

第2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、一般的に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) 形質の変更を行うこと。
- (3) 区画及び形質の変更を同時に行うこと。

次のような場合は開発行為に該当しない。

ア 区画形質の変更はあるが、建築物を建築又は特定工作物を建設しない場合
(露天駐車場、資材置場の造成等)

イ 第二種特定工作物（後述）に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設、墓園の造成
(ただし、市街化調整区域で附属建築物を併設する場合は、法第43条の建築制限を受ける。)

[注意事項]

「主として建築物の建築等の用に供する目的」との判断は、基本的には当事者の意思をもって判断することとなるが、関係者の一連の行為全体について、客観的、総合的に（行為の時間的連続性、行為者の同一性、行為者間の相互関係、地理的条件等）判断して建築物の建築等を目的とすると認められる場合は「開発行為」として取扱い指導する。（「Ⅲ開発区域の考え方」を参照）

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うるものをいい、次のような場合は区画の変更に該当する。

- (1) 道路を新しく築造して建築区画の分割を行うこと。（道路位置指定は区画の変更とみなす。）
- (2) 既存建築物又は既存特定工作物の敷地としての土地の区画線を変更すること。

ただし次のような場合は、区画の変更に該当しないものとして取扱う。

ア 単なる土地の分合筆（権利区画の変更）

イ 既存建築物を除却し、その敷地において新たに建築区画を変更する場合

[注意事項]

建築物の建築に際し、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、さく等の除去、設置が行われる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ものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。（参考：開発許可制度運用指針（平成13年5月2日付け国総民第9号国土交通省総合政策局長通知）より）

なお、市街化調整区域では建築物の新築、改築及び用途の変更について、法第43条の建築制限を受ける。

3 形質の変更

形質の変更とは、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「切土、盛土及び整地」をいい、次のような場合が該当する。

- (1) 建築物の建築（特定工作物の建設を含む）を目的として、土地を切土、盛土するとき。（形体の変更）
- (2) 都市計画区域の決定（線引き）後、開発行為に該当しない運動場、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。（性質の変更）

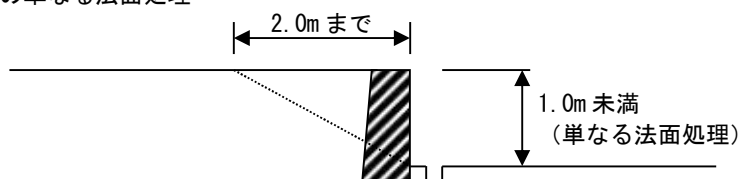
ただし次のような場合は、形質の変更に該当しないものとして取り扱う。

- 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等）
- イ 土砂の搬出入のない地均し程度の行為（現況地盤高から $H=0.5\text{m}$ 以内）
- ウ 線引き前に造成され、宅地と同等と考えられる土地に利用目的を変更して建築物を建築するとき。宅地と同等と考えられる土地とは下記のものをいう。

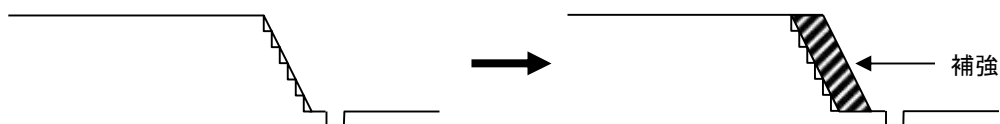
記

- 1 土地の登記事項証明書上の地目が線引き前から宅地であったもの
- 2 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
 - (ア) 農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明
 - (イ) 公的機関の証明（自治会長等の証明は該当しない。）
 - (ウ) 線引きされた当時の航空写真
- エ 上記の外「通常の管理行為」として下図のような場合。

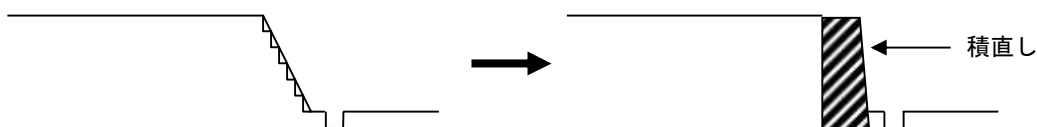
例1 1m未満の単なる法面処理



例2 補強



例3 積み直し



4 現況有姿分譲の開発行為の解釈について（参考）

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、「建築不可」の文言を入れることにより、目的の点において法の適用の可否が問題となる場合があるが、「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」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に当たると解して差し支えない。

