

第3章 開発行為について

1 開発行為について（法第4条第12項）

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、土地の区画形質の変更を行うことをいう。

「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

(1) 区画の変更

従来の敷地の境界の変更を行うことをいう。

取扱方針

次の場合は、区画の変更には該当しない。

- (ア) 分合筆等単なる権利区画の変更
- (イ) 宅地等の分割又は統合を伴わないものであって、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。）のみなし境界線までの後退に係る敷地の境界の変更
- (ウ) 従来の敷地の境界の変更であって、公共施設のうち公園、緑地、広場、道路、下水道の整備の必要がないと認められる場合。具体的には（【取扱い編】第1章4 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱い）による

(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 市街化区域において、30センチメートルを超える切土又は盛土を行う土地の面積の合計が500平方メートル以上となるもの
- エ 市街化調整区域内において、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの

取扱方針

敷地内の地盤高さの変更を行わない場合は、次のいずれかに該当するものについては「切土、盛土又は一体の切盛土」として扱わない。

- (ア) 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、土地の掘削等の行為
- (イ) 2項道路の後退にかかるもの
- (ウ) 道路からのアプローチとしての局部的なスロープ、階段又は駐車場の設置に係るもの（高さ2メートル以下、幅6メートル以下のものに限る。）
- (エ) 既存擁壁を同じ位置で同一の構造で造りかえるもの

(3) 質の変更

農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う。

取扱方針

ここで、「宅地以外の土地」とは、次のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

- (ア) 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）
- (イ) 土地登記簿の地目（5年以上前の受付）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地目が、5年以上前から「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（5年以上前に建築物を除去した土地は除く）
- (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、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地
- a 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 - b 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 - c 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分の公告がなされた土地又は仮換地の指定がなされた土地
 - d 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号若しくは第9号又は都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の都市計画法第29条第1項第4号に該当する開発行為が終了した土地
 - e 宅地造成等規制法に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地
 - f 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際道路と一体に造成された土地
（法第4条第12項、宅地造成等規制法）

2 開発行為における「自己用」・「自己用外」について

開発行為は、その行為の形態により「自己の居住の用に供するもの（自己居住用）」「自己の業務の用に供するもの（自己業務用）」「その他のもの（自己用外）」に区分される。

(1) 自己居住用の開発行為

取扱方針

「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及び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、自己居住用の開発行為に該当しない。

(2) 自己業務用の開発行為

取扱方針

「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、不動産賃貸借を業とする者の貸事務所、貸店舗等も該当しない。

(3) 自己用外の開発行為

取扱方針

自己居住用及び自己業務用以外がすべて自己用外の開発行為となるが、自己業務用に利用する部分と自己用外で、例えば賃貸する部分等が併用されているような場合は、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として扱うこととする。自己業務用に利用することを目的にした開発であっても開発区域内に寮、社宅等（いずれも著しく小さいものは除く。）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せず、自己用外の開発行為として取り扱う。

【具体例】

- 自己業務用・・・ホテル・旅館、結婚式場、
企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅等を除く）
- 自己用外・・・分譲住宅・賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、有料老人ホーム、
企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅）