

## 第2節 開発行為の定義

### 都市計画法

(定義)

- 第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。
- 2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。
- 3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。
- 4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。
- 5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。
- 8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。
- 9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。
- 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なう土地の区画形質の変更をいう。
- 13 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。
- 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。
- 15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
- 16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

### 都市計画法施行令

(特定工作物)

- 第1条 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。
- (1) アスファルトプラント
- (2) クラッシャープラント
- (3) 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1ha以上のものとする。

(1) 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。)

(2) 墓園

(公共施設)

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。

## 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ます。

「主として・・・」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が建築物を建築すること又は特定工作物を建設することをいいます。

「区画形質の変更」とは、区画又は形・質の変更をいい、切土、盛土等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。

区画形質の変更を分類すると次のとおりです。

### (1) 土地の「区画」の変更(公共施設の新設、改廃)

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公共施設の新設及び改廃を伴うものをいいます。

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設をいいます。(法第4条第14項)

単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更や、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置にとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められる単なる形式的区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は開発行為に該当しません。

(2) 土地の「形」の変更（切土、盛土）

主として建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の切土、盛土を伴うものをいいます。従って、土地利用するにあたり、現状を変えて利用する場合には、原則として開発行為に該当することになります。

既存の建築物の敷地となっている土地又はこれと同様な状態にある土地（農地を除く）等で行われる造成行為が、開発行為に該当する土地の形質の変更にあたるかどうかの判断基準は次のとおりです。

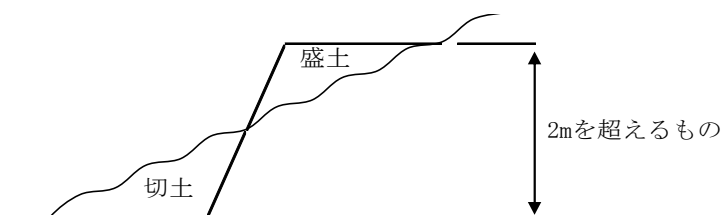
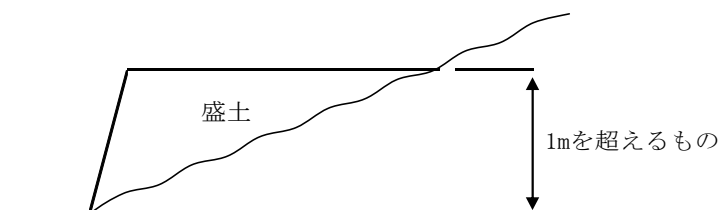
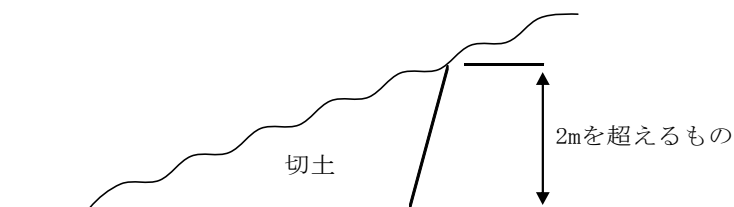
ア 切土の高さが2メートルをこえる場合

イ 盛土の高さが1メートルをこえる場合

ウ 一体的な切盛土の高さが2メートルをこえる場合

エ 切土、盛土で50cmをこえる部分の土地の面積が500平方メートルをこえる場合

なお、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地業、土地の掘削等の行為は「形」の変更には該当しません。



(3) 土地の「質」の変更（農地等に建築物を建築する場合等）

土地利用の用途を変更する行為をいうものであり、農地等宅地以外の土地において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ことを目的としたものをいいます。

農地等を含む開発区域全体で1,000㎡を超えても、農地等が1,000㎡未満の場合は、開発行為には該当しません。（ただし、1,000㎡を超える開発区域内において、上記(2)のアからエのいずれかに該当する行為が伴う場合は開発行為に該当します。）

