

# 第 1 編

## 開発許可制度の解説及び 埼玉県の審査基準

# 第1章 用語の定義（法第4条）

## 第1節 開発行為（法第4条第12項）

（定義）

### 法第4条

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。

### 〈解説〉

本項は、開発許可制度の中心となる「開発行為」を定義しています。「土地の区画形質の変更」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」で行われる場合に、「開発行為」に該当します。つまり、土地の区画・形・質を変更するという行為が、建築物の建築や特定工作物の建設することを主な目的として行われる場合、「開発行為」になります。

#### 1 「土地の区画形質の変更」

「土地の区画形質の変更」とは、「区画の変更」「形の変更」「質の変更」のいずれかに該当する行為がある場合です。

土地の区画形質の変更

##### （1）区画の変更

「区画」とは、1軒の住宅の敷地等、物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことです。

区画

「区画の変更」とは、「区画」の範囲を変更することです。土地の単なる分合筆や所有権、賃借権等の権利関係の変更は、ここでいう「区画の変更」には該当しません。建築敷地を変更する等、利用状況からみた土地の区域に変更が生じた際、開発行為の前提としての「区画の変更」が発生し、開発行為の有無が問題となります。

区画の変更

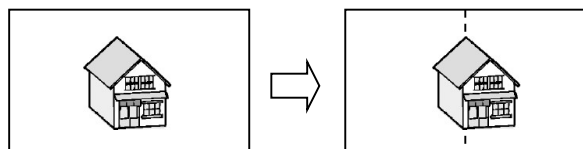
土地は、通常、「筆」ごとに所有権や地上権・賃借権等の利用権あるいは抵当権等の担保権が設定されます。この「筆」に代表される権利の客体としての土地の範囲は、特に経済活動においては重要な意味を持っています。

しかし、都市計画においては、物理的な土地の利用状況が重要な事柄です。例えば、1棟の住宅やアパートの敷地が、複数の所有者に分割されたり、その権利関係に変更が生じたりしても、物理的な利用形態上のひとまとまりの土地の範囲

に変更がない限り、物理的な土地利用の状況の変化がないので、開発許可制度において規制の対象とする必要はありません。反対に、権利関係に変更が生じなくても、従前と異なる建築敷地を設定する等、物理的な利用形態上のひとまとまりの土地の範囲に変更が生じる場合は、ここでいう「区画の変更」に該当します。

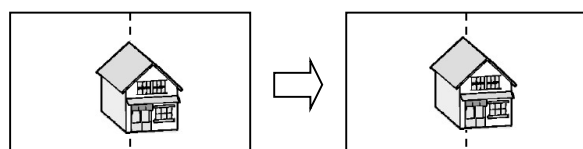
【例①】

分筆



1軒の建築物の敷地を単に分筆しただけで、物理的な利用状況に変更がない場合には、区画の変更はありません。

【例②】

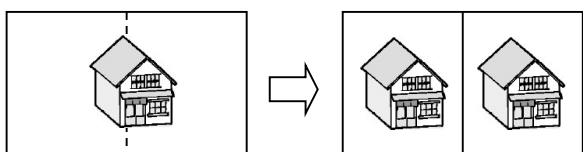


土地所有者A

所有者B 所有者C

所有者の変更等、権利関係に変更があっても、物理的な利用状況に変更がなければ、区画の変更に当たりません。

【例③】



所有者B 所有者C

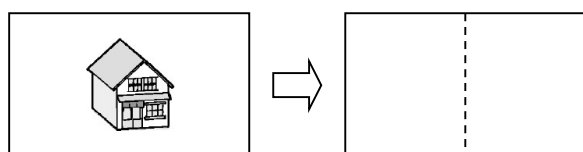
所有者B 所有者C

所有者等権利関係に変更がなくとも、物理的な利用状況からみたひとまとまりの土地の区域に変更がある場合には区画の変更があります。

建築物が現に存しない場合は、その実態に即し、以上の例と同様に判断されます。

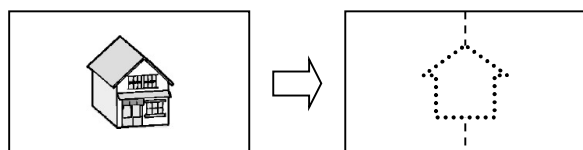
【例④】

分筆



1棟の建築物の敷地において、外形上は、建築物が除却され、分筆がなされているだけの場合、区画の変更の有無は、その実質的な意味によって異なります。

【例④-1】

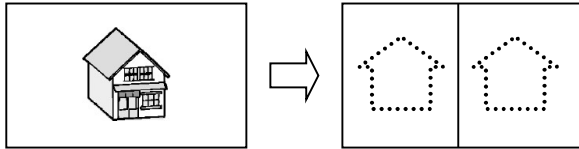


建築物が一時的に除却されたものの、依然、ひとつの宅地として存続していると認められる場合は、例①の状況と同じであり、この時点では区画の変更はありません。

ただし、その後、例②の状況を経由して、

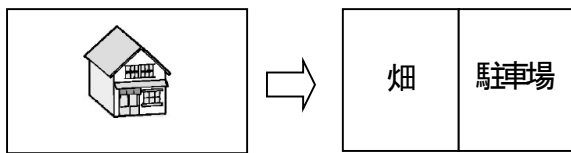
例③の状況に至れば、その時点で区画の変更が生じることになります。

【例④-2】



新たな建築物は未だ建築されていないものの、その敷地が新たに設定されたと認められる場合は、当然、区画の変更に該当します。

【例④-3】



建築物の敷地以外の用途に供する目的で、区画が変更される場合も考えられます。この場合は、後述のとおり、区画の変更があっても開発行為には該当しません。

しかし、区画変更の目的は、名目や一時的な土地利用の実績で形式的に判断されるべきでないことも後述のとおりです。

また、一度非宅地となった土地を、改めて宅地とする場合は、「質」の変更が生じることに留意する必要があります。

(2) 形の変更

「形」の変更とは、切土・盛土等の造成工事を行うことで

形の変更

す。

(3) 質の変更

「質」の変更とは、土地の利用形態上の性質（宅地、農地、山林、道路等）を変更することです。非宅地を宅地とする場合が代表的な例ですが、必ずしもこれに限りません。

質の変更

なお、「宅地」とは、建築物の敷地のことをいいます。「建築物の敷地」とは、建築物を建築するために必要な物理的、法律的機能を有し、かつ、他の用途に供されていない土地のことをいいます。したがって、現に建築物の敷地の用に供されている土地はもとより、建て替え等のため一時的に建築物が存在していない土地や開発行為は完了したものの未だに建築物が建築されていない土地も宅地に含まれます。

宅地

建築物の敷地

2 「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」

「土地の区画形質の変更」の主たる目的が、その土地を建築

物の建築敷地又は特定工作物の建設用地に供することにある場合に限り、「開発行為」に該当します。土地の区画形質の変更を行う際の目的については、通常、行為者の自発的な意思の表現によりますが、次の事項等を総合的に勘案し、客観的に判断します。

(1)「主として」

ア 「土地の区画形質の変更」が、全体としてみて、その主たる目的を「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的（以下「建築・建設目的」という。）」として行う場合に限り、開発行為に該当します。しかし、道路拡幅事業等の公共事業により、既存敷地の一部が買収される場合及び土地区画整理事業や土地改良事業により、従前地が換地される場合は、「土地の区画形質の変更」がありますが、土地所有者の自発的な意思によるものではなく、主たる目的が建築・建設目的ではないので、開発行為には該当しません。

