

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。

ただし、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（特定工作物）を建築（建設）しない場合
（露天の駐車場、露天の資材置場の造成）

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

【注意事項】

「主として建築物等の建築等の用に供する目的」についての判断は、基本的には当事者の意思をもって判断することとするが、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、地理的一体性等）判断して建築等の目的があると認められる場合は「開発行為」として取扱い指導すること。（「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ようるものをいい、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り扱う。

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塀、垣、柵等の除去、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、開発許可に該当しないものとして取り扱うこと。（参考：平成 28 年 12 月 27 日開発許可制度運用指針）

なお、市街化調整区域では建築物自体には、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（特定工作物の建設を含む）の建築等を目的として、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=0.5m 以内）

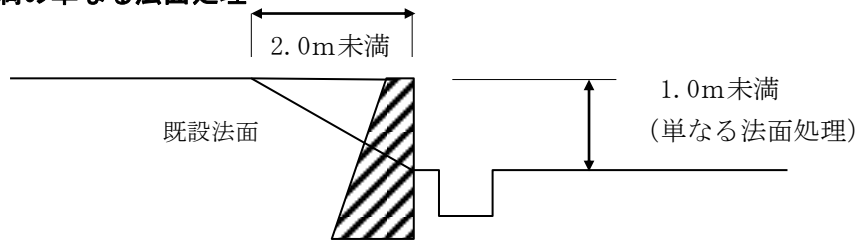
ウ 線引き前に造成され、宅地と同等と考えられる土地に利用目的を変更して建築物を建築するとき。宅地と同等と考えられる土地とは次のものをいう。

- (ア) 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
- (イ) 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

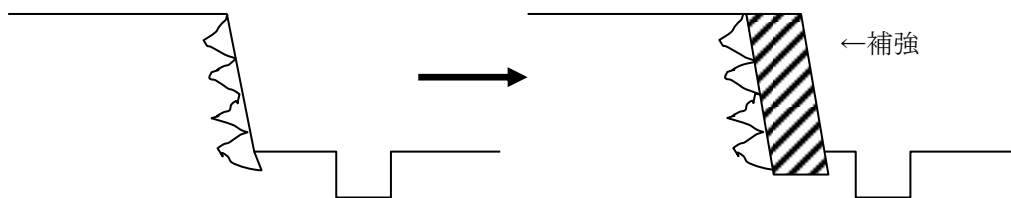
- A) 農地法による農地転用許可書、農業委員会の証明
- B) 公的機関の証明（自治会長等の証明は該当しない。）
- C) 線引きされた当時の航空写真（一般財団法人日本地図センターの証明等）
 一般財団法人日本地図センター 〒153-8522 住所 東京都目黒区青葉台 4-9-6
 TEL 03-3485-5411(代表) FAX 03-3465-7689

エ 上記のほか「通常の管理行為」として下図のような場合は形質の変更に該当しない。

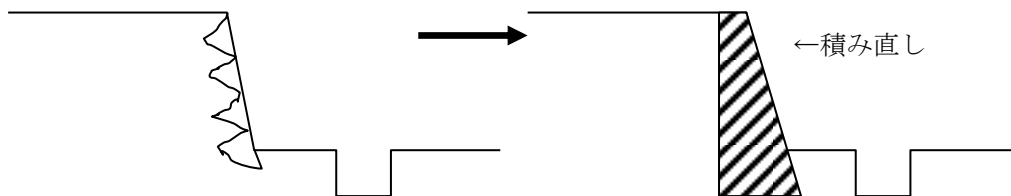
例1 1m未満の単なる法面処理



例2 補強



例3 積み直し



- (3) 開発区域が滋賀県の公表している「地先の安全度マップ」及び東近江市が公表している「防災マップ」の浸水想定区域に含まれている場合は、浸水被害を考慮し、敷地の計画高等安全な土地利用計画となるよう留意すること。

4 現況有姿分譲の開発行為の解釈について（参考：平成28年12月27日 開発許可制度運用指針より）

「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、開発行為に当たるもの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

