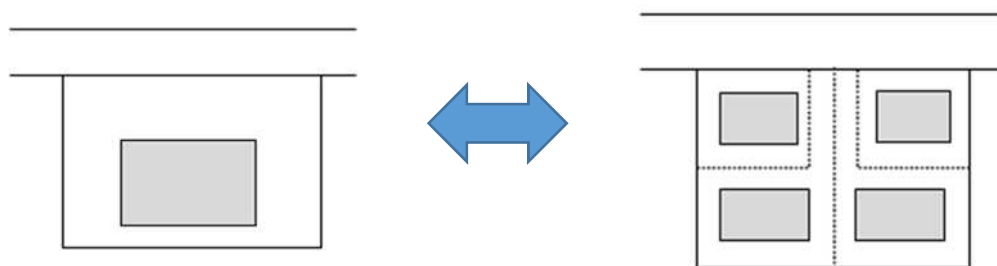
3-4-1 区画の変更

建築基準法上の道路、河川、里道、水路等の設置や交換により土地を分割したり統合したりする場合は、区画の変更となります。

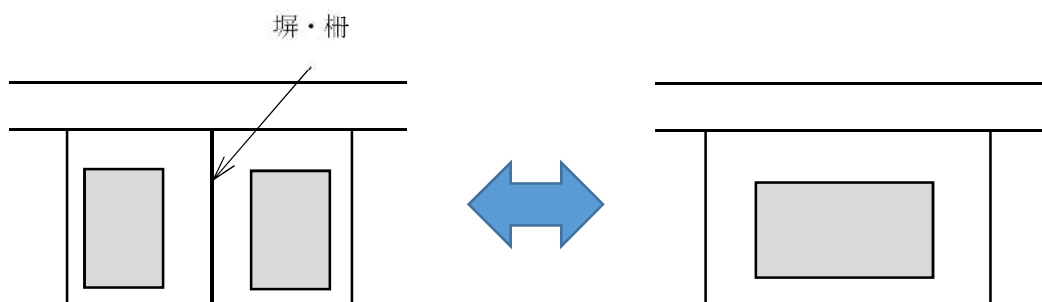


ただし、登記上の分筆や合筆による形式的な土地の分割又は統合、塀や柵の設置や除去により単に敷地を分割する行為や統合する行為、施設管理者が機能していないと判断した里道・水路などを関係法令の許認可を受けて廃止（払下げ）する行為などは、区画の変更に該当しません。

○分筆・合筆のみで建築区画を分割または統合する場合

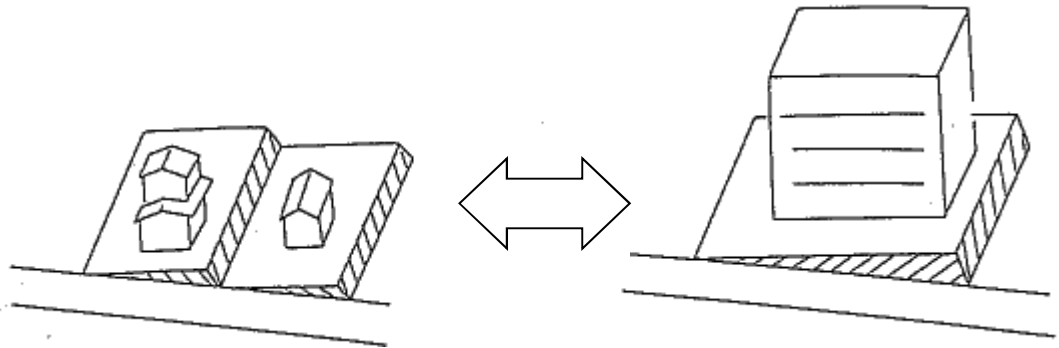


○塀や柵を撤去して区画を統合する場合



3-4-2 形の変更

一定規模以上の切土や盛土を伴う造成工事を行う場合は、形の変更となります。



【運用基準】

本市では、形の変更の判断基準を以下の取扱いとします。

(形の変更の判断基準)

