

## 第1章 開発許可制度

### 第1節 開発許可制度の概要

#### 1 開発行為等の規制

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しており、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。

##### 1-1 開発行為の許可

開発行為の許可は都市計画法第29条に規定され、開発行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事の許可（以下、「開発許可」とする。）を受けなければならないとしている。ただし、法第29条第各項各号に規定される開発行為については、開発許可を要しないものとされている。（「1-2 許可を要しない開発行為」参照）

##### 都市計画法第29条（開発行為の許可）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模がそれぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法(大正十年法律第五十七号)第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの  
(2、3項 略)

1-2 許可を要しない開発行為

都市計画法施行令で開発行為の規模、建築物の用途等により、許可が不要となる開発行為を列記している。

都市計画法施行令第19条（許可を要しない開発行為の規模）

法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第23条の3、第23条の3及び第36条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	千平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上 千平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	三千平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上 三千平方メートル未満

2 都の区域(特別区の存する区域に限る。)及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)第2条第3項に規定する都市整備区域

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵ふ卵育雛すう施設、搾さく乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆(たい)肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

都市計画法施行令第21条

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)  
法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成17年法律第100号)第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法(昭和25年法律第132号)第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業(同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する同項第16号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。)を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法(昭和25年法律第118号)第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法(昭和26年法律第285号)第2条第1項に規定する博物館の用に供

する施設である建築物

- 十八 社会教育法(昭和24年法律第207号)第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法(昭和44年法律第64号)第15条の6第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法(昭和28年法律第114号)第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和23年法律第140号)第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法(昭和58年法律第43号)第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法(昭和46年法律第35号)第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第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築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のものイ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舍(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)
- 二十七 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法(平成16年法律第155号)第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成14年法律第182号)第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 二十九 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法(平成14年法律第161号)第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成14年法律第145号)第15条第1項第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(昭和55年法律第71号)第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

#### 都市計画法施行令第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
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第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の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。)が五十平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの

### 1-3 開発許可の特例

#### 都市計画法第34条の2(開発許可の特例)

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局(以下「都道府県等」という。)が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為(第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。)又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為(同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

- 2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

### 1-4 市街化調整区域内の建築等の規制

#### 都市計画法第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、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三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二号若しくは第三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。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

都市計画法は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保することと、このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

そこで、既に市街地を形成している区域と優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としての市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域に区域区分した制度を担保する手段として、開発許可制度が創設され、必要な公共施設の整備を義務付けている。

(第3章第6節 市街化調整区域内における許可不要建築物の取扱基準の法 29 条関係を参照のこと。)

## 第2節 開発行為の定義と判断基準等

### 1 開発行為の定義

#### 都市計画法第4条（定義）

1～9（略）

10 この法律において「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、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

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。

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う土地の区画形質の変更をいう。

13（略）

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

市街化区域や市街化調整区域だけでなく、いわゆる非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域外及び準都市計画区域外で開発行為をしようとする場合は、あらかじめ開発許可を受けなければならない。

(1) 建築物の用に供する目的で行う開発行為の面積要件は下記による。

(東京都の場合)

- ① 市街化区域……………500 m<sup>2</sup>以上
- ② 市街化調整区域……………面積要件なし
- ③ 非線引都市計画区域、準都市計画区域……………3,000 m<sup>2</sup>以上
- ④ 都市計画区域外、準都市計画区域外……………1 ha 以上

(2) 特定工作物について

① 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の面積要件は下記による。

- ア 市街化区域……………500 m<sup>2</sup>以上
- イ 市街化調整区域……………面積要件なし
- ウ 非線引都市計画区域、準都市計画区域……………3,000 m<sup>2</sup>以上

② 第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の面積要件は下記による。

- ア 開発区域面積が1 ha 以上の規模のものをいう（ただし、ゴルフコースは面積要件なし。）。

③ ゴルフコースについて

東京都では、「自然地におけるゴルフ場開発計画に対する指導指針（昭和61年2月25日）」（環境局）により、自然地における3 ha 以上のゴルフ場開発を事実上凍結している。

※下記の場合は、開発行為に該当しない。

- ・露天の駐車場、露天の資材置場等を用途とする場合。

## 都市計画法施行令第1条（特定工作物）

都市計画法（以下「法」という。）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9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第16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1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）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。）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