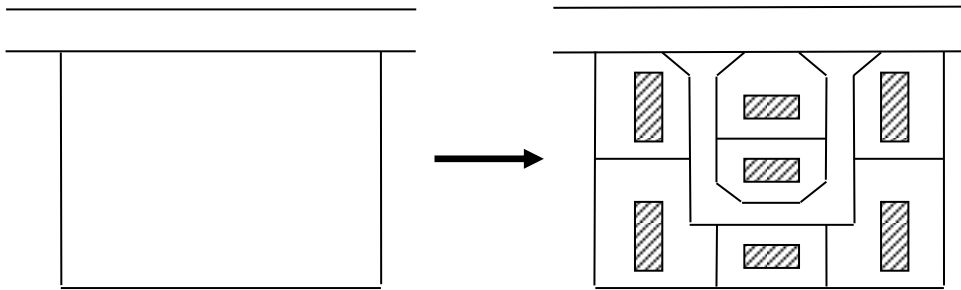
土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

- 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、又は付近に購買施設、学校その他の公共施設があり、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。

Ⅱ 開発行為の考え方（事例）

1 既存造成済（宅地）の土地の分割

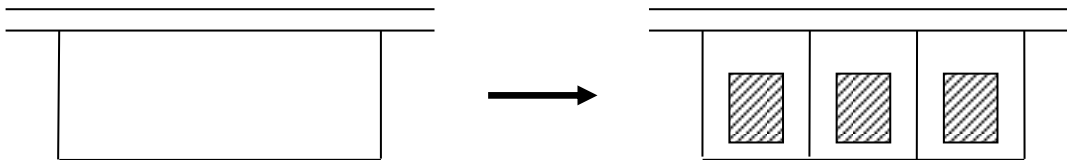
(1) 道路を新しく築造して建築区画の分割を行う場合



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みなすことができ、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。

