

第3章 開 発 行 為

I 開発行為

1 開発行為

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」をいい、下記のいずれかの行為に該当するものをいう。

- (1) 区画の変更を行うこと。
- (2) 形（形状）の変更を行うこと。
- (3) 質（性質）の変更を行うこと。
- (4) 区画及び形質の変更を同時に行うこと。

ただし、次のような場合は開発行為に該当しない。

ア 建築物の建築又は特定工作物の建設をしない場合の、露天駐車場及び露天資材置場の造成等。（ただし、盛土規制法は、別に定める。）

イ 第二種特定工作物（後述）に該当しない1 ha 未満の運動・レジャー施設、墓園の造成で提案基準（大津市開発審査会の議を経た基準）に該当しないもので建築物の無い広場。（ただし、市街化調整区域で附属建築物を建築する場合は、法第43条の建築制限を受ける。）

2 区画の変更

区画とは「土地利用形態としての建築区画」であって、独立した物件としての境界を明確にし得るものをいう。区画の変更とは、道路（位置指定道路を含む）を新しく築造して建築区画の分割を行うことなどが該当するが、その他計画内容に応じて求められる公共施設の整備の必要性により判断する。「開発許可の要否判定フロー」を参照のこと。

なお、以下の場合は区画の変更とはみなさない。

- ① 従来の敷地の境界の変更（※1）について、既存の建築物の除却や塀、垣、柵等の除却、設置のみで公共施設の整備の必要が無いと認められる（※2）行為。（建築行為がなく、建築確認申請上の建築敷地に変更が生じない場合が該当）
- ② 建築基準法第42条第2項に該当する道路に接する敷地内で道路として後退が必要な部分又は同法第43条ただし書許可の規定に適合するために敷地内で後退が必要な部分として後退する行為
- ③ 公共施設の整備がすみ切り整備のみで、建築計画等で必要なすみ切りを整備する行為

【特記事項】

※1 「従来の敷地の境界の変更」に係る取扱い

(1) 「従来の敷地」とは、次の土地をいう。

- ① 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）
- ② かつて建築物の敷地として利用されていたことがある土地で、最新の建築確認申請書類で示される土地

- ③ 昭和45年7月15日以前から宅地として利用されていた土地又は地目が宅地で、現在農地や山林として利用されていない土地
- ④ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（露天資材置場用地、露天駐車場用地、返還農地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地
 - ア 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 - イ 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事完了公告がなされた土地
 - ウ 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分の公告がなされた土地（農地として換地された土地を除く）
 - エ 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号若しくは第9号又は都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の都市計画法第29条第1項第4号に該当する開発行為が終了した土地
 - オ 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅造法を含む）に基づく宅地造成の許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地
 - カ 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体に造成された土地
- (2) 「従来の敷地」の内、(1) ④のア、イ、ウ又はエについては、「整備済団地」という。
- (3) 公共敷地を占用し、建築敷地としていた場合で、公共敷地の占用を廃止したため建築敷地が減少する場合は、土地利用としての建築敷地の減ではないため、境界の変更に該当しない。

※2 「公共施設の整備の必要が無いと認められる」に係る取扱いについて

道路、公園・緑地・広場、下水道について、新設、拡幅整備、付替えの必要がないものをいう。

3 形（形状）の変更

形の変更とは、切土、盛土又は一体の切盛土を行い、土地の形状を物理的に変更することをいい、以下の1から5に該当するものとする。

1. 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1.0mを超える崖を生ずることとなるもの（Ⅱ（3）1.例1）
2. 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2.0mを超える崖を生ずることとなるもの（Ⅱ（3）2.例2）
3. 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが2.0mを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前1.、2.に該当する盛土又は切土を除く）（Ⅱ（3）3.例3）
4. 前1.又は3.に該当しない盛土であって、高さ2.0mを超えるもの（Ⅱ（3）4.例4）
5. 前1.から4.に該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超えるもの（高さ2.0m以下であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超えない盛土又は切土をするものを除く）

(Ⅱ (3) 5. 例5)