### （1）第一種特定工作物

第一種特定工作物は、周辺地域に環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として、コンクリートプラント等が該当し、規制の対象となる。コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法の別表第二（ぬ）項第3号（13）、同号（13の2）及び同表（る）項第1号（21）の用途に供する工作物に該当し、建築基準法に規定する用途の規制を受ける。

### （2）第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第4条第11項に定めるゴルフコースのほか、大規模な工作物として1ha以上の規模の運動、レジャー施設が該当し、開発行為の許可の対象となる。政令に例示されている野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほかに観光植物園やサーキット等があげられる。

また、工作物であっても、運動・レジャー施設とはいえない博物館法（昭和26年12月1日法律第285号）に規定する施設や、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は第二種特定工作物に含まれない。

墓園については、丘陵地等における都市計画法改正（昭和 49 年）当時の造成状況から第二種特定工作物の範囲に加えられた。

### （3）墓園の取扱い

附属建築物を併設する墓園について、区画形質の変更があり開発許可を受ける必要がある場合には、開発行為の主たる目的を第二種特定工作物を建設するものとして取り扱い、附属建築物を含めて一体的に開発許可を受けることができる。

なお、主たる目的を第二種特定工作物の建設とみなすことができる附属建築物の要件については、以下のとおりとする。

- ① 建築物の用途は、事務室、トイレ、休憩室、更衣室、ホール、法要室、倉庫、作業員室、駐車場（自走式）等とする。
- ② 建築物は原則として1棟とすること。ただし、駐車場、東屋（四阿）、トイレ、倉庫は除く。
- ③ 建築物の延べ面積の合計は、墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律第 10 条第 1 項又は第 2 項の許可を受ける墓地の区域の面積）の 2 %を限度とする。

#### 都市計画法第 4 条第 14 項（公共施設）

この法律において「公共施設」とは道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

#### 都市計画法施行令第 1 条の 2

法第 4 条第 14 項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

## 2 区画形質の変更の判断基準

### (1) 区画の変更

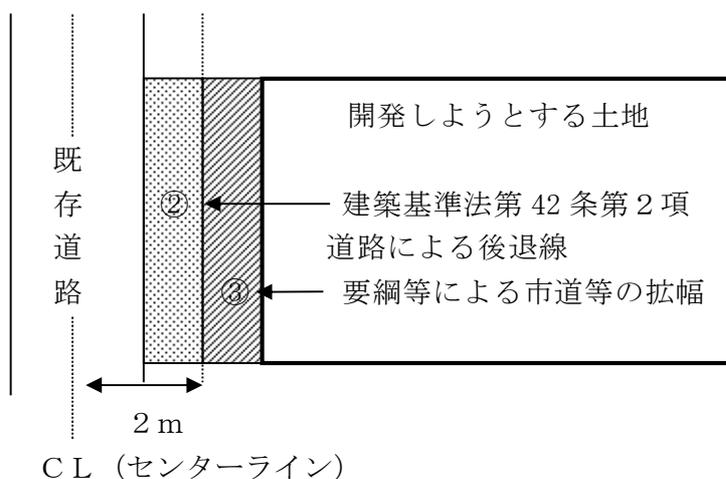
区画とは、道路、河川、水路等によって区画された一団の土地をいい、区画の変更とは、道路、河川、水路等の廃止、付替、あるいは新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいう。

※ 旧住宅地造成事業に関する法律による道路、位置指定道路等の廃止は区画の変更に該当する。

※ 東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月 7 日東京都条例第 89 号）第 4 条第 2 項に規定する幅員を確保するための道路の拡幅は、区画の変更に該当する。

下記の場合は、区画の変更には該当しないものとする。

- ① 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
- ② 建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路の境界線（道路中心線から 2 m）までセットバックして道路状に整備する場合
- ③ 市町村の条例や要綱等により、既存の建築基準法第 42 条の道路の境界線を超えてセットバックして、市町村道や道路状空地等として整備する場合
- ④ 公共施設管理者が、道路（赤道）、水路について、当該施設の機能がないものとして、用途廃止と売払い等を行う場合（従前から建築敷地の一部として利用されるなど、一団の土地利用形態の変更を伴わない場合に限る。）

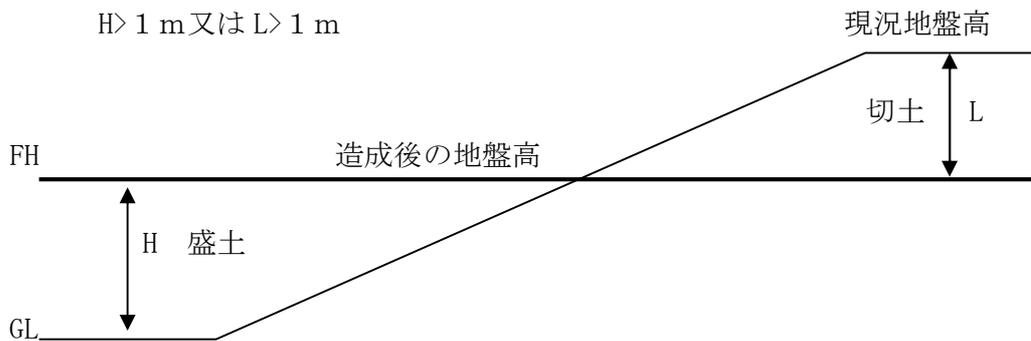


## (2) 形の変更

形の変更とは、切土、盛土を行う造成行為をいう。

下記のものは、原則として形の変更とする。

切土が1 mを超える場合又は盛土が1 mを超える場合



なお、過去1年以内に造成行為が行われた土地を宅地化する場合の現況地盤高は造成行為前の地盤高を対象とする。

ただし、下記の場合は、形の変更には該当しないものとする。①及び④の詳細についてはP. 84も参照。

- ① 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、土地の掘削等の行為
- ② 建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路の境界線（道路中心線から2 m）までセットバックして道路状に整備する場合
- ③ 市町村の条例や要綱等により、既存の建築基準法第42条の道路の境界線を超えてセットバックして、市町村道や道路状空地等として整備する場合
- ④ 宅地等において部分的な切盛土行為を行う場合
  - ・既存のがけ面を擁壁で補強する場合
  - ・既存の擁壁を造り替える場合
  - ・既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う階段又はスロープの設置又は撤去
  - ・既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う駐車場（地下車庫又はカーポート）の設置又は撤去

注) 既存の宅地とは、開発許可等によって適正に宅地造成が完了した宅地又は建築物の敷地として利用されている土地をいう。

開発許可等によって宅地造成が完了した宅地とは、(3) ⑤～⑨のいずれかに該当する土地又は宅地造成等規制法の許可により造成された宅地をいう。

注) 駐車場は、通常考えられる必要最小限の規模であること。

### (3) 質の変更

質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする行為及び特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする行為をいう。

下記のものは、原則として質の変更とする。

#### 1) 宅地とする場合

建築物の建築を目的とし、宅地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

本「質の変更」の基準において、「宅地」とは、下記の各号のいずれかに該当する土地をいい、これらの土地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

- ① 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物の用に供しない土地並びに仮設建築物及び違反建築物（※1）の敷地として利用されている土地を除く。本項④についても同様。）

※1 建築物を建て替え、又は一部除却等により（敷地の変更等は伴わないで）違反の是正が可能である建築物は除く。

- ② 市街化区域内の土地であって、不動産登記法に基づく土地登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日（以下「基準日」という。）の5年以上前から継続して宅地である土地。なお、土地登記事項証明書の地目が宅地である日とは、登記の日付による。
- ③ 市街化区域内の土地であって、地方税法に基づく固定資産税課税台帳における地目が、基準日の5年以上前から継続して宅地である土地（予定建築物の敷地となる土地のすべてを国又は地方公共団体が保有していたもので、過去に建築物が存し、かつ、建築物除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化がない土地における固定資産税課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）
- ④ 建築物の敷地として利用されていた土地で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状態に変化のない土地（当該建築物が除却された日から、5年以上経過した土地を除く。）
- ⑤ 法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地
- ⑥ 法第29条第1項第5号に該当する開発行為の認可を受けた区域内で、土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定を受けた後の土地
- ⑦ 法第29条第1項第9号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、公有水面埋立法第22条第2項の規定による告示がなされた土地
- ⑧ 前各号に定めるもののほか、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く）
- ⑨ 旧住宅地造成事業に関する法律第12条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（市街化調整区域内で、当該完了公告がなされた以降、建築物等の敷地として利用されてこなかった土地を除く。）
- ⑩ 法第34条第12号及び法施行令第36条第3号ハの規定に基づく「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」で（市街化調整区域とされる前から宅地である土地として）法第29条又は法第43条の許可を受けた土地（既存宅地）
- ⑪ 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路の位置が指定されたときに、建築物の敷地に供することとされていた土地

## 2) 特定工作物の用に供する土地とする場合

主として特定工作物の建設を目的とし、特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする場合は、質の変更とする。

ただし、上記の規定にかかわらず、特定工作物の建設の用に供することを目的とした開発行為が行われた土地の区域で、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は適法に立地している既存の特定工作物の土地におけるものは除く。

なお、第一種特定工作物と第二種特定工作物の間で用途を変更する場合は、質の変更として取り扱う。

注) 市街化区域において開発区域の一部が「質の変更」に該当する場合、当該部分の面積が500㎡以上であれば許可が必要と判断する。

### 3 開発区域の取り方

#### 3-1 開発区域

##### 都市計画法第4条第13項

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。

(1) 市街化区域内において、次の場合の土地は原則として開発区域に含めるものとする。

① 開発行為を行うために必要となる道路の区域

② 先行する開発行為<sup>注1</sup>に連たん<sup>注2</sup>して申請等される後続の開発行為が、先行の開発行為の事業中または完了公告後1年以内の場合で、以下のいずれかの条件に該当するもの。

ア 開発区域内<sup>注3</sup>の道路若しくは排水計画が互いの開発行為に依存している

一方の開発区域内の道路計画若しくは排水計画が他方の開発区域内のそれらに依存することにより、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する内容となっている場合

イ 開発行為を行っている申請者が同じ(相互に関連性を有する個人又は法人も含む)

相互に関連性を有するとは、個人と法人においては個人と法人の役員が、法人においてはそれぞれの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。ただし、監査役を除く。)の全部又は一部が重複している、若しくはそれぞれの本店又は支店のいずれかの所在地が同一である場合をいう。

ウ 許可申請等に係る設計者・設計会社が同じ

エ 開発行為の工事施行者が同じ

オ 土地所有者が同じ(相互に関連性を有する個人又は法人が土地所有者である場合を含む)

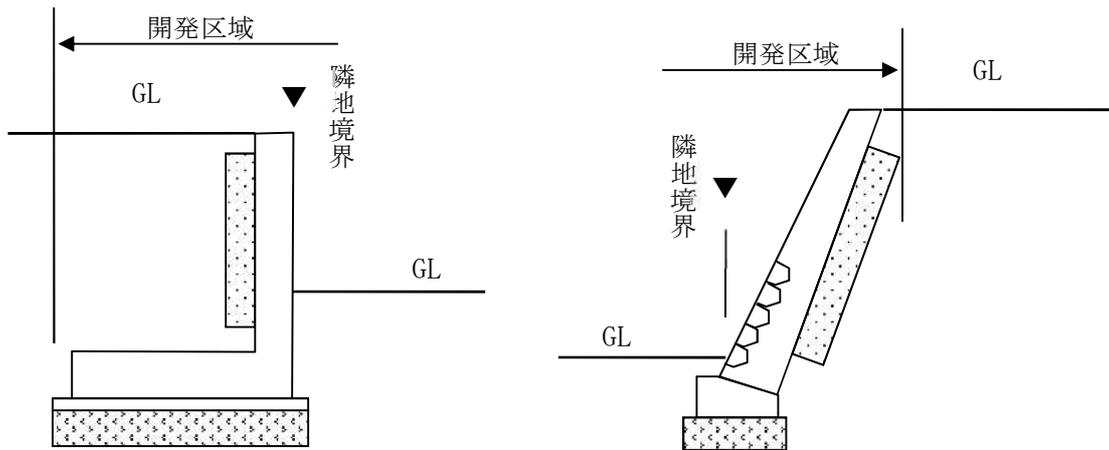
後続の開発行為の申請時点より前1年以内に土地所有者が同じ場合も含む。

ただし、相続による所有権の変更の場合は、1年以内の変更であっても土地所有者が同じとは見ない。

③ 開発行為で整備される道路に接する区域外の土地であって、開発行為の完了前に当該道路から給排水管の設置工事が行われる場合、その土地は当該開発行為によって建築物の建築を目的とする土地として取り扱い、開発行為の区域に含めるものとする。

④ 隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲までを開発区域とすること。<sup>注4</sup>