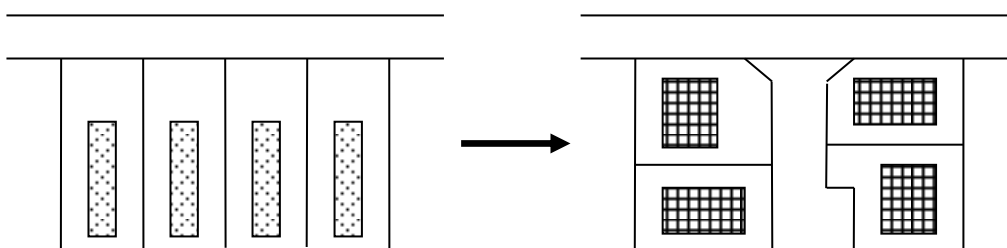
【市街化調整区域では】

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）

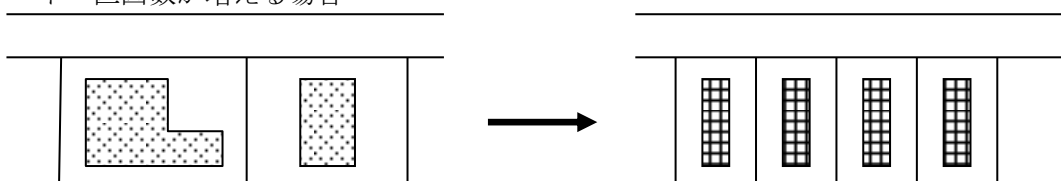
(1) 建築区画の変更を伴う場合

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

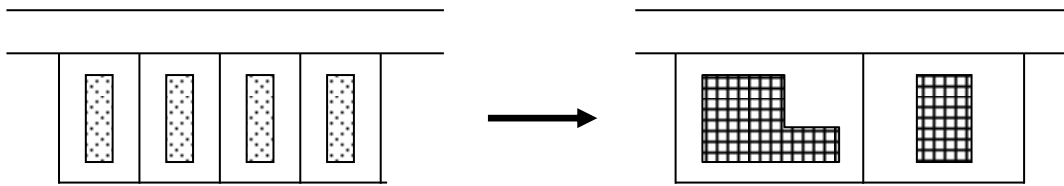


除却した既存建物の敷地において行う建築区画の変更は、区画の変更と考えないので開発行為に該当しない。

【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

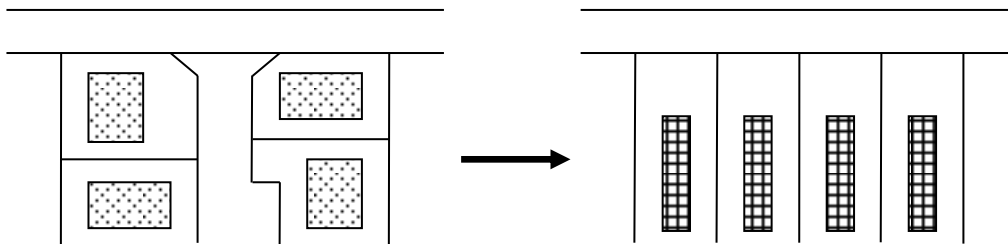


イの場合と同じく、区画の変更と考えないので、開発行為に該当しない。

【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

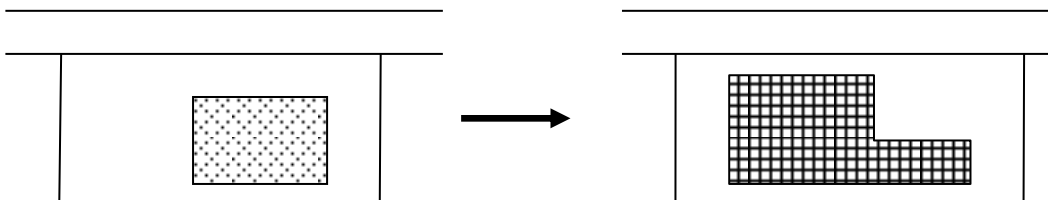


建築基準法上問題がなければ、イ、ウと同じ扱いとし、区画の変更と考えず開発行為に該当しない。

【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。

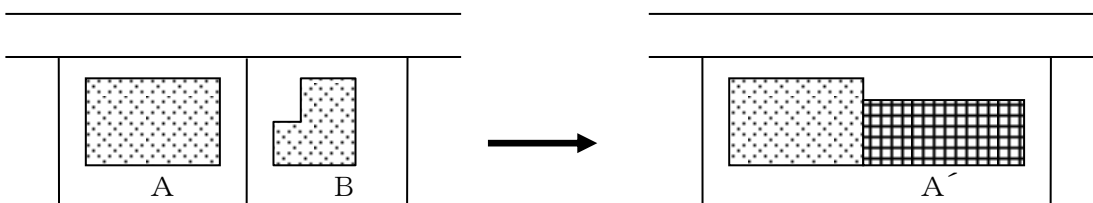
【市街化調整区域では】

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の土地が既に建築物のある宅地の場合（形質の変更がないもの）

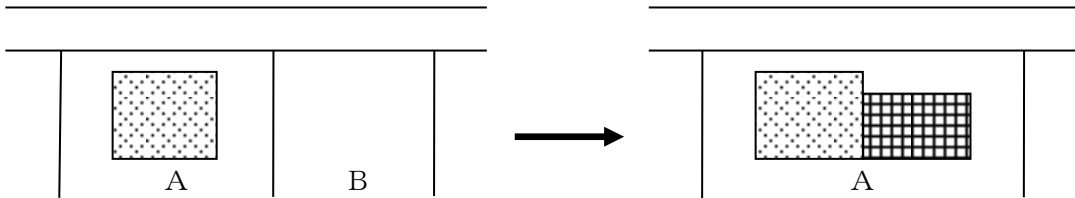


除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

【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によること。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(非線引き区域は法施行前)から「宅地」である場合(形質の変更がないもの)