## 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（これらに類する構造のものを含む。）、これに付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、興業場、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屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建設設備を含みます。（建築基準法第2条第1号）

## 3 建築

「建築」とは建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。

なお「移転」とは、同一敷地内における建築物を移動（曳行移転）することをいいます。

## 4 特定工作物

特定工作物は、第1種特定工作物と第2種特定工作物に分けられます。

(1) 第1種特定工作物には、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物として以下のものが定められています。

### ア コンクリートプラント

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キロワットを超える原動機を使用するものの用途に供する工作物（建築基準法別表第2（り）項第3号（13の2））

### イ アスファルトプラント

アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料として製造するものの用途に供する工作物（建築基準法別表第2（ぬ）項第1号（21））

### ウ クラッシャープラント

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、レンガ、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（建築基準法別表第2（り）項第3号（13））

### エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第1条第1号第3号で規定する「危険物」は建築基準法施行令第116条第1項の表で定めるものとしています。

(2) 第2種特定工作物には、大規模な工作物として以下のものが定められています。

### ア ゴルフコース

### イ 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設

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、サーキット、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場、その他の運動・レジャー施設である工作物等

### ウ 1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園も含む）

## 5 都市施設

都市施設は、法第 11 条に規定しています。

### 都市計画法

(都市施設)

第 11 条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設で必要なものを定めるものとする。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

- (1) 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- (2) 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- (3) 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚水処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- (4) 河川、運河その他の水路
- (5) 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- (6) 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- (7) 市場、と畜場又は火葬場
- (8) 一団地の住宅施設（一団地における 50 戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- (9) 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- (10) 流通業務団地
- (11) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号）第二条第十五項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。）
- (12) 一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法（平成二十四年法律第二十五号）第三十二条第一項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。）
- (13) 一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律（平成二十五年法律第五十五号）第二条第八号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。）
- (14) その他政令で定める施設

2 都市施設については、都市計画に、都市施設の種類、名称、位置及び区域を定めるものとともに、面積その他政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

3 道路、高速鉄道、河川その他の政令で定める都市施設については、前項に規定するもののほか、適性かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。この場合において、地下に当該立体的な範囲を定めるときは、併せて当該立体的な範囲からの離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度（当該離隔距離に応じて定めるものを含む。）を定めることができる。

4 密集市街地整備法第 30 条に規定する防災都市施設に係る都市施設、都市再生特別措置法第 19 条の 4 の規定により付議して定める都市計画に係る都市施設及び同法第 51 条第 1 項の規定により決定又は変更をする都市計画に係る都市施設、都市鉄道等利便増進法（平成 17 年法律第 41 号）第 19 条の規定により付議して定める都市計画に係る都市施設、流通業務団地、一団地の津波防災拠点市街地形成施設、一団地の復興再生拠点市街地形成施設並びに一団地の復興拠点市街地形成施設について都市計画に定めるべき事項は、この法律に定めるもののほか、別に法律で定める。

5 次に掲げる都市施設については、第12条の3第1項の規定により定められる場合を除き、第1号又は第2号に掲げる都市施設にあつては国の機関又は地方公共団体のうちから、第3号に掲げる都市施設にあつては流通業務市街地の整備に関する法律第10条に規定する者のうちから、当該都市施設に関する都市計画事業の施行予定者を都市計画に定めることができる。

- (1) 区域の面積が20ヘクタール以上の一団地の住宅施設
- (2) 一団地の官公庁施設
- (3) 流通業務団地

6 前項の規定により施行予定者が定められた都市施設に関する都市計画は、これを変更して施行予定者を定めないものとすることができない。

--- 都市計画法施行令 ---

(法第11条第1項第14号の政令で定める施設)

第5条 法第11条第1項第14号の政令で定める施設は、電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設とする。

## 6 敷地

「敷地」とは、1の建築物又は、用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。(建築基準法施行令第1条第1号)

このため、用途上可分の建築物が2以上ある場合には、それぞれ別の敷地と見なします。