隣接者の協力により構造物を設置する場合の開発区域



注1：「開発行為」とは、法第29条の許可対象の開発行為だけでなく、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路位置指定の手続きによる500㎡未満の土地の区画形質の変更を含む。

注2：「連たん」とは、申請地に接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とは見なさない。

注3：「開発区域内」とは、開発行為の申請区域。道路位置指定の場合は予定建築物の敷地等を含む。

注4：市街化調整区域は、市街化を抑制しなくてはならない区域なので別途考慮する。

### 3-2 関連工事区域

次のものを関連工事区域とする。

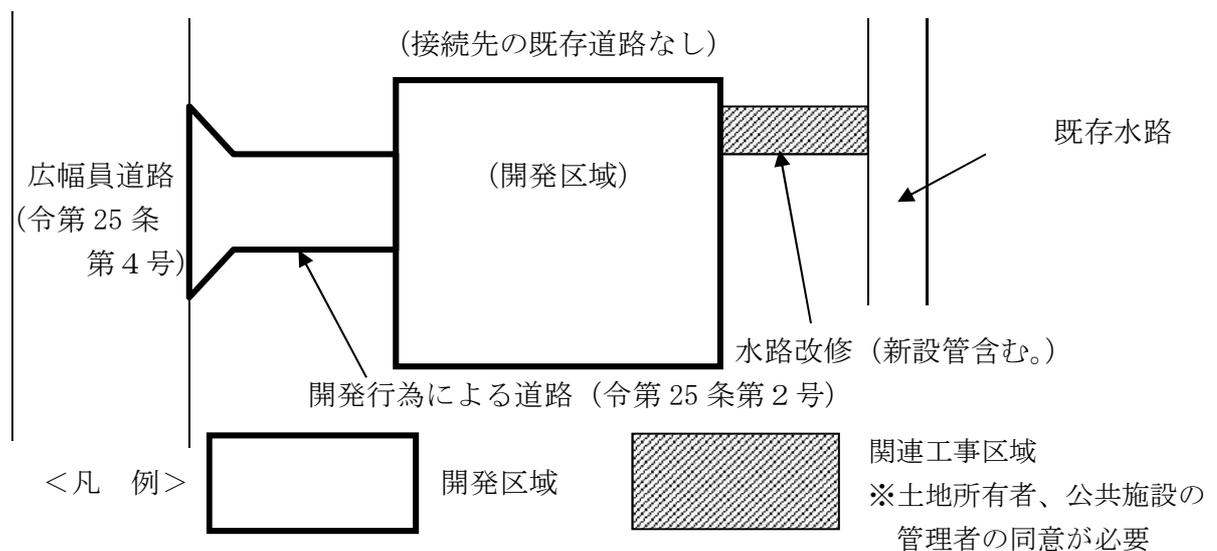
- 1 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域
- 2 当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域

ただし、当該の土地の区域が連たんする別の開発区域（開発許可がなされているもので、工事が完了していない場合。なお、開発許可がなされ、長期間工事が行われていない場合を除く。）に含まれることになる場合は全体を一つの開発区域とみなし、関連工事区域としては取り扱わない。

関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定対象とはしない。

### 3-3 開発区域と関連工事区域の取り方の例示

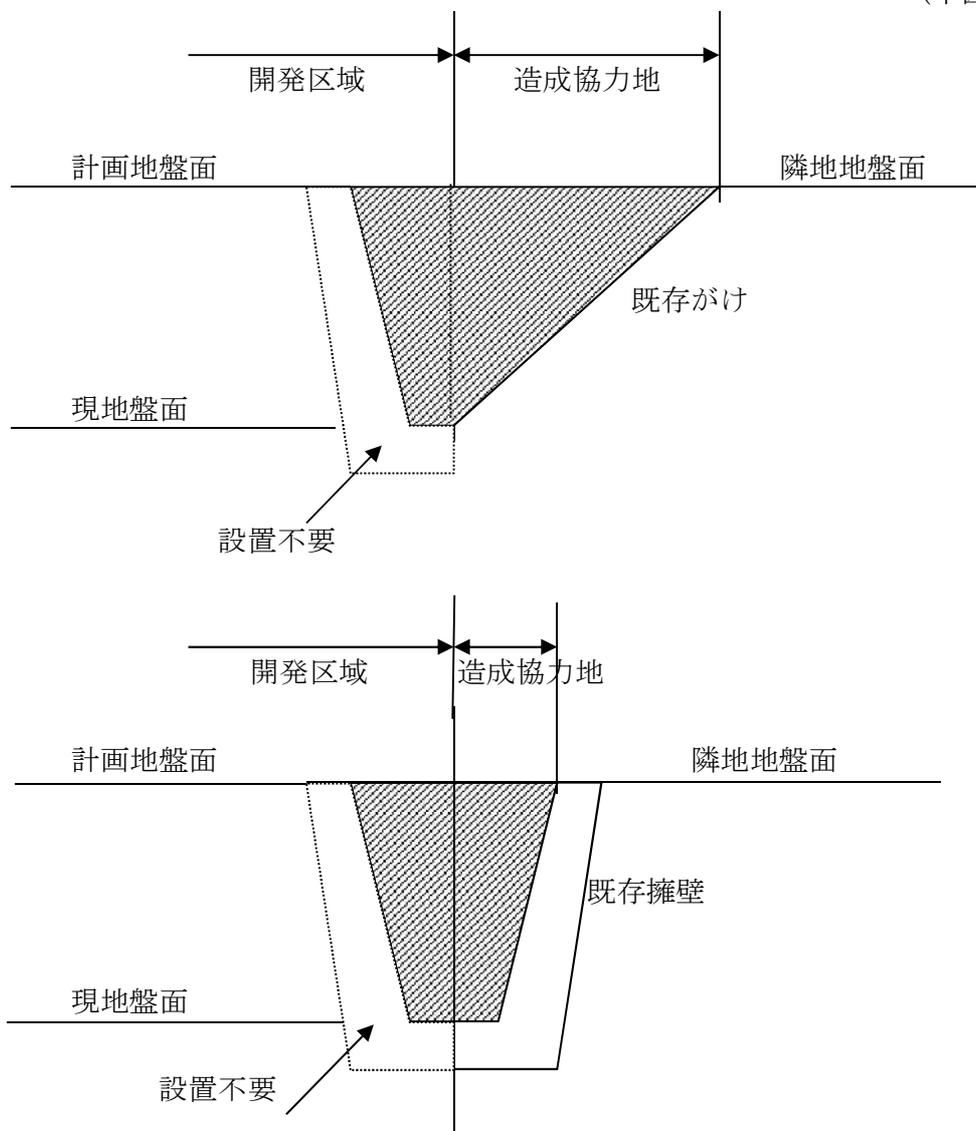
(1) 開発行為に関する工事（当該土地の所有者の同意が得られた場合）



(2) 造成協力地

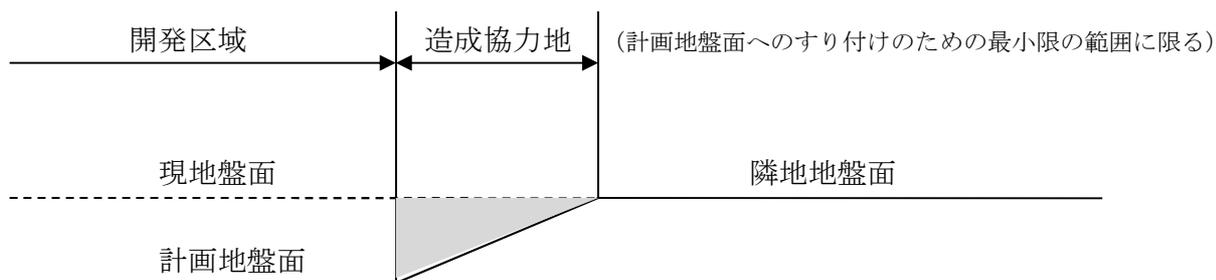
(例) 宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の土地所有者の同意が得られた場合

(下図参照)



(例) 宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の土地所有者の同意が得られた場合。なお、造成協力地については第2章第3節3(排水施設)及び7(宅地の安全性)の基準を適用する。

(下図参照)



## 4 区画変更に係わる道路・河川等

### 4-1 道路

#### 道 路

開発行為の区画変更に係わる道路とは、建築基準法第 42 条に定義する道路及び行政財産のうちの公共用財産である道路をいう。

#### (1) 建築基準法第 42 条に定義する道路

##### 建築基準法第 42 条（道路の定義）

この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員 4 メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6 メートル。次項及び第 3 項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）、新都市基盤整備法（昭和 47 年法律第 86 号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和 50 年法律第 67 号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地等の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離 2 メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3 メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2 メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離 2 メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4 メートルの線をその道路の境界線とみなす。