なお、次に掲げるものは形の変更とみなさない。

- ア 建築物等の建築自体と密接不可分な一体の工事（基礎工のための掘削・埋め戻し等）
（Ⅱ (3) ア例6、例7、例8参照）
- イ 花壇等の修景施設（建築物の計画地盤高に影響を与えない施設に限る）を設置、変更又は撤去する行為。（Ⅱ (3) イ例9参照）
- ウ 池を埋めるのみで当該区域の内外に段差を生じないもの、築山の築造又は当該区域の内外に段差を生じない撤去（建築物の建築等を目的とする土地利用計画上の地盤面とならないこと）（※盛土規制法の許可を要する場合があるので留意）
- エ 建築物の出入り口に、必要最小限の規模、形状のスロープ又は階段を建築物と一体に設置、変更又は撤去する行為（法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを含む。）（※盛土規制法の許可又は建築基準法の確認を要する場合があるので留意）（Ⅱ (3) エ例10参照）
- オ 上記の外「通常の管理行為」として次のような場合。
 - (1) 1 m以下の単なる法面処理（※盛土規制法の許可を要する場合があるので留意）
（Ⅱ (3) オ例11-1参照）
 - (2) 補強（ただし、既存擁壁を存置したまま行う行為であること。）
（Ⅱ (3) オ例11-2参照）
 - (3) 積み直し（ただし、現在の技術基準に適合していること。）（Ⅱ (3) オ例11-3参照）
 - (4) 造り替え（ただし、高さの変更が無く、現在の技術基準に適合していること。）
（Ⅱ (3) オ例11-4参照）
- カ 建築基準法第42条第2項に該当する道路に接する敷地内で後退が必要な部分、又は同法第43条ただし書許可の規定に適合するために、高さの変更がなく敷地内で後退が必要な部分として後退する行為（※盛土規制法の許可又は建築基準法の確認を要する場合があるので留意）（Ⅱ (3) カ例12参照）

4 質（性質）の変更

質の変更とは、土地の有する性質を変更すること、即ち農地や池沼、山林等宅地以外の土地を宅地に変更することをいう。

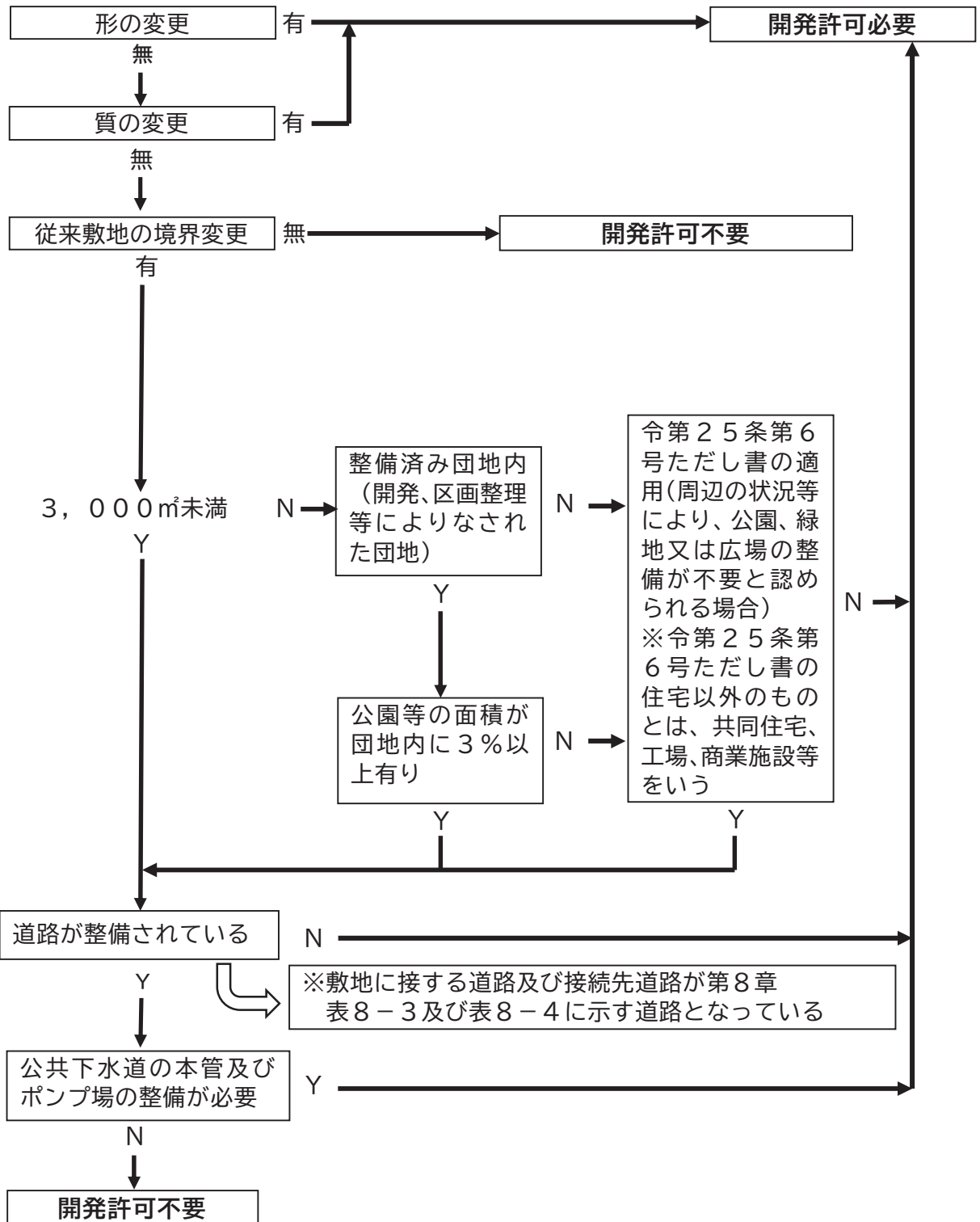
都市計画区域の決定（当初線引き：昭和45年7月15日）後、開発行為に該当しない運動場、露天資材置場、露天駐車場等で造成された土地に利用目的を変更して建築物を建築するときも質の変更に該当する。

