

Ⅲ 開発区域の考え方

1 区域の定義

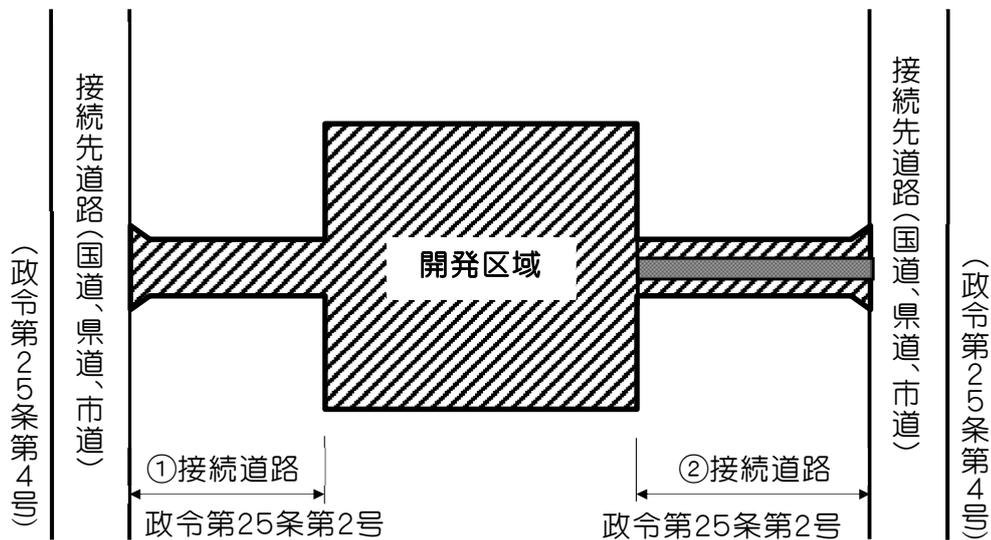
- (1) 開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- (2) 開発行為に関する工事の区域（以下、「関連区域」という。）とは、開発区域の外周部又は周辺部において、開発事業の成立条件として整備しなければならない公共施設等の整備を行う土地の区域をいう。なお、関連区域は、公園等の公共施設整備の基準面積となる開発面積には含まないが、構造等は技術基準に基づくものとする。
- ただし、舗装のやり替え等の質的改良を伴わない程度の施工については、区域に含む必要はない。
- 質的改良とは、流出量の増加による水路断面の拡大、荷重増大による側溝の強化、幅員確保のための擁壁施工や用地の確保等をいう。
- (3) 造成協力地とは、開発区域に隣接する土地との境界部において、開発区域の仕上げを安全かつ合理的に行うための、単なる谷間の盛土、又は法面処理のための切土を施す程度のものを施工する区域をいう。（開発区域及び関連区域に含む必要はない。）

2 開発区域と関連区域

- (1) 開発行為に接続道路の築造が必要な場合

接続道路は、開発区域とする。

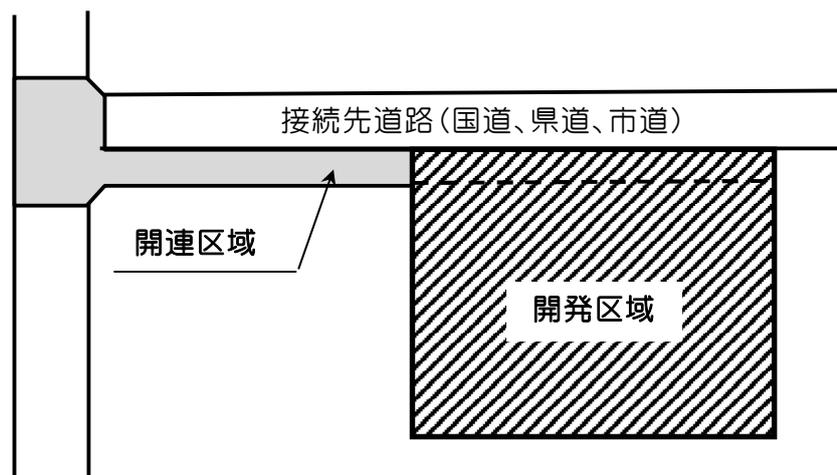
※ ①接続道路が無い場合、若しくは②接続道路が建築基準法上の道路で、かつ国道、県道又は市道で無い場合は、新たな接続道路も含めて「開発区域」とする。