3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については 2 メートル未満 1.35 メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については 4 メートル未満 2.7 メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

- 4 第1項の区域内の幅員6メートル未満の道（第一号又は第二号に該当する道にあつては、幅員4メートル以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
  - 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
  - 三 第1項の区域が指定された際現に道路とされていた道
- 5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4メートル未満の道については、第2項の規定にかかわらず、第1項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第2項の規定により幅員1.8m未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定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42条に定義されている道路のうち、

- ① 第1項第3号は、建築基準法が適用されるに至った際（昭和25年11月23日）または、新たに都市計画区域となった際に現に存在する道。  
この場合、公道、私道の区別はない。私道の場合は特に道の境界線または道路幅員が明確であるものをいう。
- ② 第1項第5号は、土地を建築物の敷地に利用しようとするため、道路法等によらないで、建築基準法施行令第144条の4の基準に従って築造する道路で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。（いわゆる位置指定道路）

#### 道路法第2条第1項（道路の定義）

この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものを行い、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となつてその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。（参考：この場合、同法第18条第2項に規定する道路の供用開始の公示のあったものをいう。）

#### 道路法第3条（道路の種類）

道路の種類は、次に掲げるものとする。

- 一 高速自動車国道
- 二 一般国道
- 三 都道府県道
- 四 市町村道

この他、道路法の道路以外の道路として次のものがある。

- ・一般自動車道又は専用自動車道……道路運送法による道路
- ・林道……森林法による道路
- ・農業用道路……土地改良法による道路
- ・臨港道路……港湾法による道路
- ・園路……自然公園法、都市公園法による道路
- ・鉱業用道路……鉱業法による道路
- ・位置指定道路……建築基準法による道路
- ・里道……公共団体が所有する道路的な形態の土地
- ・私道……私人の所有権に基づく道路
- ・赤道……公有地で道路的な形態の土地（法定外公共物）

以上に分類することができるが、道路法の道路以外の道路も、公共用財産（私道は除く。）であるので、開発行為の区画変更に係わる道路とする。なお、私道の場合、建築基準法第42条に該当する道路（位置指定道路及び開発行為による道路等）は開発行為の区画変更に係わる道路とする。

## （2）公共用財産である道路

国又は公共団体の財産は、下記のように分類することができるが、開発行為に係わる道路は、原則として公共用財産である道路であること。

- ① 行政財産
  - ・公用財産……庁舎、学校、病院等
  - ・公共用財産……道路、河川、公有水面等
  - ・皇室用財産……皇居、御所等
  - ・企業用財産……国有林野事業に供される財産等
- ② 普通財産（行政財産以外の一切の公有財産。）

<参考>畦畔（けいはん）

畦畔とは、田畑（耕地）の境にあるもので、地方により「あぜ」「くろ」「澗地（はざまち）」「土手代（どてしろ）」「青地」などと呼ばれる細長い土地をいう。

公図に「澗地」は実線で帯状に囲まれており、「青地」は緑色、「土手代」は薄墨色で表示され、いずれも無番地であるものは国有地で財務省所管の普通財産として事務処理が行われている。

なお、畦畔は国有普通財産であり開発行為の区画変更に係わる「道路、河川、水路等」に該当しない。

#### 4-2 河川

開発行為に係わる河川、水路等の変更についても区画の変更となり、開発行為の許可が必要である。

表 河川等の分類

##### (1) 河川法の適用を受けるもの

種 別	区 間	管 理 者
一級河川	政令指定区間外	国土交通大臣（直轄管理、河川法第9条）
	政令指定区間	都道府県知事（河川法第9条第2項）
二級河川	全区間	都道府県知事（河川法第10条）
準用河川	全区間	区市町村（河川法第100条）

##### (2) 河川法の適用を受けないもの

種 別	区 間	管 理 者
普通河川・水路	全区間	区市町村長
公共溝渠	全区間	区 長
用水路	全区間	水利組合他

普通河川とは、一級河川、二級河川及び準用河川以外の河川で、通常区市町村長が管理するものをいう。

##### <参考>青 道（青線）

青道とは、河川法が適用又は準用されない水路で、公図上に青線で表示されたもの。青道は従来公共用財産としての国有地であったが、地方分権一括法等に基づき、赤道とともに区市町村へ譲与された。