既に建築物の敷地となった土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地に建築物を建築するときは、質の変更に該当しない。各々の土地とは、以下のものをいう。

- 1 既に建築物の敷地となった土地
建築基準法による建築確認がなされ、建築が完了している土地
- 2 これと同様な状態にあると認められる土地で、次のいずれかに該当する土地

- (1) 土地の登記事項証明書の地目が、線引き前から宅地であった土地で、現在農地や山林として利用されていない土地
- (2) 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（露天資材置場用地、露天駐車場用地、返還農地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地
 - ア 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 - イ 旧住宅造成事業に関する法律によって認可を受け、工事完了公告がなされた土地
 - ウ 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地（農地として換地された土地を除く）
 - エ 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号若しくは第9号又は都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の都市計画法第29条第1項第4号に該当する開発行為が終了した土地
 - オ 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅造法を含む）に基づく宅地造成の許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地
 - カ 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体に造成された土地
 - キ 旧都市計画法第43条第1項第6号の既存宅地確認を受けた土地
- (3) 以下の資料を総合的に勘案したうえで、当該土地の現況が宅地であった蓋然性が極めて高いと認められる場合
 - ① 農地法による農地転用許可書、農地転用届出受理通知書、及び農地転用に係る諸証明
 - ② 公的機関の証明（課税証明書等。自治会長等地域住民で組織する各団体の長の証明は該当しない。）
 - ③ 公共機関が発行する線引き以前の航空写真（位置が特定でき、建築物が鮮明に判明できるもの。）

開発許可の要否判定フロー

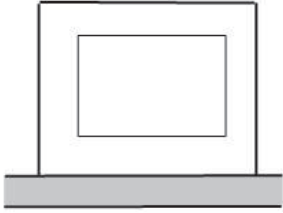
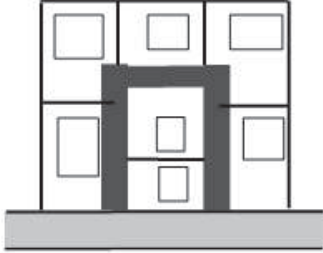
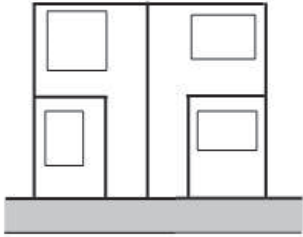
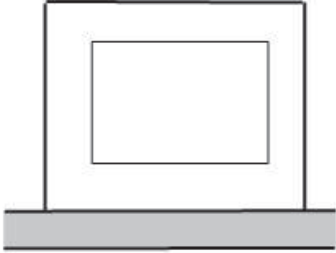
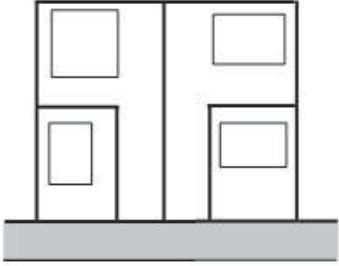
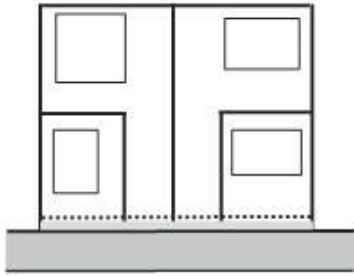