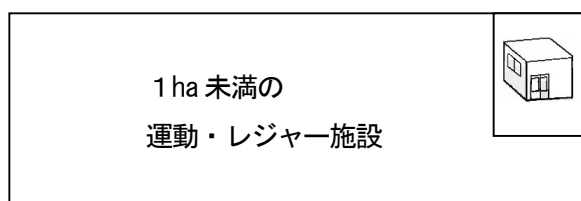
一方、一体と認められる「土地の区画形質の変更」の中に、建築物を建築する部分が存する場合、全体として、主たる目的が建築物を建築する目的ではないものは、当該建築物を建築する部分の行為も開発行為ではありません。

例えば、1ha未満の運動・レジャー施設である工作物を築造する場合で、土地の区画形質の変更が、部分的にみれば管理施設の敷地を造成するものと運動・レジャー施設そのものを築造するものとに区分できるものの、全体として運動・レジャー施設の築造と一体として捉えるべき場合は、それぞれの部分を個別に扱うのではなく、一つの行為として判断します。

したがって、1ha未満の運動・レジャー施設の築造及び管理施設の建築を目的とした土地の区画形質の変更は、運動・レジャー施設が建築物にも特定工作物にも該当しないため、開発行為には当たりません。

※P.10「一体と認められる開発行為」参照

【例⑤】



1ha未満の運動・レジャー施設である工作物を築造するための「土地の区画形質の変更」と、当該施設の管理施設の建築敷地を造成する「土地の区画形質の変更」が行われる際、全体を一体の区画形

質の変更ととらえるべき場合には、その全体を一つの行為と判断します。その上で、全体としての主たる目的が建築物の建築等に係るものではないとして開発行為に該当しない場合は、管理施設の建築敷地を造成するための「土地の区画形質の変更」の部分も開発行為には当たりません。

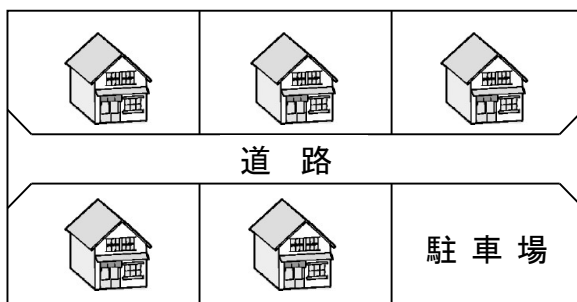
なお、例⑤のケースにおける管理施設の建築にあたっては、開発許可は不要ですが、市街化調整区域の場合には、法第43条建築許可は必要です。

イ 主たる目的が「建築・建設目的」である場合は、一体と認められる範囲内の行為は、建築物を建築しない部分についても開発行為に該当します。

例えば、宅地開発に際し道路を新設する場合、道路部分の土地は建築物の建築の用に供する目的で造成されるわけではありません。しかし、道路とする部分の区画形質の変更と宅地とする部分のそれが一体の行為と認められる場合は、全体として「主として建築物の建築の用に供する目的」である限り、すべての部分における「土地の区画形質の変更」が開発行為となります。

※P.10「一体と認められる開発行為」参照

【例⑥】



住宅敷地を造成する「土地の区画形質の変更」と、駐車場を造成する「土地の区画形質の変更」及び「道路」を造成する「土地の区画形質の変更」が行われる際、全体を一体の区画形質の変更ととらえるべき場合には、その全体を一つの行為と判断します。その上で、全体としての主たる目的が建築物の建築等に係るものとして開発行為に該当する場合は、駐車場を造成する「土地の区画形質の変更」の部分も、「道路」を造成する「土地の区画形質の変更」の部分も、直接に宅地となる部分ではありませんが、開発行為が行われる土地になります。

## (2) 「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する」

ア 「開発行為」を「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する」目的で行う行為と規定しています。このことから、開発行為とは、建築物の建築行為・特定工作物の建設行為そのものとは別の行為であって、これらに先行する行為として位置づけていると考えられます。

したがって、建築行為や建設行為そのものに属する土地の形状の変更は、開発行為に該当しないこととなります。例えば、建築物の基礎工事は、建築物の建築行為そのものなので、開発行為ではありません。