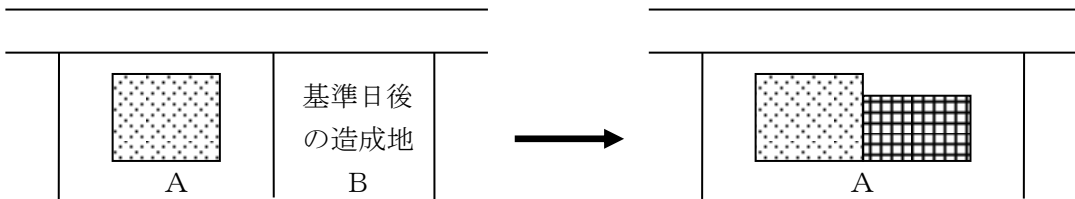
一般的には、区画の変更に見えるが、Bが線引き前から宅地であれば、既に建築物のある宅地と同様に扱い、区画の変更と考えず、開発行為に該当しないものとする。

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

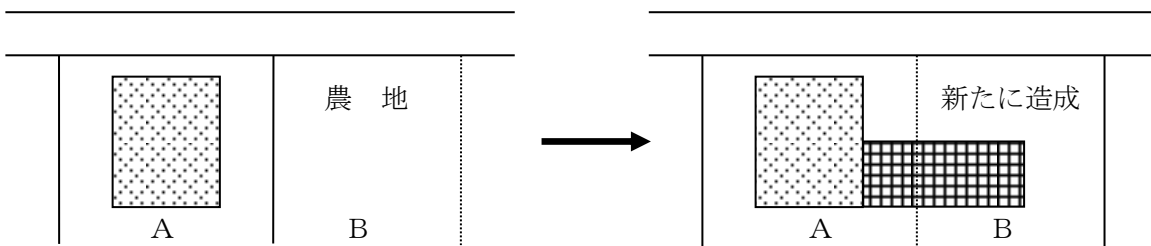
【市街化調整区域では】

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。



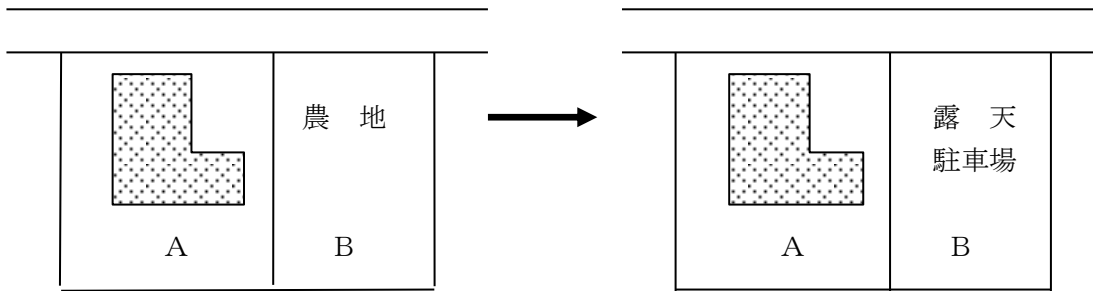
【注意事項】

市街化区域及び非線引き都市計画区域で、増加敷地が1,000㎡未満、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。

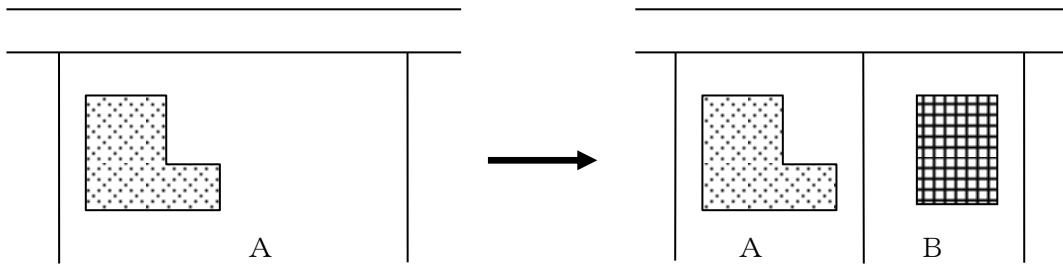
なお、道路を築造する場合は、市街化区域と非線引き都市計画区域では、300㎡以上のときは開発許可が必要。