(2) 開発行為に接続先（既存）道路の改築が必要な場合

接続先道路の拡幅部分及び現道の改築部分は、関連区域とする。

※ 接続先道路が現に建築基準法上の道路で、かつ国道、県道又は市道である場合、開発行為に関する工事によって道路の改築が行われたとしても、このことのみでこの道路に接する土地に開発行為があったとは考えられない。したがって、この道路の改築部分は、関連区域として設定する。ただし、接する土地に形質の変更は無いこと。



(3) 法定外道路（水路）等の取り扱いについて

開発区域と接道部分の間に存する法定外公共物（大津市法定外道路及び普通河川等の管理に関する条例に基づくもの）については（2）と同様に、接道範囲は開発区域に、接道範囲外で整備が必要な範囲は関連区域として含める。

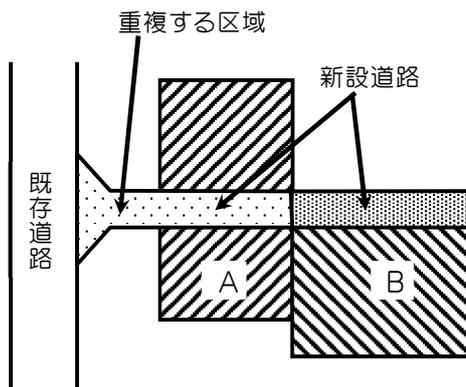
また、一区画利用の開発について、建築基準法上の接道要件で河川、水路等の占用がなければならない場合は、その範囲を開発区域に含めること。この場合水路が進入口と交差するときは、普通河川占用等の他法令の処理がなされていること。

(4) 河川等雨水排水経路について

開発行為で必要となる河川等雨水排水路の整備は、新設であっても接する土地が直ちに建築物を目的とした土地となるとは考え難いため関連区域として設定する。

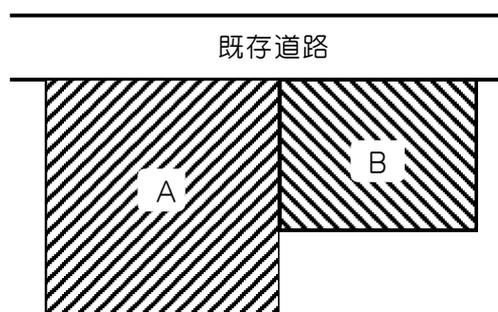
3 複数の事業者により複数の開発行為が行われる場合

(1) 開発区域が重複する場合



新設道路をA、Bの別々の事業者が共同で築造される場合、AとBがそれぞれ、開発許可基準に適合するために必要な範囲を開発区域とする。

(2) 開発区域が隣接する場合



- ア 工事施行者が同じ場合、一つの開発行為とし、A + Bの敷地を開発区域とする。
- イ A、Bの別々の事業者が、それぞれの土地について異なる土地利用目的をもって、異なる工事施行者で開発行為を行う場合はそれぞれの敷地を開発区域とする。ただし、次のいずれかの場合は、原則として一つの開発とみなす。
- ①造成が相互に依存する場合
 - ②一筆の土地のうち、一部区域で開発行為を行った後に、開発行為完了後1年以内に残された区域で開発行為を行う場合

4 同一の事業者又は工事施行者により開発行為が行われる場合

1つの開発行為完了後1年以内に隣接地において次の開発行為の計画があった場合は、一つの開発行為として考える。(会社が異なっても代表者が同じ場合は、同一の事業者とみなす。)

開発行為の完了とは、次のいずれかとする。

- ア 開発許可に関する工事完了公告
- イ 建築物の完了検査申請書の提出又は仮使用承認
- ウ 道路位置指定の公告

5 開発区域に隣接する農地の取り扱い

開発区域に隣接する農地を一体的に造成する場合は、形の変更に当たることから、開発区域に含むものとする。

6 許可権者がまたがる場合

開発区域が他市にまたがる場合は、開発区域を所管する各々の許可権者において処理するものとする。

IV 特定工作物の建設

1 特定工作物

(1) 第一種特定工作物

ア コンクリートプラント

- ・ 建築基準法別表第二（ぬ）第三号十三の二に定められている「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めで出力の合計が2.5 kWを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

イ アスファルトプラント

- ・ 建築基準法別表第二（る）項第一号二十一に定められている「アスファルト、コールトール、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

ウ クラッシャープラント

- ・ 建築基準法別表第二（ぬ）項第三号十三に定められている「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

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

- ・ 建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる数量を超える危険物を貯蔵又は処理するものをいう。
- ・ 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。
- ・ 危険物の利用目的が同一敷地内における工場製品の生産、植物園や温室の暖房等に使われる場合のように、その用途が他の目的のためにあるときは、第一種特定工作物に該当しない。
- ・ 〈第一種特定工作物に含まれる付属建築物〉
管理事務所、便所

(2) 第二種特定工作物

ア ゴルフコース

- ・ 1 ha以上の規模のもの（ミニゴルフ、グランドゴルフ、パターゴルフ含む）
- ・ 併設建築物……クラブハウス、管理事務所、便所

イ 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・レジャー施設で1 ha以上の規模のもの

- ・ その他の運動・レジャー施設……サーキット場、打席が建築物でないゴルフの打放し練習場等
併設建築物……管理事務所、更衣室、器具庫、観覧席、ダッグアウト、休憩所、食堂、便所
- ウ 墓園で1 ha以上の規模のもの
 - ・ 併設建築物……管理事務所、休憩所、便所

<第二種特定工作物に該当しないもの>

- ① 博物館法に規定する施設
- ② 社会福祉事業法による児童遊園等の社会福祉施設、子供の国協会のこどもの国
- ③ 林間歩道、樹林園、林間キャンプ場、林間駐車場等の森林の有する保健機能の増進のための施設
- ④ マリーナ、キャンプ場、ピクニック緑地、サイクリング道路、スキー場（人工スキー場を除く）、モトクロス場等、自然地形を活かした施設
- ⑤ 学校教育法第一条に規定する学校（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第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園の施設【政令第一条第二項第一号】
- ⑥ 港湾法第二条第五項第九号の三に規定する港湾環境整備施設【政令第一条第二項第一号】
- ⑦ 都市公園法第二条第一項に規定する都市公園に該当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【政令第一条第二項第一号】

2 第一種特定工作物の建設

(1) 新 設

前記に示す第一種特定工作物を新たに設置すること。

(2) 増 設（許可不要）

既存特定工作物の規模（作業能力）の増加で、同一敷地内において特定工作物を新設すること。

増設規模（作業能力）が従前に比べて50%以下をいい、これに該当しないものは「新設」として取扱う。

(3) 改 築（許可不要）

特定工作物の全部、一部を除却、又は滅失した後、引き続き同一敷地内において建設すること。

改築規模（作業能力）が従前に比べて150%以下をいい、これに該当しないものは「新設」として取扱う。

V 建築物の建築

1 建築物

建築物とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいい、次のようなもの及び建築設備が該当する。

- ア 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱もしくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）
- イ 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）
- ウ 地下もしくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他それらに類する施設

2 建築

建築とは、建築物の新築、増築、改築に分類され、次のとおりとする。

(1) 新築

既存建築物のない敷地において新たに建築物を建築すること。

(2) 増築

既存建築物の床面積の増加で同一棟、別棟を問わず同一敷地内において、用途上不可分の建築物を建築すること。

なお、用途上可分な建築物はそれぞれ別敷地をもつものとする。（例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合は、増築でなく工場敷地の中の新たな敷地に寮が新築されるものとして取扱う。）

(3) 改築

建築物の全部もしくは一部を除却し、又は滅失した後、引き続き（1年以内）同一敷地において従前と同一用途の建築物を建築すること。

（注）用途変更

上記の増築、改築により従前の用途を変えること。又は内装、外装、設備等を変えることにより従前の用途を変えること。

（用途及び用途変更の詳細については、表2-2用途分類表を参照）

建築物の取扱い【増築、改築、用途変更】に関しては、次に掲げる表2-1、図2-1及び表2-2に基づき判断すること。ただし、建築基準法上の定義とは異なる場合がある。

なお、表2-1、図2-1及び表2-2は、後述する「第9章 建築等の制限 IV市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）」とも関連している。

表 2 - 1 市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築、用途変更の区分

建築行為の種類		新築・改築等の別	法第43条許可		政令第36条第1項第3号ホの取扱い	
			許可を要しないもの	許可を要するもの		
1	既存建築物のない敷地に新たに建築物を建築する。	新築	法第29条第1項第2号、第3号 法第43条第1項各号	政令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ、ニ、ホ	開発審査会に附議	
2	既存建築物のある敷地に用途上可分な建築物を建築する。	新築	同上	同上	開発審査会に附議	
3	既存建築物を増築、改築及びその他の行為により用途を変える。	用途変更	同上	同上	開発審査会に附議	
4	既存建築物の全部若しくは一部を除去し、又は滅失した後、引き続き（1年以内）同一敷地内において、従前と同一用途の建築物を建築する。（改築） [A] 規模：床面積の合計が従前の1.5倍以下	改築	[A] に該当しないもの （規模が著しく異なるもの）	同上	同上	開発審査会に附議
			[A] に該当するもの （規模、構造が著しく異なるもの）	同上	許可不要	許可不要
5	既存建築物の床面積の増加で、同一棟、別棟を問わず、同一敷地内において用途上不可分の建築物を建築する。（増築） [B] 規模：床面積の合計が従前の1.5倍以下	増築	[B] に該当しないもの （規模が著しく異なるもの）	同上	政令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ、ニ、ホ	開発審査会に附議
			[B] に該当するもの （規模が著しく異なるもの）	同上	許可不要	許可不要

注1 線引き後の建築物で建築規模面積に制限のあるもの（法第34条第1号）については、規模が1.5倍以下であっても規模面積までしか認められない。

注2 既存宅地確認（旧都市計画法第43条第1項第6号）後に建築された増築・改築は上表の基準に準ずる。

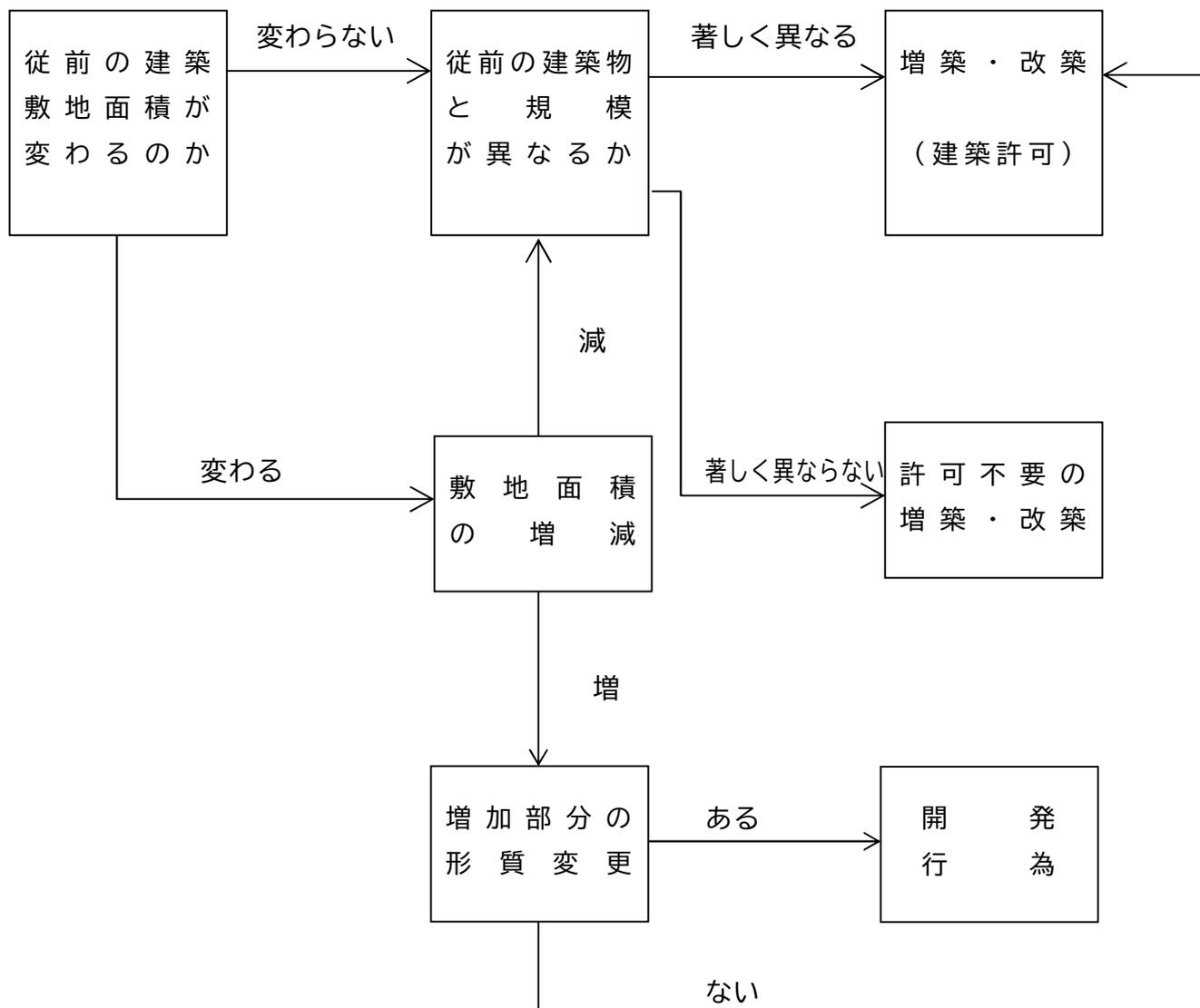


図2-1 市街化調整区域の「用途変更のない増改築の場合」のフロー

注： 敷地規模面積に制限があるもの（法第34条第1号や専用住宅など）については、定められた規模面積までしか認められない。

VI 用途の変更

下記用途分類表のア欄の上下間及びイ欄の上下間の変更（例示欄の上下間の変更）を用途変更として取扱う。

（例、小・中学校→幼稚園＝用途変更とする、小・中学校→高等学校＝用途変更としない）

なお、特定工作物はその機能からみて用途の変更はなく、すべて「新設」として取扱う。

但し、市街化調整区域では、表外欄の【注意事項】を参照のこと。

表2-2 建築物の用途分類

区分は（イ）欄で行う

区 分		例 示
ア	イ	
住 宅	住 宅（Ａ） "（Ｂ） "（Ｃ） "（Ｄ） 併用住宅	一戸建専用住宅 長屋建専用住宅（ただし、長屋建専用住宅→一戸建専用住宅へは用途変更として取り扱わない） 共同住宅 寄宿舎、寮 住宅以外の部分が、この表のア欄の上下間及びイ欄の上下間の変更も用途変更として取り扱う。 （例：文房具店併用住宅 → 自転車修理店併用住宅へも用途変更として取り扱う）
公益施設	文教施設（Ａ） "（Ｂ） "（Ｃ） 社会教育施設 医療施設 社会福祉施設 官公庁（Ａ） "（Ｂ） 宗教施設 交通施設（Ａ） "（Ｂ） 公共事業施設 通信施設	小・中学校、高等学校 幼稚園、保育所 大学、各種学校、専修学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所、医院 特別養護・養護・軽費老人ホーム、託児所 市役所出張所、地方公共団体庁舎 地方公共団体以外の各種団体の庁舎 （例：社会福祉法人〇〇社会福祉協議会事務所） 神社、寺院 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
商業施設等	日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 物品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設（Ａ） "（Ｂ） "（Ｃ） "（Ｄ） "（Ｅ） 宿泊施設（Ａ） "（Ｂ）	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店、履物店 履物等修理店、自転車修理店、農機具修理店 理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場 マージャン屋、パチンコ店、射的場 劇場、映画館 待合、料理店 キャバレー、舞踏場 特殊浴場 ホテル、旅館 保養所

商業施設等	倉庫 運動施設 観光施設 研究所 駐車場（建築物）・車庫	競技場、水泳場、スケート場、ボウリング場 展望台、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設（A） // （B） // （C）	政令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 火薬類製造貯蔵所 工場（A） // （B）	日本標準産業分類（大分類）建設業の全部 日本標準産業分類（大分類）製造業の全部
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場	

注意事項

- 市街化調整区域において、法第34条第14号もしくは政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可された属人性のあるもの等については、その申請者たる者が譲渡により変わることは用途の変更にあたるので注意すること。

例 農家住宅（線引後） → 一般住宅
収用移転建築物 → 一般建築物
分化住宅 → 一般住宅

*建築物の使い方（用途）は、同じでも使用者が変わることにより用途の変更にあたる。

- 市街化調整区域においては、文教施設及び医療施設のうち、法第34条第14号に該当するもの（旧法第29条第1項第3号該当により建設されたものを含む。以下、同様とする）の変更、若しくは法第34条第14号に該当するものへの変更は、用途変更に該当する。

例 診療所（法第34条第1号） → 病院（法第34条第14号）

- 市街化調整区域においては、社会福祉施設のうち、法第34条第14号に該当するものの変更、若しくは法第34条第14号に該当するものへの変更は、用途変更に該当する。

また、法第34条第1号に該当するものから同号に該当するものへの変更のうち、根拠法令の枠外への変更（「表8-2-1 法令第34条第1号の対象とする公益施設」参照）は、用途変更に該当する。