「建築目的」の判断に当たっては、次の「建築目的の判断基準」も参考になると考えられる。

「建築目的の判断基準」

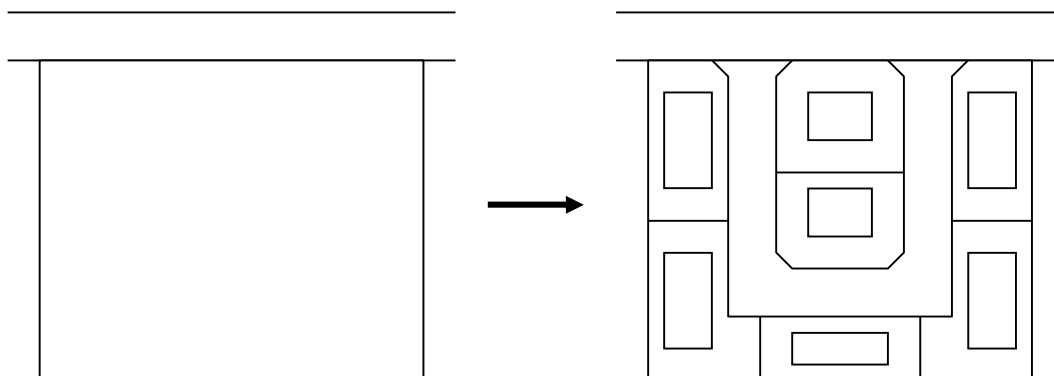
- 1 土地の区画割
土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。
- 2 区画街路
区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。
- 3 擁壁
住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。
- 4 販売価格
近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。
- 5 利便施設
上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。
- 6 交通関係
交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。
- 7 付近の状況
付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。
- 8 名称
対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

（参考：開発許可制度運用指針（平成13年5月2日付け国総民第9号国土交通省総合政策局長通知より）

Ⅱ 開発行為の考え方（事例）

1 既存造成済の土地の分割

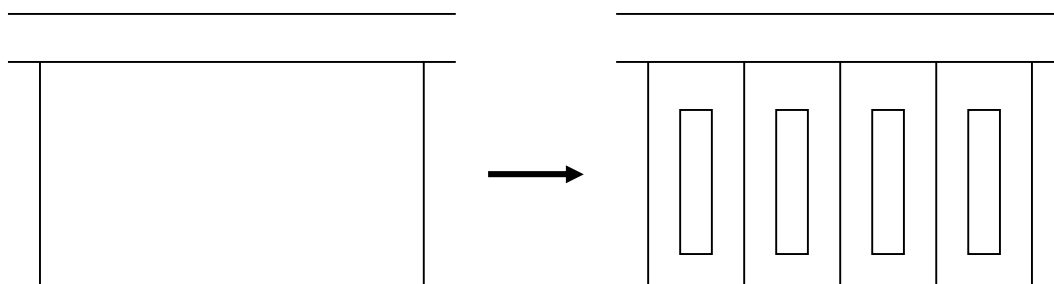
（1）道路を新しく築造して建築区画の分割を行う場合



区画の変更であり、形質の変更のあるなしに関わらず、開発行為に該当する。

なお、道路位置指定は、道路の築造工事がない場合であっても、現時点で区画の変更があるものと見なすことができ、開発行為に該当する。

（2）単に複数の建築区画に分割する場合



区画の変更でない（権利区画の変更）ので、形質の変更がない限り開発行為に該当しない。

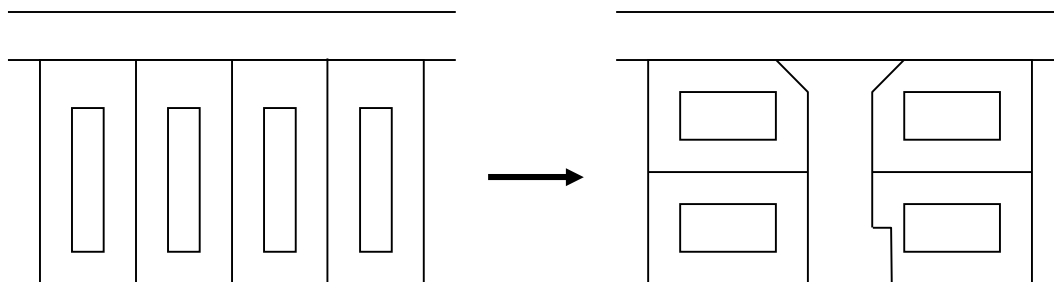
【市街化調整区域では】

建築物は新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

2 既存建築物の建替え（形質の変更がないもの）

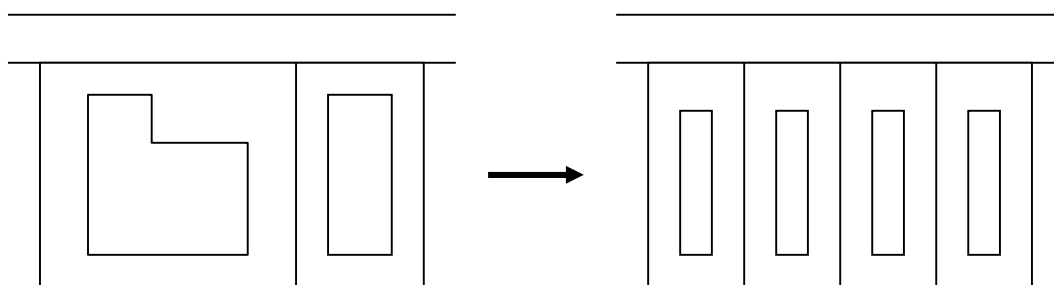
（1）建築区画の変更を伴う場合

ア 道路を築造する場合



区画の変更であり、開発行為に該当する。

イ 区画数が増える場合

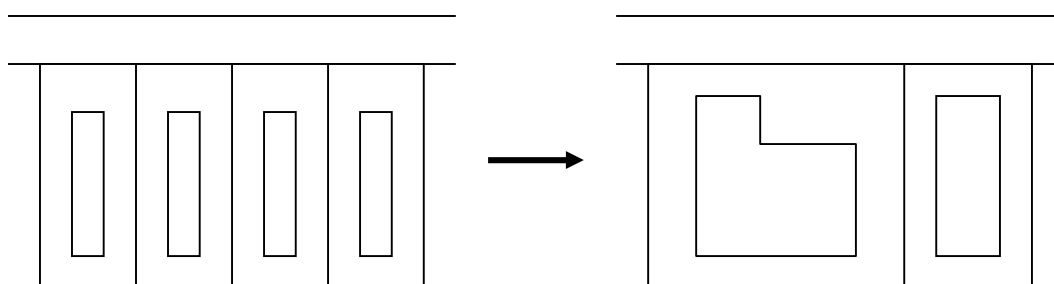


除却した既存建物の敷地において行う建築区画の変更は、区画の変更と考えないので開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

建築物は新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

ウ 区画数が同じか、減る場合

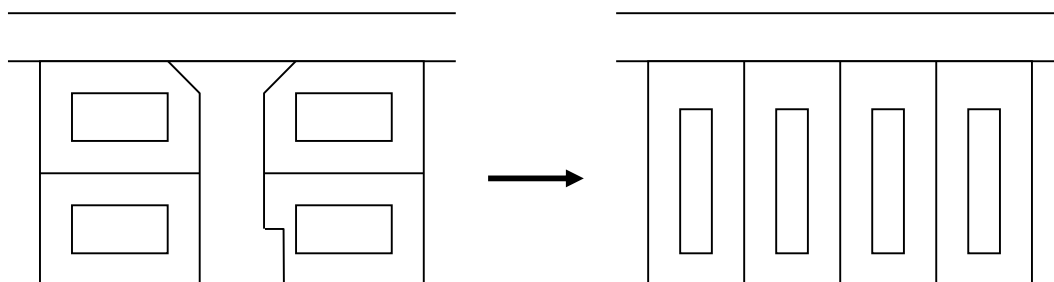


イの場合と同じく、区画の変更と考えないので、開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

建築物は新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

エ 道路を撤去する場合

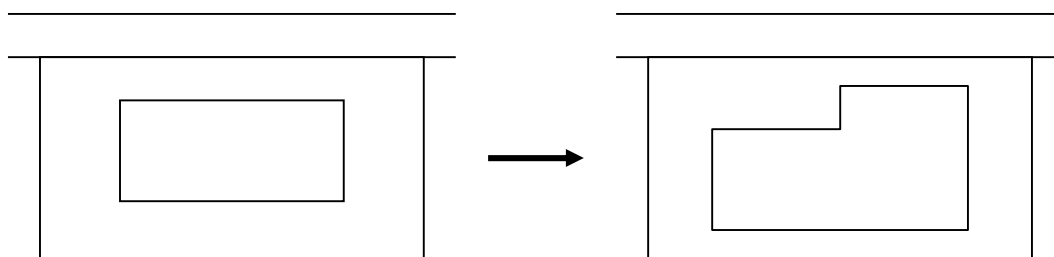


建築基準法上、問題がなければ、イ、ウ、と同じ扱いとし、区画の変更と考えず、開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