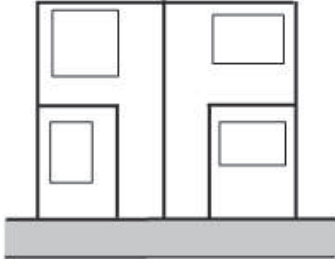
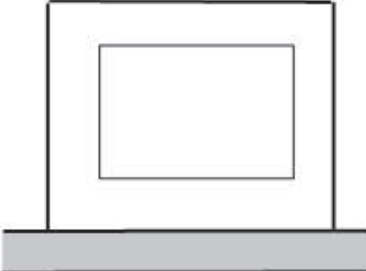
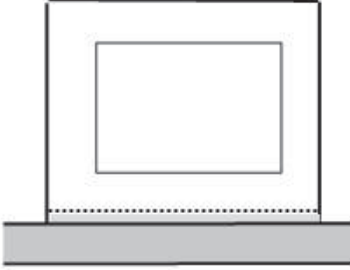
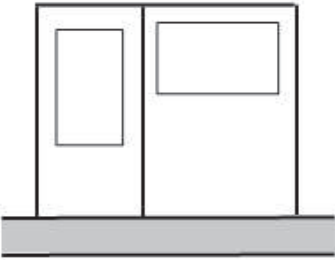
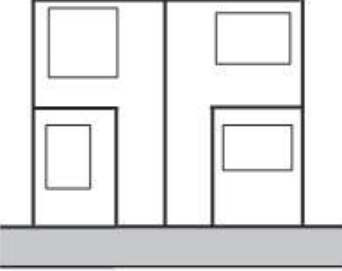
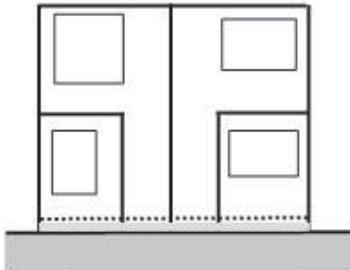
II 開発行為の考え方（事例）

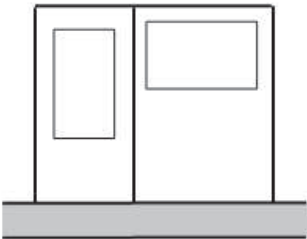
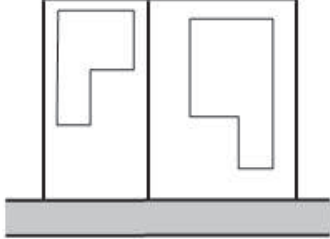
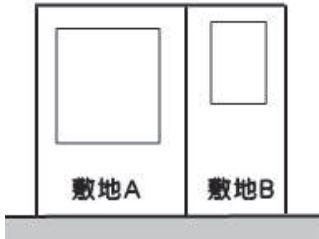
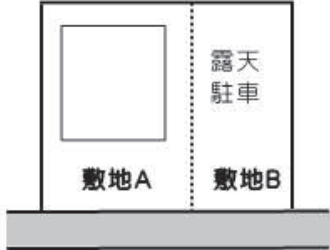
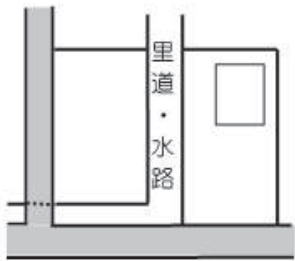
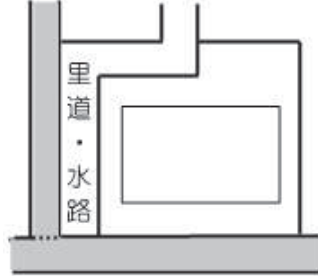
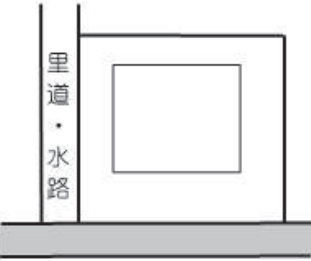