例 認知症対応型通所介護（法第34条第1号に該当するもの） → 老人居宅介護等事業（法第34条第1号に該当するもの）

老人福祉センター（法第34条第14号） → 養護老人ホーム（法第34条第14号）

- 市街化調整区域において、用途を変更して、省令第17条の2該当の庁舎とする場合は、用途変更に該当する。

Ⅲ 開発区域の考え方【参考】 許可不要の増築・改築・用途変更

既存建築物の区分		許可不要の増築・改築・用途変更の要件			参考 注1	
		用途変更後又は改築後の用途	増築・改築後の延べ面積	敷地の範囲	相続	譲渡
許可を受けた建築物	法34条1号～10号に該当する建築物	法34条の該当号の用途の範囲内 (立地基準を含む)	1. 開発許可を受けた場合 (1)41条制限有り 制限の範囲内 (2)41条制限無し 都市計画法上制限なし 2. 建築許可を受けた場合 直近の建築確認時点の1.5 倍以内かつ、許可要件に上限 が定められている場合、その 範囲内	許可時点の敷地内 (通常の管理行為、 軽易な行為を除く)	○	○
	法34条13号に該当する建築物 注2	表2-2で既存建築物の用途が属 している区分イの用途の範囲内			○	○
	法34条14号	予定建築物の範囲内			○	× 注4
	旧法34条8号の4 (旧認定団地)	自己居住用住宅			○	○
許可を受けない建築物	旧法第34条第10号イ	予定建築物の範囲	直近の建築確認時点の1.5倍 以内	直近の建築確認時 点又は基準時点の 敷地内 (通常の管理行為、 軽易な行為を除く)	○	○
	既存宅地上の建築物	表2-2で既存建築物の用途が属 している区分イの用途の範囲内			○	○
	線引き前の建築物				○	○
	農林漁業用住宅	農林漁業用住宅	制限なし	制限なし	○	○ 注5
	法29条第1項第3号～11号に該当する建築物 注3	左記の建築物			○	○

※ 参考欄中、○印は許可を要しないもの、×印は許可を要するものを示す。

注1：用途変更を伴う相続、譲渡は、原則として許可を要する。

注2：既存建築物は、線引き後5年以内に開発行為が完了（完了公告済のもの）しているか、建築工事が完了し建物が現存するもの

注3：旧法29条第1項第4号および旧法29条第1項第3号（社会福祉施設、医療施設、学校等）に該当する建築物については、線引き前の建築物に準ずる。

注4：①収用対象事業等による移転（提案基準2）については、移転前の建築物が譲渡に許可を要しないものであることを証明できれば、従前の権利の承継を認めるものとする。

②地方公共団体等が行った宅地の取扱いについて、（提案基準31）で許可を受けた住宅は譲渡に許可を要しない。

注5：農林漁業を営む者に譲渡する場合は許可不要、それ以外に譲渡する場合は許可を要する。

Ⅶ 「自己用」及び「非自己用」の開発の考え方

1 「自己用」開発

(1) 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいい、当然、自然人に限られる。

〈該当しないもの〉

- 別荘の建設（生活の本拠とは考えられないため）
- 賃貸住宅の建設

(2) 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に、自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。

〈該当するもの〉

- ホテル、旅館、結婚式場、店舗
- 会社が自ら建設する自社工場及び自社用の福利厚生施設（寮及び社宅は含まれない。）
- 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
- 保険組合、共済組合の行う宿舍施設、レクリエーション施設
- モータープール（管理事務所のあるもの）
- ゴルフコース、レジャー施設
- 学校法人の建設する学校
- 宗教法人の建設する社寺、仏閣
- 駐車場（時間貸しなど管理事務所のあるもの）

〈該当しないもの〉

- 貸店舗を含む店舗

2 「非自己用」開発

「非自己用」の場合とは、会社、組合及び個人が分譲のために宅地造成を行う場合等のように、他人に譲渡又は使用させることの目的で行う開発行為をいう。

〈該当するもの〉

- 分譲、賃貸のための住宅の建設及び宅地分譲
- 貸事務所、貸工場、貸倉庫、貸コンクリートプラント等
- 分譲、賃貸のための店舗
- 分譲、賃貸のための墓園の造成
- 会社が従業員のために行う寮、社宅の建設
- 組合が組合員に譲渡するための社宅の建設
- 別荘の建設
- 公営住宅の建設
- 有料老人ホーム