(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。

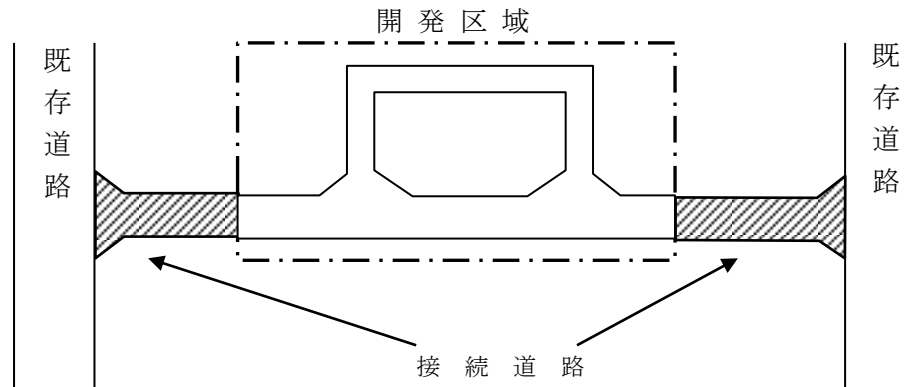
Ⅲ 開発区域の考え方

開発区域とは開発行為をする土地の区域をいう。(法第4条第13項)

1 開発行為に接続道路の築造が必要な場合

開発行為に接続道路が必要な場合は、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及び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り、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。



(1) 水路（法定外公共物）等の取扱いについて

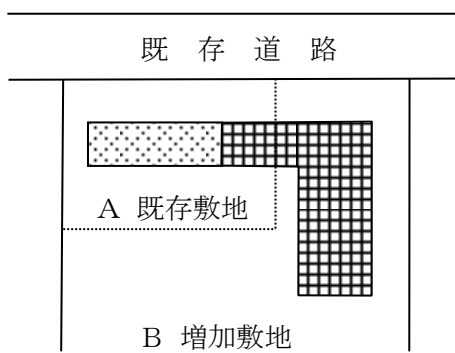
開発区域の接道部分に隣接する法定外公共物（国から市へ譲与された道路、河川等で、道路法や河川法その他の公共物の管理に関する法律の適用又は準用を受けないもの）は、原則として開発区域に含める。ただし、一敷地開発についてはこの限りでない。

なお、水路が進入口と交差する場合は、普通河川占用等の法令等に基づく処分が適正になされていることを要す。また、里道については、東近江市法定外公共物管理条例による許可が必要な場合は、その許可を得ること。