(1) 区画の変更 (判定) ○・・・開発行為に該当する

×・・・開発行為に該当しない

●・・・建築制限あり

Case	現 状	計 画	判定		説 明
			市街	調整	
1	 <p>1区画利用の建築済地</p>	 <p>新たに道路等公共施設を設置し複数に区画を変更する。</p>	○	○	区画の変更であり開発行為に該当する。
	 <p>複数区画の建築済地</p>				
2	 <p>1区画利用の建築済地</p>	 <p>新たに道路等公共施設の整備が必要でない場合。</p>	×	×	形の変更が無い場合は、開発行為に該当しない。
			○	○	

Case	現 状	計 画	判定		説 明
			市街	調整	
3	 複数区画の建築済地	 新たに道路等公共施設の整備が必要でない場合。	×	× ● ※1	形の変更が無い場合は、開発行為に該当しない。
			○	○	道路等公共施設の整備が必要である場合は、開発行為に該当する。 ※4
4	 複数区画の建築済地	 新たに道路等公共施設の整備が必要でない場合。	×	× ● ※1	形の変更が無い場合は、開発行為に該当しない。
			○	○	道路等公共施設の整備が必要である場合は、開発行為に該当する。 ※4

Case	現 状	計 画	判定		説 明
			市街	調整	
5	 <p>複数区画の建築済地</p>	 <p>建築境界の変更がなく、各区画内の建築物の建替え。</p>	×	× ※2	形の変更が無い場合は、開発行為に該当しない。
6	 <p>複数区画の建築済地</p>	 <p>敷地Bを増敷地として統合。 ただし、敷地Aの建築物はそのまま、敷地Bの建築行為はない。</p>	×	×	建築行為が無いため、開発行為に該当しない。
7	 <p>里道・水路を挟んだ複数の建築済地</p>	 <p>里道・水路を付替え、敷地を統合し1区画として利用</p>	○	○	公共施設（里道・水路等）の付替は、公共施設の改廃であり、開発行為に該当する。
8	 <p>里道・水路が建築済地に隣接</p>	 <p>里道・水路を払下げ</p>	○	○ ※2	公共施設（里道・水路等）を廃止し、区画を変更することから、開発行為に該当するが、法第29条第11号の軽易な行為に該当する場合は、開発行為に該当しない。

Case	現 状	計 画	判定		説 明
			市街	調整	
9		<p>敷地Bを増敷地として増築</p>	×	× ● ※3	敷地Bが建築済み敷地で無い場合は、開発行為に該当する。ただし、増敷地Bが法第29条第11号の軽易な行為に該当する場合は、開発行為に該当しない。

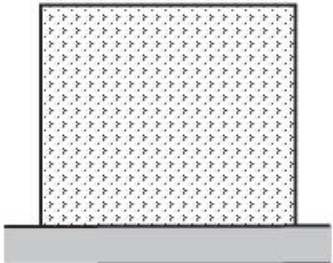
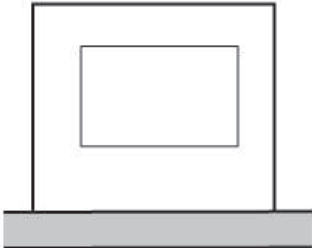
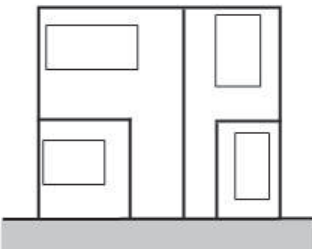
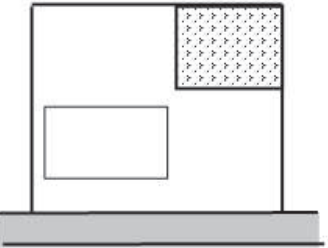
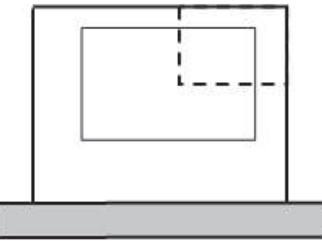
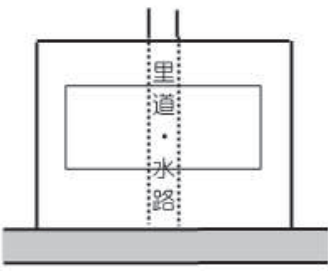
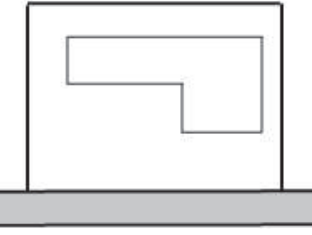
(市街化調整区域の特記事項)