分類	判断基準
市街化区域内	現況の地盤高と造成後の計画地盤高さを比較して、地盤の高さが、50cm以上変化する範囲が500㎡以上あるもの
市街化調整区域内	現況の地盤高と造成後の計画地盤高さを比較して、地盤の高さが、50cm以上変化する範囲が50㎡以上あるもの

なお、既に建築物の敷地として整備や利用がなされている土地における、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、一時的な土地の掘削等は、形の変更に該当しません。

3-4-3 質の変更

宅地以外の土地を宅地とする場合は、質の変更となります。

【運用基準】

本市では、農地法に基づく農地転用手続きを行い、農地を宅地とする場合を質の変更として取り扱います。

(質の変更の判断基準)

分類	判断基準
市街化区域内	1,000㎡以上の農地転用を伴うもの
市街化調整区域内	農地転用を伴うもの

【留意事項】

無蓋の資材置き場や屋外駐車場として農地転用を行った後で、一定の期間が経過する前に宅地として利用する場合には、質の変更に該当する場合があります。

3-4-4 過去に面整備事業が行われた区域における判断基準

本市では、対象となる土地が、過去に土地区画整理事業等の面整備事業が行われた区域内に位置し、周辺に、現在の許可基準に適合する道路、公園、上下水道等の公共施設が既に整備されている場合には、「形の変更」と「質の変更」に該当する行為はないものとして取扱います。

ただし、この基準は、過去に面整備事業が行われた区域内であっても、周辺の公共施設の整備水準が現在の基準に適合していない土地や、過去の面整備事業の実施時に宅地としての利用を想定していなかった土地（緑地、調整池など）については適用されません。

【留意事項】

この基準の適用については、事前に、対象となる土地がこの基準を適用できる土地かどうかの判断が必要となります。このため、市街化区域内の1,000㎡以上の土地の区域で宅地造成の計画をする際には、必ず開発指導課に相談してください。

また、本基準の適用により、過去に面整備事業が行われた区域内において「区画の変更」がない宅地造成は、開発許可が不要となりますが、一定規模以上の擁壁を築造する場合には、建築基準法の確認、若しくは宅地造成等規制法の許可が必要となります。

3-5 開発区域 (法第4条第13項)

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいいます。

【運用基準】

本市では、造成される土地の主たる利用目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものであって、以下の物理的性状、土地の利用目的、開発時期から総合的に判断して一体と認められる開発行為をする土地の区域を対象とします。

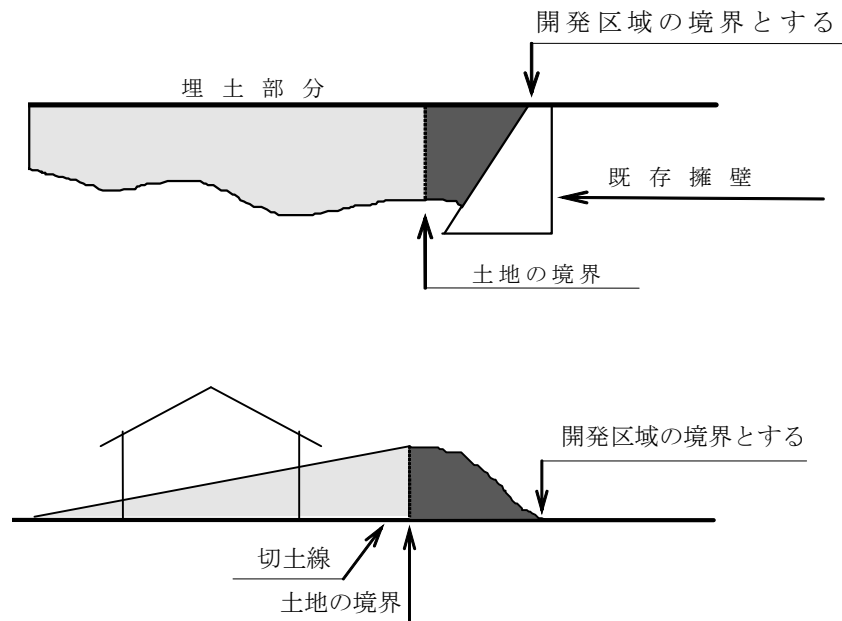
また、開発区域を工区に分けたいときは、原則として最終の工区に建築敷地を含み、分割することができます。