(2) 雨水排水経路について

開発区域から排水施設のみが放流先河川まで設置される場合は、原則として開発区域に含める。

2 既存建築物の増築で敷地増を伴う場合

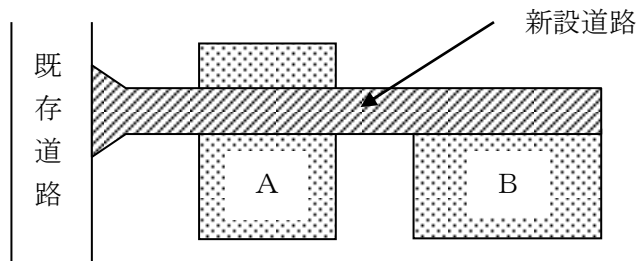


(1) Aの敷地に形質の変更、構造物の変更等がある場合
A+Bの敷地を開発区域とする。

(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。

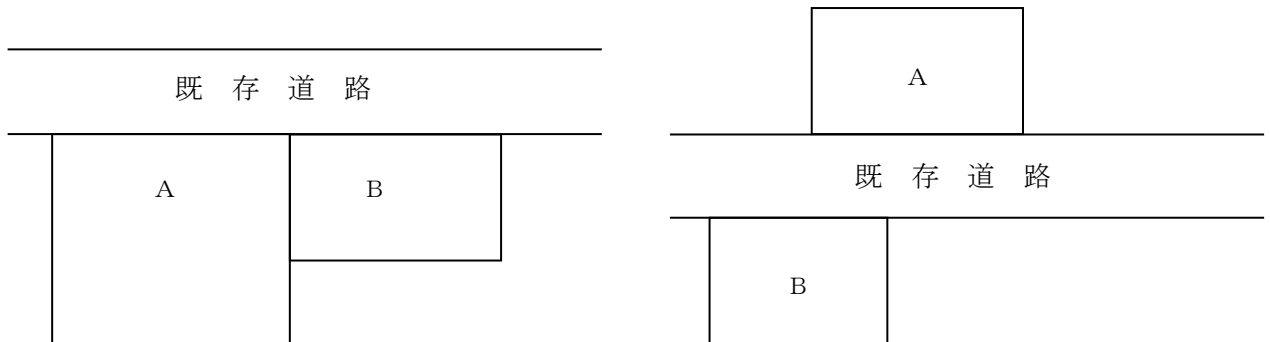
3 複数の開発者により開発行為が行われる場合

(1) 新設道路を築造



新設道路をA、B共同で築造している場合、AとBの距離が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。

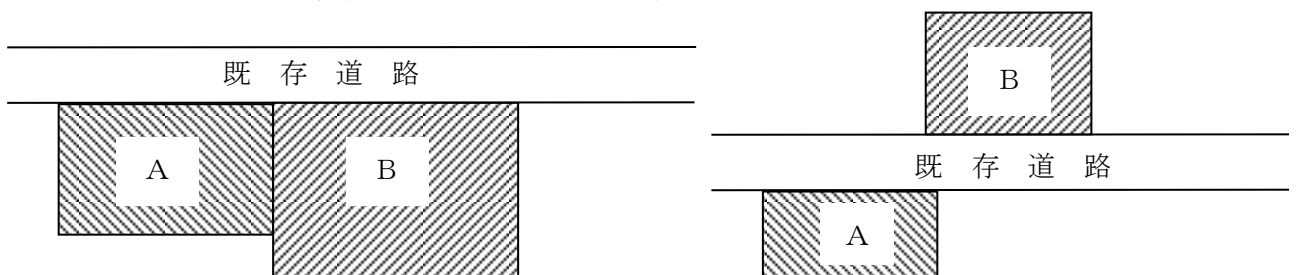
(2) 既存道路利用



ア 複数の開発者であっても工事施工者が同じで一体的に開発行為が行われる場合は、一つの開発行為とし、A+Bの敷地を開発区域とする。

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、異なる工事施工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 開発許可に関する工事の完了公告の日

イ 建築物の工事完了検査済証交付の日又は仮使用承認の日

ウ 道路位置指定の公告の日

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とは判断できるときは、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（規模未済開発）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、法第29条第1項第1号の規定は、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済であること。
- 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。（道路を築造する場合は、300 m²未満）
- 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未満であること。（道路を築造する場合は、300 m²未満）
- 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。
（東近江市には該当なし）

なお、上記いずれの場合においても、市街化調整区域を含む場合は、規模にかかわらず開発許可を必要とする。（市街化調整区域は、法第34条が適用される。）

(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、同条同項の規定は、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

許可権者は、滋賀県、中核市（大津市）、事務処理市（草津市、彦根市、守山市、米原市、長浜市、近江八幡市、東近江市、甲賀市、湖南市、栗東市、野洲市及び高島市）があり、一つの行為の区域が2以上の許可権者の事務にまたがる場合は以下のとおりとする。

- 1) 中核市長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それぞれ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の委託をする場合は、委託を受けた者とする。
- 2) 中核市長以外の者の2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それぞれの許可権者において処理するものとする。
申請者は関係許可権者宛、同一申請書にて申請すること。

東近江市に隣接する許可権者は、滋賀県知事（竜王町、日野町、愛荘町、多賀町）、近江八幡市長（近江八幡市）、彦根市長（彦根市）、甲賀市長（甲賀市）三重県知事（いなべ市、菟野町）があり、開発区域が2以上の許可権者にまたがる場合は、許可権者に属する開発区域を、それぞれの許可権者が開発許可を処理する。