建築物は新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

(2) 建築区画の変更がない場合



区画の変更がないので明らかに開発行為に該当しない。

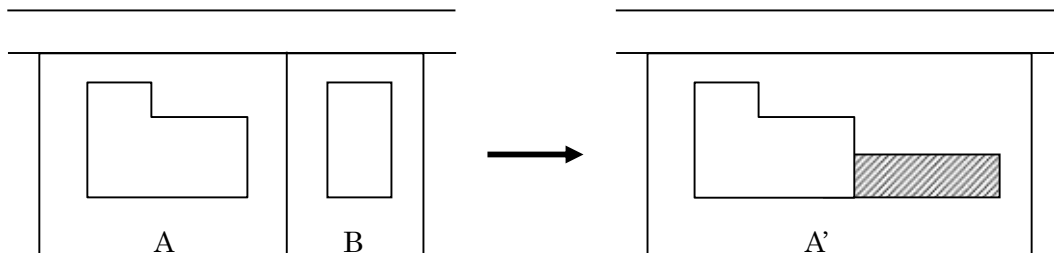
【市街化調整区域では】

建築物の取扱い（増築、改築、用途変更）については、表2-1に基づくこと。

3 既存建築物の敷地の増減

(1) 既存建築物と用途上不可分の建築物を増築する場合

ア Bの土地がすでに建築物のある宅地の場合（形質の変更がないもの）

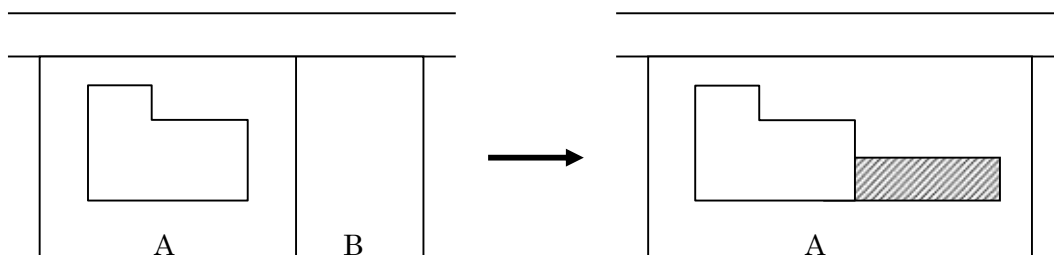


除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

敷地増を伴う建築物の増築・改築・用途変更については、表2-2に基づくこと。なお、A、Bの用途が違う場合、A、B共に線引き前の建築物であり、かつA'がA、Bどちらかの用途であれば用途変更として扱わない。

イ Bの土地には建築物はないが、線引き前（非線引き都市計画区域は法施行前）より「宅地」である場合（形質の変更がないもの）



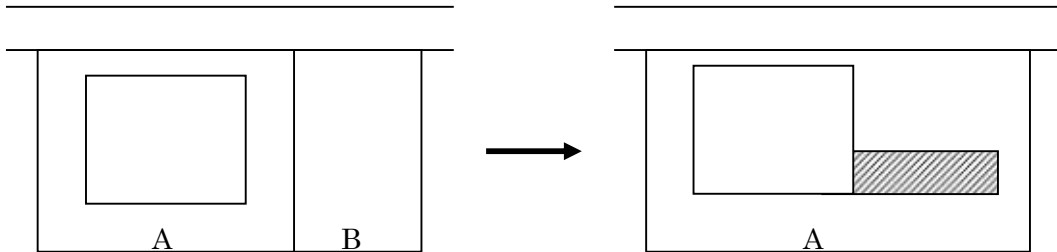
一般的には、区画の変更にみえるが、Bが線引き前より宅地であれば、すでに建築物のある宅地と同様に扱い、区画の変更と考えず、開発行為に該当しないものとする。

なお、Bが線引き前より「宅地」であることは、登記事項証明書等で判断すること。

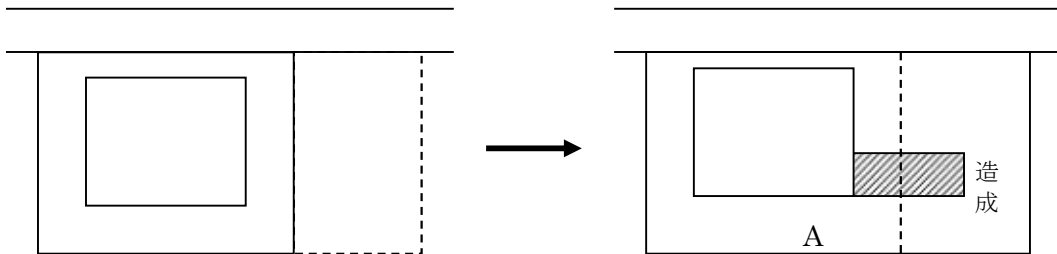
【市街化調整区域では】

敷地増を伴う建築物の増築・改築・用途変更については、表2-2に基づくこと。

ウ Bの土地が線引き後（非線引き都市計画区域は法施行後）の造成地である場合



Bの土地を「形質の変更のある土地」と考えるので、下図の場合と同じとなり建築を目的とした区画形質の変更として、開発行為に該当する。

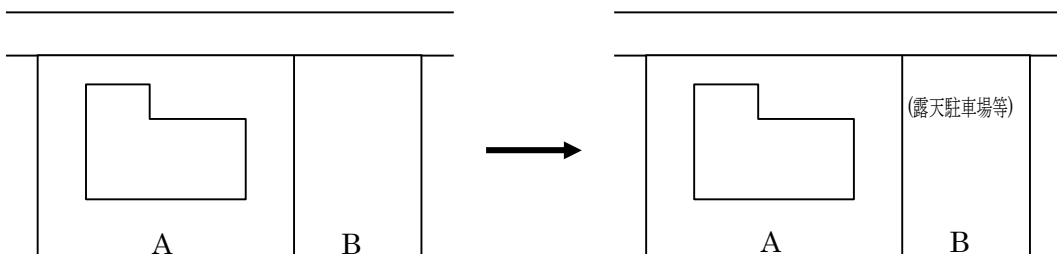


「注意事項」

市街化区域で増加敷地が1,000㎡未満又は、非線引き都市計画区域で増加敷地が1,000㎡未満（平成20年7月1日の市条例施行日以前は3,000㎡未満）又は、都市計画区域外で増加敷地が10,000㎡未満の場合は許可不要。

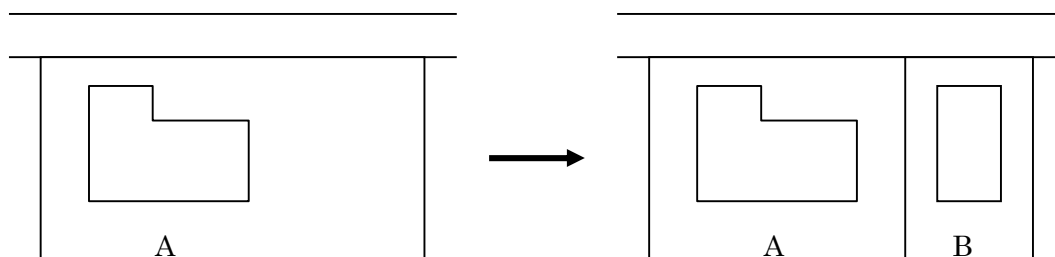
ただし、既存敷地と併せて区画形質の変更をする場合はその敷地で判断のこと。

(2) 既存建築物の敷地増で、建築物の建築が伴わない場合



Bの土地に「形質の変更があるかないかに関わらず」客観的にみて明らかに建築物の建築に供さないと認められる場合（露天駐車場等）は、開発行為に該当しない。

(3) 既存建築物の敷地減で建築物の建築が伴う場合（形質の変更のないもの）



除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

Bの土地の建築物は新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

Ⅲ 開発区域の考え方

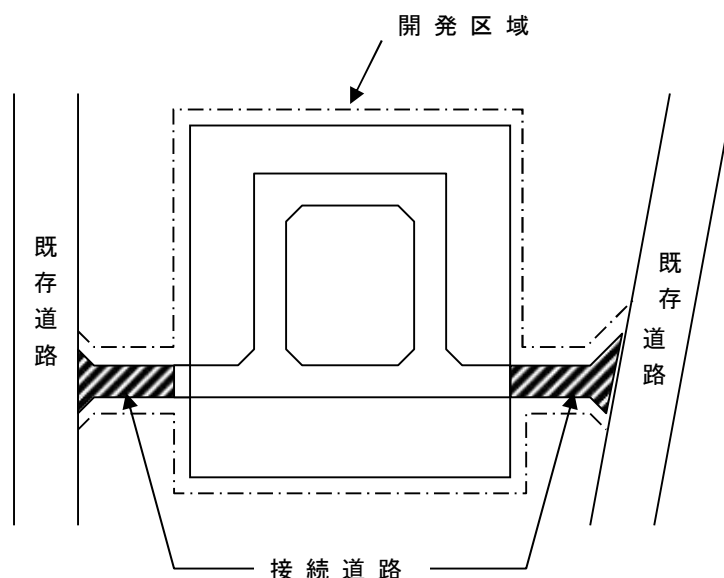
1 開発区域の定義

- (1) 開発区域とは開発行為を行う土地の区域をいう。(法第4条第13項)
- (2) 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「関連区域」という。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行については、関連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設置や用地の確保等をいう。また、関連区域内については、他法令の許可等を得ること。
- (3) 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「造成協力地」という。なお、開発区域と同様、権利者の同意は必要となる。

○ 開発行為に接続道路の築造が必要な場合

接続道路も含めて開発区域とする。

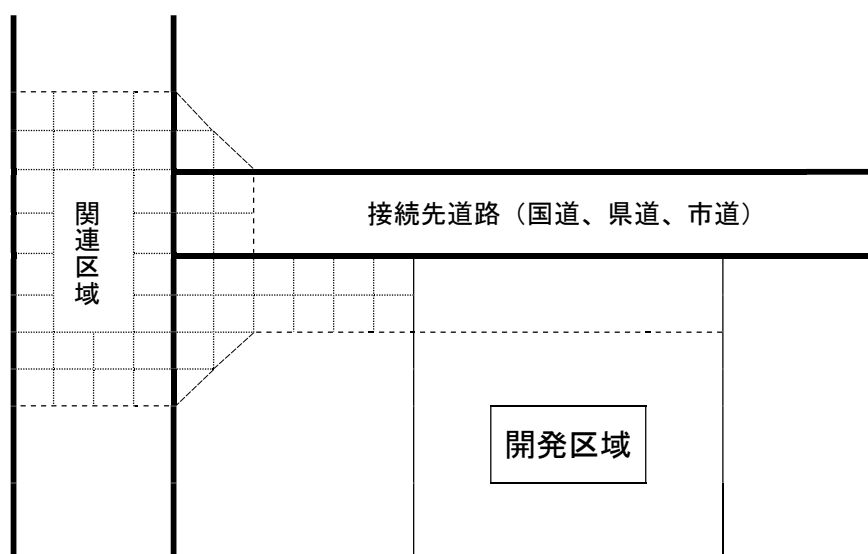
その理由は、接続道路の築造がなければその開発行為が根本的に成り立たないこと、並びに接続道路を開発区域に入れることにより開発許可による公共施設となし、その維持管理に関する責任の帰属を明確にすることにある。



○ 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、かつ、国道、県道、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、その接する土地に形質の変更はないこと。なお、土地の帰属を伴う場合には、都市計画法第32条の協議の対象とする。



○ 水路（青線）等の取り扱いについて

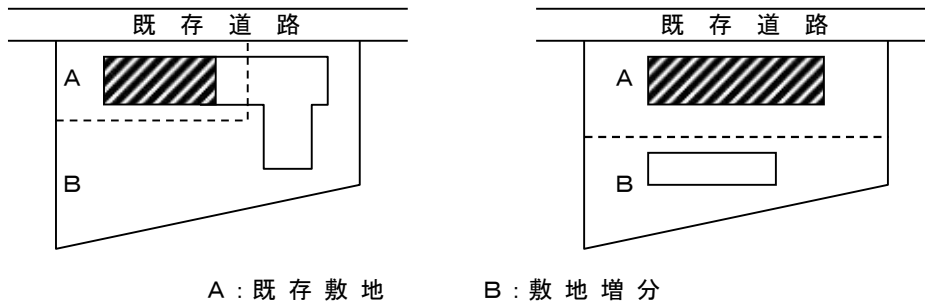
開発区域の接道部分に隣接する法定外公共物（道路、河川等で、道路法や河川法その他の公共物の管理に関する法律の適用又は準用を受けないものをいう。）については、関連区域として設定する。この場合、水路が進入口と交差するときは、占用等の他法令の許可等を得ること。

里道については適法に処理すること。

○ 河川等雨水排水路について

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。

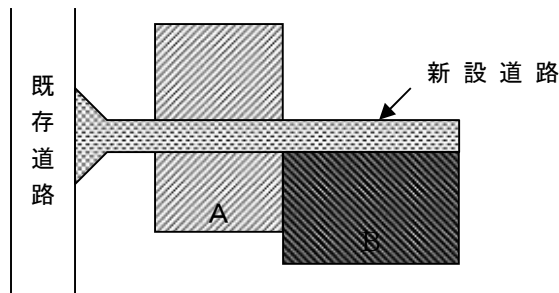
2 既存建築物の増築で敷地増を伴う場合



- (1) Aの敷地に形質の変更、構造物の変更等がある場合
A + Bの敷地を開発区域とする。
- (2) Aの敷地に形質の変更、構造物の変更等がない場合
Bの敷地を開発区域とする。

3 複数の開発者により開発行為が行われる場合

(1)



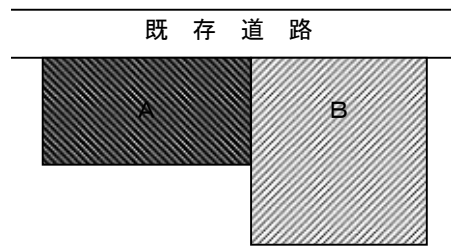
新設道路をA、B共同で築造している場合、AとBが距離的に離れている場合も一つの開発行為とし、A + Bの敷地（新設道路を含む）を開発区域とする。

(2)



- ア 工事施行者が同じで一体に開発行為が行われる場合、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の開発者が、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。

4 同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合



開発行為の目的が異なる場合であっても、同時期に施工される場合は一つの開発行為とし、A+Bの敷地を開発区域とする。

5 前記3、4のケースで時期がずれて行われる場合

前の開発行為完了前に次の開発行為に着手したときは一つの行為として考える。

開発行為の完了とは、次のいずれかとする。

- ア 検査済証交付日の翌日から3年
- 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

6 分譲住宅、分譲宅地等の開発区域に隣接する「畑地の造成」の取扱い

分譲住宅、分譲宅地等の開発行為の道路に接し、農地を畑地にする場合で一体に造成するとき、その畑地が将来宅地に変更される可能性があるると判断できるとき（水道、下水道の引き込みがなされている場合等。）は、開発区域に含めるものとする。

7 区域をまたがる場合の取扱いについて（政令第22条の3）

(1) 法第29条第1項第1号の規定（規模未満開発）については、開発区域が、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- ① 開発区域の面積の合計が、1 ha未満であること。
- ② 開発区域の面積の合計が、開発区域にかかるそれぞれの区域について許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
- ③ 市街化区域における開発区域の面積が、1,000 m²未満であること。
- ④ 非線引き都市計画区域における開発区域の面積が、1,000 m²未満（平成20年7月1日の市条例施行日以前は3,000 m²未満）であること。
- ⑤ 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 m²未満であること。

(2) 法第29条第2項の規定は、開発区域が、市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、当該開発区域の面積の合計が1 ha以上である開発行為について適用する。

8 許可権者がまたがる場合

許可等権者は、滋賀県、大津市（中核市）、草津市・彦根市・守山市・米原市・長浜市・近江八幡市・東近江市・湖南市・栗東市・野洲市・高島市・甲賀市（事務処理市）があり、一つの行為の区域が、二以上の許可等権者の事務にまたがる場合は以下のとおりとする。

