

## 第2章 用語の解説及び取扱い

### 1 用語の解説

この用語の解説は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の開発許可制度の適正な運用を図ることを目的に、別に定める基準において使用される主な用語について、その内容の解説を示したものです。

#### 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため市街化区域と市街化調整区域との区分が定められた昭和45年6月10日又は当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日をいう。

（法第7条第1項）

#### 2 建築物

建築物とは、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をいう。

（法第4条第10項、建築基準法第2条第1号）

#### 3 仮設建築物

仮設建築物とは、短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条の許可を受けたもの又は工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物をいう。

（建築基準法第85条）

#### 4 建築

建築とは、建築物を新築、増築、改築又は移転するものとし、次に掲げるいずれかに該当するものをいう。

（1）新築とは、新たに建築物を建築するもので増築、改築及び移転に該当しない建築をいう。

（2）増築とは、既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次に掲げるいずれにも該当するものをいう。ただし、増築後の延べ面積が従前の1.5倍を超えないもので、地上3階以下かつ最高の高さ10メートル以下（最高の高さが10メートルを超えている場合であっても、増築の規模が既存の建築物に対して著しく小さく、増築部分が既存の建築物の最高の高さ以下であり、かつ建築基準法第56条の2の適合するものについてはこの限りではない。）のものは許可が不要として取扱うものとする。

ア 既存の建築物と同一の敷地内で建築されるもの

イ 既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であるもの

ウ 用途の変更を伴う場合

（ア）市街化区域においては、用途地域に適合しているもの

（イ）市街化調整区域においては、許可を得られる見込みであるもの

（3）改築とは、建築物の全部又は一部を除去し、同一用途で建て直すことをいう。ただし、改築のうち次に掲げるいずれにも該当するものは、法第42条第1項ただし書の許可及び法第43条第1項の許可が不要として取扱うものとする。

ア 従前の建築物と同一の敷地内において建築されるもの

イ 改築後の延べ面積が従前の1.5倍を超えないもので、地上3階以下かつ最高の高さ10メートル以下のもの

(4) 建替えとは、改築のうち、前号の許可不要として取扱うもの以外の改築をいう。

(5) 移転とは、同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

(法第4条第10項、同法第42条第1項ただし書、同法第43条第1項、同法施行令第22条、同法施行令第35条、建築基準法第2条第13号)

## 5 用途の変更

用途の変更とは、建築物の使用目的の変更をいう。ただし、法第42条及び第43条の規定の運用にあたっては、これらの規定でいう「用途の変更」とは次の行為とする。

(1) 市街化調整区域において建築された農業を営む者の住宅、農家等の分家住宅、法第34条第13号に基づく届出を受けた建築物を譲渡するなど一身専属性の解除を行うこと

(法第42条第1項、同法第43条第1項、同法施行令第22条、同法施行令第35条)

## 6 特定工作物

特定工作物とは、法第4条第11項で規定されているものをいい、主に次に掲げるものをいう。

(1) 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、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコース又はミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設及び墓園、ペット霊園で、その規模が1ヘクタール以上のもの

(法第4条第11項、同法施行令第1条)

(建築基準法別表第二、同法施行令第116条第1項)

## 7 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・質の変更で、次の各号のいずれかに該当する行為をいう。

(1) 区画の変更

従来の敷地の変更を行うものをいう。ただし、分合筆等単なる権利区画の変更又は建築基準法第42条第2項の規定による道路(以下「2項道路」という。)の中心線から2メートルの後退等に係るもの及び従来の敷地の境界変更に伴い、公共施設のうち公園、緑地、広場、道路及び下水道の整備の必要がないと認められる場合は開発行為に該当しないものとして取扱う。

(2) 形の変更

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもので、次のいずれかに該当する行為(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や土地の掘削等、2項道路の後退に関する掘削等、道路からの進入路としての局部的なスロープ又は階段の設置(高さ2メートル以下及び幅6メートル以下のものに限る。)及び既存擁壁を従前と同じ構造かつ同じ位置で造り替えるものを除く。)をいう。

ア 高さ2メートルを超える切土又は高さ1メートルを超える盛土を行うもの

イ 一体の切盛土で高さ2メートルを超えるもの

ウ 前記ア及びイ以外で、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土(市街化区域内で当該行為を行う土地の面積の合計が500平方メートル未満の場合は除く。)を行うもの

### (3) 質の変更

農地（農地法（昭和27年7月15日法律第229号）第4条、第5条又は第73条の規定により転用が制限される土地）や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするものをいい、ここで「宅地以外の土地」とは、次の各号のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

- ア 現に建築物（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）が存する土地
- イ 土地の登記事項証明書の地目が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- ウ 固定資産課税台帳の現況課税地目が、「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- エ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- オ 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（緑地、未利用地などは除く。）で、次のいずれかに該当する土地
  - （ア） 法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がされた土地
  - （イ） 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）によって許可を受け、工事の完了公告がされた土地
  - （ウ） 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地
  - （エ） 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
  - （オ） 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がされた土地
  - （カ） 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際に、道路と一体に造成された土地（法第4条第12項）

## 8 敷地

敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。（建築基準法施行令第1条第1号）

## 9 形態制限

形態制限とは、市街化調整区域における法第41条及び法第79条の制限又は条件をいい、具体については、提案基準で個別に規定するもののほか「建築物の形態制限に関する共通基準」による。

## 10 「おおむね」規定

「おおむね」を冠した数値は、個別に規定されているものを除き、その20パーセントに当たる数値を加えたものを上限とし、減じたものを下限とした範囲内の数値とする。

## 11 農業を営む者等

- （1）「農業を営む者」とは、農業委員会が発行する農地基本台帳登載証明書を参考のうえ、次のいずれかに該当するものをいう。
  - ア 10アール以上の農地について業務を営む者
  - イ 自らの生産する農産物の販売により年5万円以上の収入がある者
  - ウ 農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者
    - （ア） その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者

- (イ) その法人に10アール以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者
- (2) 「農業に従事する者」とは、次のいずれかに該当するものをいう。
  - ア 法第29条第1項第2号にいう「農業を営む者」に雇用されているもので、農業委員会等に関する法律(昭和26年法律第88号)第8条に規定する農業委員の選挙権を有し、同法第10条の規定による農業委員会選挙人名簿に登録(当該選挙人名簿に登録されていても、現に会社勤務等専ら他の業務に従事していることが明らかな場合は除く。)されている者
  - イ 前記アに該当しない者で、明らかに農業に従事すると認められる者

## 12 整備済団地

整備済団地とは、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がされた土地
- (2) 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がされた土地
- (3) 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分の公告がされた土地
- (4) 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) 建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されている土地

## 13 「自己居住用」、「自己業務用」、「自己用外」の判断について

### (1) 自己居住用

「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う趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

### (2) 自己業務用

「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であり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。

具体例・・・ホテル、旅館、結婚式場、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、企業の従業員のための福利厚生施設

### (3) 自己用外

自己居住用及び自己業務用以外が自己用外となるが、自己業務用と自己用外が併用される場合においては、例えば賃貸する自己用外の部分のごく小規模で付随的と認められる場合を除き、自己用外の開発行為に該当する。また、自己業務用に利用することを目的とした開発であっても当該開発区域内に寮若しくは社宅等(著しく小規模なものは除く。)の自己用外の建築物を建築する場合の開発行為は、自己業務用には該当しない。

具体例・・・分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗

(開発許可制度運用指針 - 6 - 10(2)(3))