【留意事項】

工区分割で開発が完了した場合は、完了した範囲においては建築が可能となります。そのため工区分割にあたっては、建築確認申請、建築工事の施工及び公共施設設置等について支障がないか検討した上で、適切に計画する必要があります。

3-5-1 物理的性状

宅地の造成に関連して切土・盛土の行為を行う土地の区域は、原則、開発区域に含まれます。ただし、構造物等の施工のために一時的に掘削を行う土地の区域は含まれません。



3-5-2 土地の利用目的

隣接する土地の利用目的が用途上不可分（集合住宅・店舗と専用駐車場、工場と専用資材置場など）なものは、一つの開発区域として取り扱います。

なお、既設の建築物の敷地の拡張（建築物の増築に伴う拡張、駐車場の拡張など）に伴う開発行為については、次に示す開発時期との関係を考慮して開発区域を設定することとなります。

3-5-3 開発時期

(1) 同時に行われる開発行為

連たんした土地において同時に行われる開発行為については、原則一つの開発行為として取り扱います。

ただし、開発行為の関係者（地権者（過去2年以内に所有権移転が行われている場合は以前の所有者も対象となります。）工事施行者、設計者など）が異なり、かつ、土地利用の内容に関連性がない場合は、別の開発行為として取り扱います。

(2) 連続して行われる開発行為

連たんした土地において連続して行われる開発行為についても、施工時期が近接している場合は、一つの開発行為として取り扱います。

ここで、施工時期が近接している場合とは、前の開発行為が完了した後、2年以内に次の開発行為を行う場合とし、前の開発行為の完了の時点の捉え方は次のとおりとします。

- ア 前の開発行為が開発許可を受けたもの場合は、その開発行為の完了公告の日を開発行為の完了とします。
- イ 前の開発行為が開発許可を要しないもの場合は、開発行為の完了日を当該開発地に関する建築確認申請や不動産登記簿（所有権移転の経過）などを調査したうえ市長が判断します。

ただし、同時に行われる開発行為と同様に、開発行為の関係者が異なり、かつ、土地利用の内容に関連性がない場合は、別の開発行為として取り扱います。

【隣接する土地において連続して開発行為を行う場合の一体性の判断基準】

類型	開発時期 (2年以内)	開発申請者等 の同一性	工事施行者 の同一性	設計者の 同一性	開発行為の 一体性
1	○	○	○	○	○
2	○	○	○	×	○
3	○	○	×	○	○
4	○	×	○	○	○
5	○	○	×	×	○
6	○	×	×	○	×
7	○	×	○	×	×
8	○	×	×	×	×

※上表のほか、先行する開発行為で新設された道路等の公共施設と接続、共用するなど、公共施設の一体性についても判断基準とします。

【留意事項】

開発行為では、開発区域の規模により必要となる公共施設の種類や水準が異なることから、連続する開発行為が一つの開発行為として取り扱われた場合、前の開発行為で整備した公共施設の再整備（道路の拡幅など）が必要となる可能性や、また、それができない場合には、後の開発行為ができなくなる（許可することができない）などの問題が発生することがあります。

このため、まとまった土地において段階的に開発行為を行う可能性のある場合は、工事の手戻りなどを防ぐとともに、安全で快適なまちづくりがなされるよう、先行する造成行為が許可を要しない場合でも、事前に開発指導課にご相談ください。