- 1) 特例市とその他の者の事務となる場合は、行為の属する区域を所管する各々の許可等権者において処理するものとする。なお、地方自治法に基づき権限を移譲した場合は、移譲を受けた者とする。
- 2) 特例市以外の者の二以上の者の事務となる場合は、行為全体の規模、用途で許可の要否を判断し、行為の属する区域を各々の許可等権者において処理するものとする。

申請者は関係許可等権者あて同一申請書にて申請すること。

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（り）項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で出力の合計が2.5kwをこ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（ぬ）項第一号二十一に定められている「アスファルト、コールタール、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（り）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附属建築物>

管理事務所、便所

(2) 第二種特定工作物

ア ゴルフコース

- ・ 1ha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）
- ・ 附属建築物……クラブハウス、コース管理施設、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1ha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
- ・ 附属建築物……管理事務所、更衣室、器具庫、観覧席、ダックアウト、休憩所、食堂、便所

ウ 墓園で1ha以上の規模のもの

- ・ 附属建築物……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>

(ア) 博物館法に規定する施設

(イ) 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

- (ウ) 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
- (エ) 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

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100%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200%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。）
- イ 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）
- ウ 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

建築物の全部若しくは一部を除却し、又は滅失した後、引き続き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こと。なお、引き続きとは、既存の建築物の除去後1年以内とし、災害等のやむを得ない事情による場合には、原則5年以内とする。

[注意事項]

用途変更：建築物の増築、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2-3 建築物の用途分類を参照）

既存建築物：線引き前に建築された建築物に限らず、線引き後に適法に建築された建築物も含む。

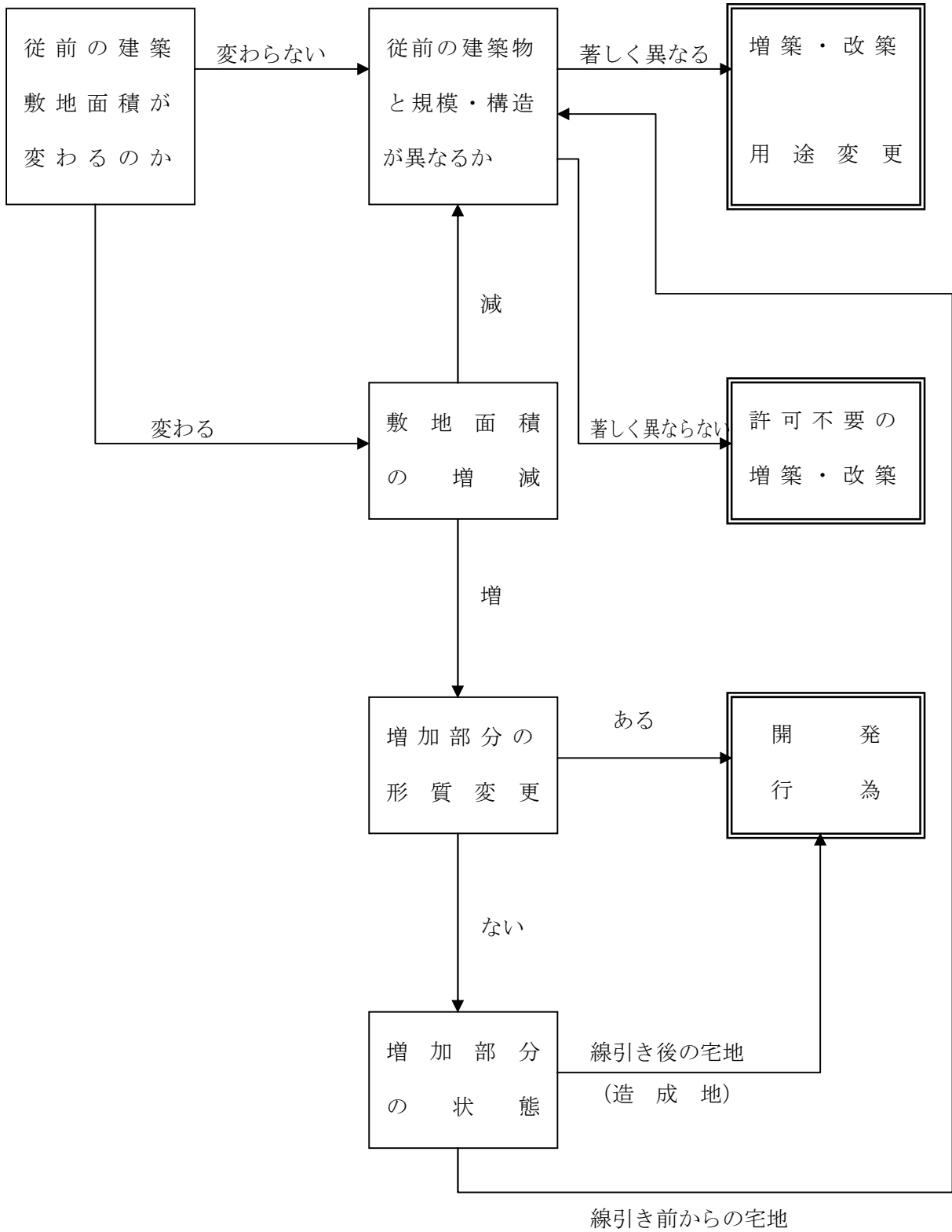
表2-1 市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築、用途変更の区分