- ※1・・・建築物は、新築として法第43条の建築制限を受ける。
- ※2・・・建築物の取扱い（増築、改築、用途変更）については、第3章VI表2-1に基づくこと。
- ※3・・・増敷地を伴う建築物の増築、改築、用途変更については、第3章VI表2-2に基づくこと。

(その他の特記事項)

- ※4・・・道路に関しては、建築物の敷地に接する道路及び接続先道路の基準としている「第8章表8-3」及び「表8-4」に示す道路をいう。

(2) 質(性質)の変更 (判定) ○・・・開発行為に該当する
 ×・・・開発行為に該当しない

Case	現 状	計 画	判定		説 明
			市街	調整	
1	 「従来の敷地」以外の土地	 宅地として利用	○	○	質の変更となるため開発行為に該当する。
		 宅地として利用	○	○	
2	 従来の敷地 + 従来の敷地以外の土地	 敷地を統合し、建築	○	○ ※2	宅地以外の土地の質の変更となるため、開発行為に該当するが、法第29条第11号の軽易な行為に該当する場合は、開発行為に該当しない。
3	 形態のない里道・水路を取り込んだ建築済地	 里道・水路を廃止	×	×	公共施設(里道・水路等)を廃止するが形態のない質の変更であるため、開発行為に該当しない。

(市街化調整区域の特記事項)

※1・・・建築物は、新築として法第43条の建築制限を受ける。

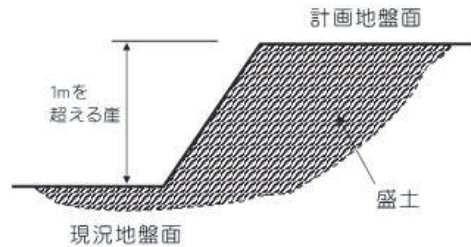
※2・・・建築物の取扱い(増築、改築、用途変更)については、第3章VI表2-1に基づくこと。

※3・・・増敷地を伴う建築物の増築、改築については、第3章VI図2-1に基づくこと。

(3) 形（形状）の変更

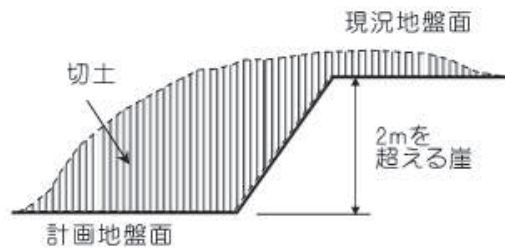
1. 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1.0mを超える崖を生ずることとなるもの

例1



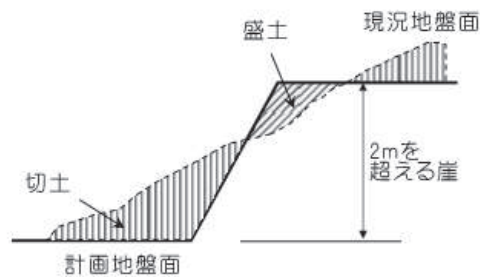
2. 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2.0mを超える崖を生ずることとなるもの

例2



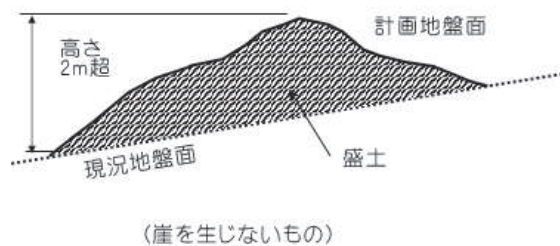
3. 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが2.0mを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前1.、2.に該当する盛土又は切土を除く）

例3



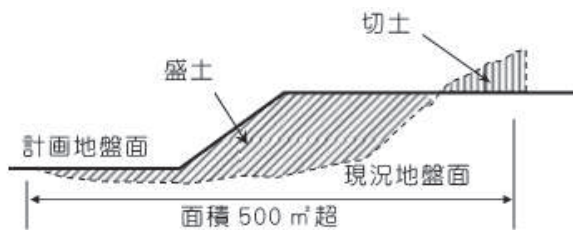
4. 前1.又は3.に該当しない盛土であって、高さ2.0mを超えるもの

例4



5. 前1. から4. に該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超えるもの（高さ2.0m以下であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超えない盛土又は切土をするものを除く）