申請者は、それぞれの許可権者宛に、同一の申請書を提出しなければならない。

★ 許可権者がまたがる場合であっても、開発許可の必要面積は、開発区域全体で判断する。

IV 特定工作物の建設

1 特定工作物

(1) 第一種特定工作物：周辺地域の環境悪化をもたらすおそれがある工作物

ア コンクリートプラント

- ・建築基準法別表2(ぬ)3号13の2で規定する「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2.5kw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2(る)1号21で規定する「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2(ぬ)3号13で規定する「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、骨又は貝殻の粉砕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の貯蔵又は処理に供するものをいう。
- ・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、グラウンドゴルフ、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、ダッグアウト、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、こども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」として取り扱う。

(3) 改築（許可不要）

- ・特定工作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」として取り扱う。

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り扱う。）

(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。

【注意事項】

用途変更：建築物の増築、改築により従前の建築物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建築物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。

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、表2-2及び表2-3に基づき判断すること。

なお、表2-1、表2-2及び表2-3は、後述する「第5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。

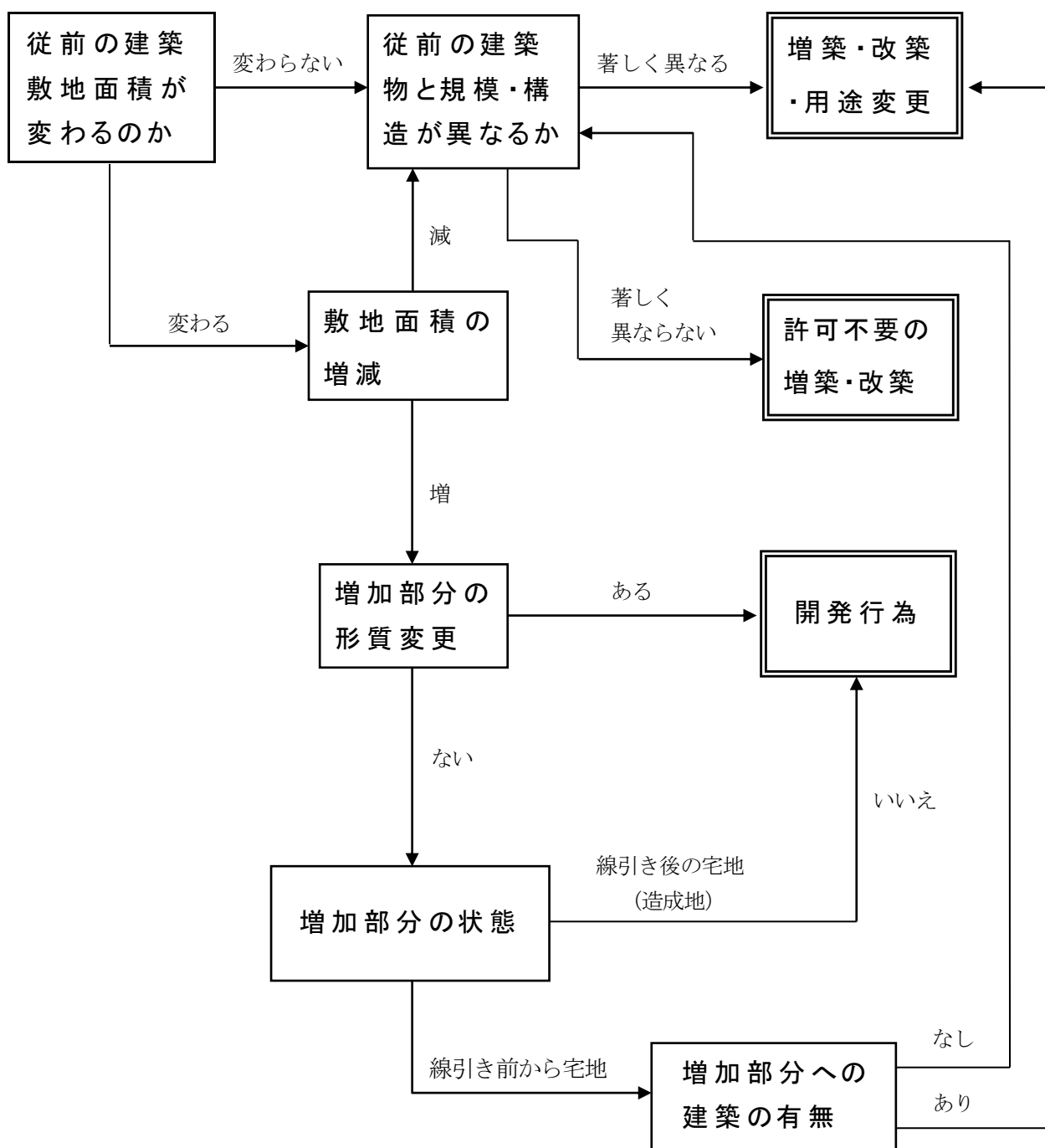
表2-1 市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築、用途変更の区分

