

第2章 用語の解説と運用

1 都市計画区域

次のいずれかに該当する区域として、指定された区域をいう。

- (1) 市又は町村（人口、就業者数その他政令で定める要件に該当するもの）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域
- (2) 首都圏整備法等による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し及び保全をする必要がある区域

(法第4条第2項)

2 線引き（区域区分）

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に区分することをいう。

(法第7条第1項)

3 市街化区域

次のいずれかに該当する区域をいう。

- (1) 都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域
- (2) 都市計画区域のうち、当該都市計画決定後おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

(法第7条第2項)

4 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいう。

(法第7条第3項)

5 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日

本市においては、次のいずれかに該当する日をいう。

- (1) 市街化区域及び市街化調整区域が定められ、開発許可制度が発足した昭和45年6月10日
- (2) (1)の日以降で、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

(法第7条第1項)

6 建築物

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扉、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とする。

(法第4条第10項)

(建築基準法第2条第1号)

7 仮設建築物

次のいずれかに該当する建築物をいう。

- (1) 短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法第85条の許可を受けられるもの
- (2) 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
(法第29条第1項第11号、政令第22条第1号)
(建築基準法第85条)

8 建築

- (1) 建築
建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいう。
- (2) 新築
新たな建築物の建築で増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。
- (3) 増築
既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次のいずれにも該当するものをいう。
 - ア 従前と同一の敷地において建築されるものであること。
 - イ 既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であること。
 - ウ 延べ面積が従前の1.5倍を超えないもの又は増築後の延べ面積が300平方メートル以下の小規模なもの
 - エ 増築部分が最高高さ10メートル以下のもの

取扱方針

- (ア) イについては、用途の変更を伴う場合であっても、次の場合には増築として取り扱う。
 - a 市街化区域においては、用途地域に適合していること。
 - b 市街化調整区域においては、用途変更の許可が不要なものか又は許可を得られる見込みのものであること。
 - (イ) エについては、10メートルを超える場合であっても、増築部分（既存部分はないものとみなす。）が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、建築基準法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第56条の2第3項を準用しても差し支えない。）は、増築として取り扱う。
- (4) 改築
建築物の全部若しくは一部を除去し、同一用途で建て直すこと、又は、災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築することをいう。

取扱方針

改築のうち次の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項の許可は不要なものとして取り扱うものとする。

- (ア) 従前と同一の敷地において建築されるものであること。
- (イ) 規模・構造については次のいずれにも該当するものであること。
 - ア 延べ面積が従前の1.5倍を超えないもの。ただし、計画建築物の延べ面積が300平方メートル以下の小規模建築物にあつては、従前の1.5倍を超えても差し支えない。
 - イ 改築部分が最高高さ10メートル以下のもの。ただし、10メートルを超える場合であっても、改築部分（既存部分はないものとみなす。）が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、建築基準法別表第四の一

の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合（同法第56条の2第3項を準用しても差し支えない。）は、10メートルを超えても差し支えない。

(5) 建替え

改築のうち、(4)の取扱方針に基づき、法第42条第1項ただし書の許可及び法第43条第1項の許可は不要として取り扱うもの以外の改築をいう。

(6) 移転

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)
(建築基準法第2条第13号)

9 用途の変更

次のいずれかに該当するものをいう。

なお、開発許可を受けた土地においては、建築物の用途を変更する場合は法第42条第1項ただし書の許可を要し、それ以外の土地に存する建築物の用途を変更する場合は法第43条第1項の許可を要する。これらの用途変更（以下「許可を要する用途変更」と総称する。）の許可基準は法第34条各号による。

(1) 建築物の使用目的の変更

取扱方針

(ア) 「建築物の使用目的」の判断に当たっては、開発許可等を受けたものにあつては予定建築物の用途、それ以外の場合にあつては建築物の使用状況から判断される用途と比較して、行為者の主観的な目的のみで判断することなく、社会通念上行為者の目的を表すと思われるもの（営業の広告など）を含め、総合的に判断するものとする。

(イ) 兼用住宅を住宅以外の部分の用途を廃止することにより専用住宅とする場合は、その兼用住宅が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前に存することが建築確認通知書等により確認できるもの、又は専用住宅の建築が認められている規定（既存宅地、農家分家、増築・改築）に基づき都市計画法の許可を受けたことが確認できるものについて、用途の変更の許可を不要とする。

(ウ) 法第34条第1号に該当すると認めて許可を受けて建築された日常生活上必要な店舗等の他業種への変更については、再度用途の変更の許可を必要とするものとする。

(エ) 法第29条第1項第2号による農業の用に供する施設並びに法第34条による工場等の業態の変更（許可基準であった取扱品の変更等）についても、用途の変更の許可を必要とするものとする。

(2) 市街化調整区域において建築された、農林漁業者用住宅、農家等分家住宅、法第34条第13号の届出に基づく自己用建物など建築主の属性に基づいて許可不要とされ、又は許可された建築物の所有権の他人への譲渡。ここで「他人」とは、推定相続人以外の者をいう。

取扱方針

法第34条第13号の届出に基づき、又は提案基準⑧（昭和46年廃止前のもの）・⑬・⑰に基づき、法第29条、法第42条第1項ただし書の許可又は法第43条第1項の許可を得た自己用建物の場合は、建築後10年を経過したときは、用途の変更の許可は不要とするものとする。

(法第42条第1項、法第43条第1項、政令第22条、政令第35条)

10 特定工作物

(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又は危険物の貯蔵若しくは処理に供する工作物をいう。

(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、政令第1条)

(建築基準法別表第二、同施行令第116条第1項)

11 敷地

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)

12 開発区域

開発行為をする土地の区域をいう。

(法第4条第13項)

取扱方針

複数の開発行為が、同時に又は連続して行われる場合、それぞれ一つの開発区域があり、それぞれの開発区域について、規制規模以上か否かを判断するのが、許可行政の通常の状態である。

しかし、都市計画法に基づく開発許可制度においては、開発区域の面積が一定規模以上の開発行為について許可制としていることから、許可を要しない規模の開発行為を同時に又は連続して行い、一体的な土地利用を行う等制度の趣旨にそぐわない宅地開発が、まみられる。

このことから、たとえ表面上2以上の開発行為として行う開発行為であっても、別記(【**取扱い編**】第1章 5 開発行為等に関する一連性の取扱い)に該当する場合には、1個の開発行為と取り扱ったうえでその開発区域を決定するものとする。したがって、合計した開発区域の面積が規制規模以上か否かを判断した上で、開発許可制度を適用することにより、良好な宅地の形成をはかるものとする。

13 公共施設

道路、公園、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をいう。

(法第4条第14項、政令第1条の2)

14 「おおむね」規定について

取扱方針

この「開発許可等事務の手引き」の記載にある「おおむね」を冠した数値規定は、これら数値に硬い拘束性を認めることは周辺地域の実情等を反映しないこととなる場合が想定されることから、「おおむね」を冠しているものである。

運用に当たっては、考慮すべき特段の事情が存する場合に限り、その20パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲内の数値として取り扱って差し支えない。