例5



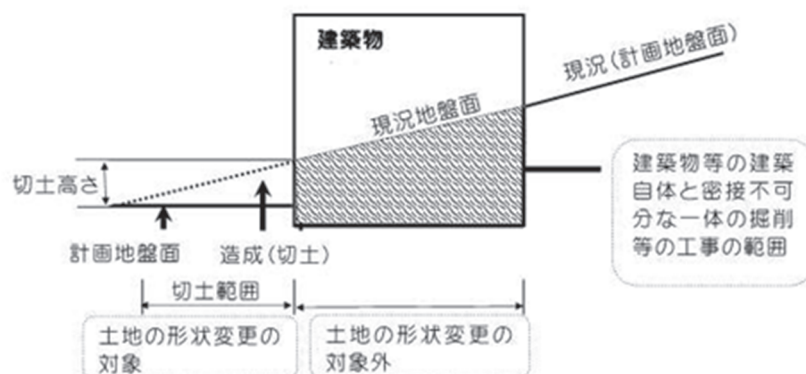
(盛土又は切土のみの場合も含む)

高さ2m以下であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超えない盛土又は切土をするものを除く

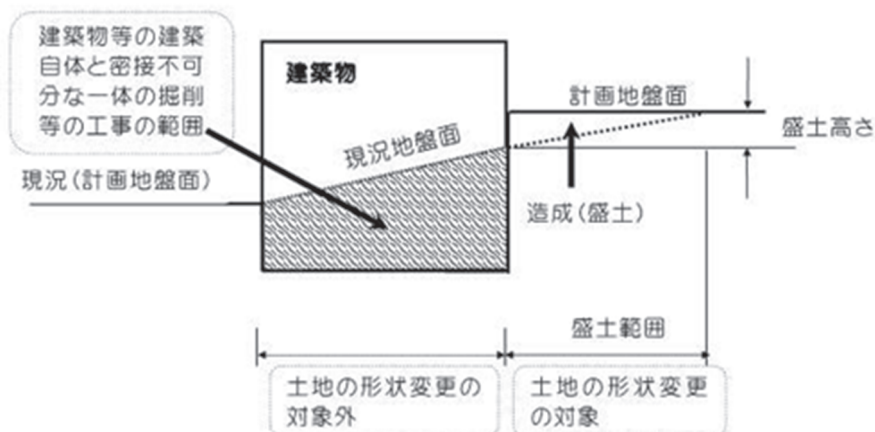
※ 形の変更とみなさないものの事例

- ア 建築物等の建築自体と密接不可分な一体の工事（基礎工のための掘削・埋め戻し等）

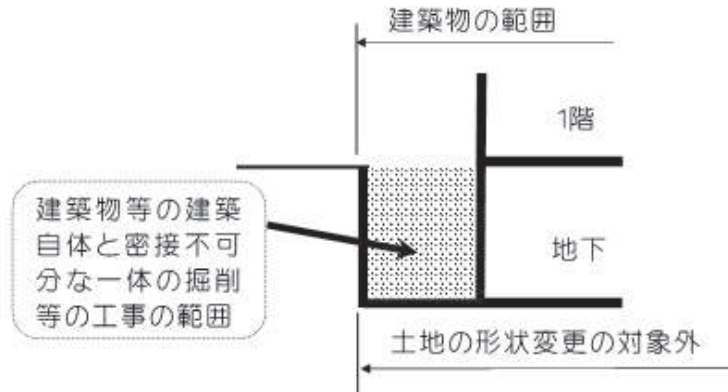
例6〔切土の例〕



例7〔盛土の例〕

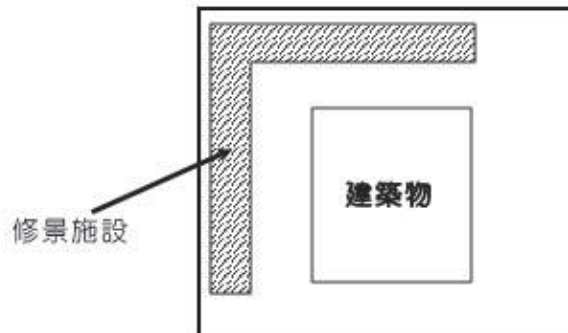


例8〔建築物となるドライエリアの設置のための掘削の例〕



イ 花壇等の修景施設（建築物の計画地盤高に影響を与えない施設に限る）を設置、変更又は撤去する行為

例9



ウ 池を埋めるのみで当該区域の内外に段差を生じないもの（池の外周部の地盤が当該池の堤体となっていた場合を除く）、築山の築造又は当該区域の内外に段差を生じない撤去（建築物の建築等を目的とする土地利用計画上の地盤面とならないこと）