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	一般	自己用専ら住宅
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



【注意事項】

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り扱う。

- 【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【注意事項】を参照のこと。）

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

表2-3 建築物の用途分類表

区分は、「イ欄」で行う。

区 分		例 示
ア	イ	
住 宅	住 宅 (A) 住 宅 (B) 住 宅 (C) 住 宅 (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) 文教施設 (B) 文教施設 (C) 社会教育施設 医療施設 社会福祉施設 公共施設 (A) 公共施設 (B) 宗教施設 交通施設 (A) " (B) 公益事業施設 通信施設	小学校、中学校、高等学校、義務教育学校 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 ※【注意事項】参照 特別養護・養護・軽費老人ホーム、託児所 ※【注意事項】参照 市役所出張所・地方公共団体の庁舎 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) 歓楽施設 (B) 歓楽施設 (C) 歓楽施設 (D) 歓楽施設 (E) 宿泊施設 (A) 宿泊施設 (B) 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、農機具等修理店 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

区 分		例 示
ア	イ	
商 業 施 設 等	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、ボーリング場 展望台、休憩所
農林漁業 施 設	農林漁業施設 (A) 農林漁業施設 (B) 農林漁業施設 (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 号又は政令第 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、又は法第 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、又は法第 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。

④市街化調整区域においては、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、公益上必要な建築物にあつては「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参照)の場合、日常生活に必要な施設にあつては「種別」の枠外への変更(「表 4-3」法第 34 条第 1 号の対象とする業種一覧表参照)の場合は、用途変更に該当する。ただし、文教施設(B)に該当する幼稚園、保育所、認定こども園の間での用途変更であれば、用途変更に該当しない。

例 老人デイサービスセンター(法第 34 条第 14 号) → 養護老人ホーム(法第 34 条第 14 号)

⑤市街化調整区域においては、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 (4) 賃貸戸建専用住宅、賃貸店舗等の場合、 原則、直近の建築確認時点の範囲内	許可時点の敷地内 (通常管理行為、 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 市条例第 8 条別表第 1 項～第 3 項	自己居住の用に供する一戸建住宅			○	×	
		市条例第 7 条第 1 号 市条例第 8 条別表第 4 項	自己居住の用に供する一戸建住宅			○	○	
		属人性を有するもの 市条例第 8 条別表第 5 項	居住の用に供し賃貸する一戸建住宅			○	×	
	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 (旧法第 34 条第 10 号ロ)		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	注) 3	○	○
	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

注) 1 : 隣接する線引き前よりの宅地の増加については表 2-2 参照。ただし、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、都市計画法施行規則第 60 条第 1 項に基づく適合証明申請時に農業委員会の発行する農業者である旨の証明書又は林業者、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
- 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、共済組合が行う宿舍施設、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
- 学校法人が建設する学校
- 宗教法人が建設する社寺、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