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	一般	自己用一戸建専用住宅
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	滋賀県開発審査会に附議	滋賀県開発審査会に附議
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	滋賀県開発審査会に附議	滋賀県開発審査会に附議
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	滋賀県開発審査会に附議	滋賀県開発審査会に附議
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、引き続き同一敷地地内において、従前と同一用途の建築物を建築する。	改築	同上	同上	滋賀県開発審査会に附議	許可不要
	A 規模：床面積の合計が従前の2倍以下 構造：階数が従前の2倍以下		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	同上	政令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ、ニ、ホ	滋賀県開発審査会に附議	許可不要
	B 規模：床面積の合計が従前の2倍以下 構造：階数が従前の2倍以下		B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

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・構造が2倍以下であっても規模面積までしか認められない。

注2 既存宅地確認後に建築された増築・改築は上表の基準に準ずる。なお、自己用建築物については、平成12年度改正の法附則第6条による経過措置を参照すること。

表2-2 増築、改築、用途変更に関するフロー図



注：敷地規模面積に制限があるもの（法第34条第1号や専用住宅等）については、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。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。

【例示】 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

（ただし、市街化調整区域では、表外欄の[注意事項]を参照のこと。）

表2-3 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 公 共 施 設 (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、認定こども園 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) 倉 庫 運 動 施 設 観 光 施 設 研 究 所 駐 車 場 (建 築 物) ・ 倉 庫	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 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 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) 工 場 (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]

- ① 市街化調整区域において、法第34条第14号若しくは政令第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該当する。
- ② 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)
- ③ 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号又は第14号に該当するものから同一号内での変更のうち、根拠法令の枠外への変更(「表4-2 法第34条第1号の対象とする公益施設」「別表 法第34条第14号の対象とする公益施設」参照)は、用途変更に該当する。
- 例 地域密着型サービス事業(法第34条第1号, 根拠法令:介護保険法)
→ 老人居宅生活支援事業(法第34条第1号, 根拠法令:老人福祉法) : 用途変更とする。
老人デイサービスセンター(法第34条第14号, 根拠法令:老人福祉法)
→ 養護老人ホーム(法第34条第14号, 根拠法令:老人福祉法) : 用途変更としない。
障害福祉サービス事業(法第34条第1号, 根拠法令:障害者総合支援法)
→ 障害福祉サービス事業(法第34条第14号, 根拠法令:障害者総合支援法) : 用途変更とする。
- ④ 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。

【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		
		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 注1	相続	譲渡	
許可を受けた建築物	法第34条第1号～10号に該当する建築物		法第34条の該当号の用途の範囲内 (立地基準を含む)	1. 許可要件に上限が明記されている場合 許可要件の範囲内 2. 許可要件に明記されていない場合 (1)開発許可を受けた場合 制限なし (2)建築許可を受けた既存建築物が非住宅の場合、直近の建築確認時点若しくは、基準時の2倍以内 (3)自己用一戸建専用住宅の場合 制限なし	許可時点の敷地内 (通常の管理行為、軽易な行為を除く)	○	○
	法第34条第11号に該当する一戸建住宅		自己居住の用に供する一戸建住宅			○	○
	法第34条第12号に 該当する一戸建住宅	属人性を有するもの 市条例別表第1項～第3項	自己居住の用に供する一戸建住宅			○	×
		市条例別表第4項	自己居住の用に供する一戸建住宅			○	○
	法第34条第13号に該当する建築物 注2		表2-3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			○	○
	法第34条第14号		予定建築物の範囲内			○	×
	旧法第34条第10号イ		予定建築物の範囲内			○	○
許可を受けない建築物	既存宅地上の建築物		表2-3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	(1)既存建築物が非住宅の場合 直近の建築確認時点若しくは、 基準時の2倍以内 (2)既存建築物が専用住宅の場合 制限なし	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)	○	○
	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	○	○
	法第29条第1項第3号～11号に該当する建築物 注4		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：隣接する線引き前よりの宅地の増加については許可不要。しかし、許可を受けた建築物で、敷地面積に制限があるもの（法第34条第1号、専用住宅等）については規模面積までしか認められない。

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：ただし増改築の場合、確認申請（都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明）時に農業委員会の発行する農業者である旨の証明書、あるいは林業者、漁業者である証明書を添付すること。

注4：旧法第29条第1項第4号及び社会福祉施設、医療施設、学校等の建築物については、線引き前の建築物に準ずる。

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（生活の本拠とは考えられない建築物）
- 賃貸住宅

(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
- 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

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
- 会社が従業員のために行う寮、社宅
- 組合が組合員に譲渡するための社宅
- 別荘
- 公営住宅
- 有料老人ホーム