（※盛土規制法の許可を要する場合がありますので留意）

エ 建築物の出入りに必要最小限の規模、形状のスロープ又は階段を建築物と一体に設置、変更又は撤去する行為（法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを含む）

（※盛土規制法の許可又は建築基準法の確認を要する場合がありますので留意）

例10

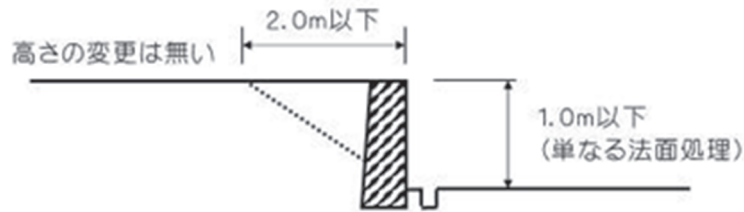


建築物と一体に設置

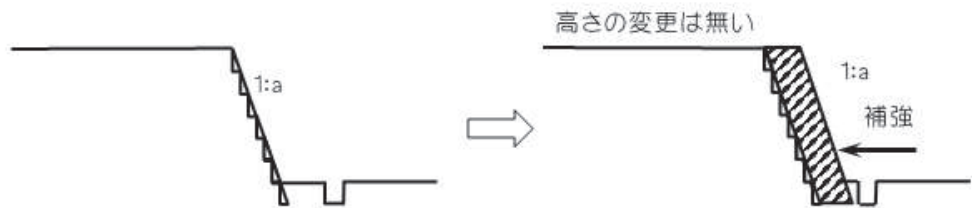
オ 通常の管理行為

例 1 1 - 1 [1メートル以下の単なる法面処理]

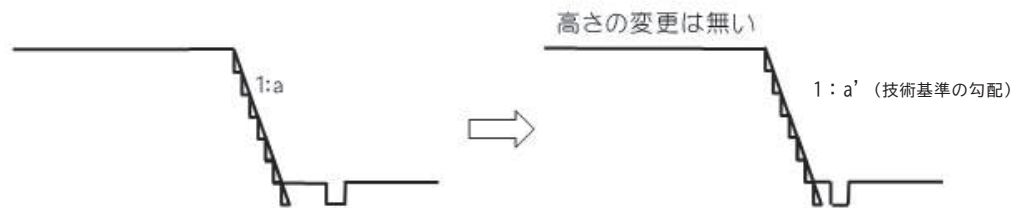
(※盛土規制法の許可を要する場合がありますので留意)



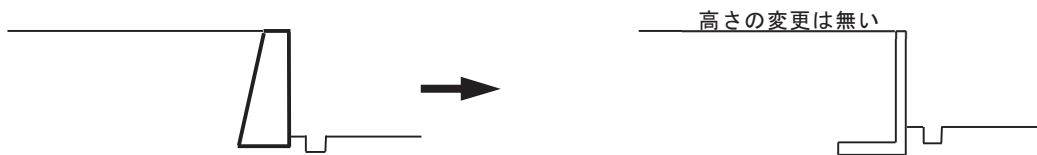
例 1 1 - 2 [補強 (ただし、既存擁壁を存置したまま行う行為であること)]



例 1 1 - 3 [積み直し (ただし、現在の技術基準に適合していること)]



例 1 1 - 4 [造り替え (ただし、高さの変更が無く、現在の技術基準に適合していること)]



※擁壁の前面に傾斜がついている練積み造などの構造から前面のコンクリート構造にする場合において、見え高さが2m以下であり、かつ擁壁前面位置をほぼ同じ位置とする場合に限り、造り替えとみなす。

カ 建築基準法第42条第2項に該当する道路に接する敷地内で後退が必要な部分、又は同法第43条ただし書許可の規定に適合するために、高さの変更がなく敷地内で後退が必要な部分として後退する行為

(※盛土規制法の許可又は建築基準法の確認を要する場合がありますので留意)

例 1 2 建築基準法第 4 2 条第 2 項に該当する道路で道路後退する行為