一方、擁壁を設置する行為は、建築確認を受けている擁壁であっても、建築物を建築するために地盤を造成するものである限り、開発行為となります。

イ 建築行為及び建設行為の主体は、特に限定されていません。必ずしも土地の区画形質の変更を行う者自身が建築又は建設する場合に限らず、宅地のみ分譲を行う者がする造成工事も開発行為に該当します。

## (3) 「建築・建設目的」の有無の判断

「建築・建設目的」の有無は、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」、「建築不可」等の文言により形式的に判断されるものではなく、土地の区画割り、区画街路の状況等の諸般の事由を総合的に勘案し、客観的に判断されます。

特に、経済合理性を基本とする企業の行為においては、合理的かつ合法的な最高最善の使用方法が、その目的として判断されるべき場合が多いものと考えられます。これに反する土地の使用収益や処分は、経済上のロスを生じ、企業の行動原理に合致しません。「土地の区画形質の変更」の主体が企業である場合、法律上の資格等により、当該企業に最高最善の使用方法を実現することができない事由やあえてしない合理的な理由が存在しない限り、「建築・建設目的」があると判断します。

なお、開発許可運用指針では、建築目的の判断基準を次のとおり掲げています。

### <『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

※開発許可運用指針 I - 1  
- 2(2)参照

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住宅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 附近の状況：附近で宅地開発、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。

### 3 一体と認められる開発行為

開発行為は、建築物等を建築する目的の内容と土地の区画形質の変更の有無により判断しますが、開発許可申請の手続きの要否や許可基準の適用を判断する際、一つの行為としてとらえるべき範囲が問題になることがあります。すなわち、一体と認められる開発行為の範囲はどこまでか、という問題です。

まず、開発許可制度は、建築等の目的がある「土地の区画形質の変更」のみを規制していますが、建築目的がある「土地の区画形質の変更」と建築目的のない「土地の区画形質の変更」が隣接や近接して行われる場合が想定されます。例えば、前述の【例⑤】のような1ha未満の運動・レジャー施設である工作物の築造と管理施設の敷地の造成のような場合が代表例ですが、このような場合を一つの行為としてみるか別々の行為としてみるかが問題となります。

また、開発許可制度は、開発行為を行う区域の面積により、法第29条第1項第1号により許可不要となる開発行為や法第33条の技術的基準の適用が異なります。例えば、隣り合う土地で同時に開発行為が行われる場合が代表例ですが、どの範囲までを一つの開発行為であると認定するのかが問題となり

※P.34「許可不要となる開発行為」参照



ます。

すなわち、「土地の区画形質の変更」の行われる範囲の特定と「建築物等の建築する目的」の有無を判断することにより、一つの開発行為の範囲を認定した上で、法の適用を判断することになります。この事実認定を行うことが、一体と認められる開発行為、いわゆる「一体開発」の判断といわれているものです。

この「一体開発」の判断は、具体的諸事情を総合し、社会通念に照らして客観的になされるべきものです。特に、次に掲げる事項は、客観的な判断を行う際に重要な意味を持つものと考えられます。

#### (1) 土地に関する事項

「土地の区画形質の変更」が隣接、近接して複数行われる場合、その行為が一つであるか否かの疑義が生じます。隣接している場合は、社会通念からかんがみて一体性が強く認められ、主体が異なる等、特別な事情のない限り一体の行為として取り扱うべき場合が多いものと考えられます。また、一体と認められる程度には近接している場合も同様です。

一方、隣接も近接もしていない区域で「土地の区画形質の変更」を行う場合は、通常、別の行為として取り扱います。

#### (2) 主体に関する事項

主体が異なる行為は、通常、それぞれの独立した別個の行為と認定されます。しかし、形式的には異なる法人格となる者によるそれぞれの行為であっても、その具体的行為について、一体とみなすべき密接な関係が認められ、社会通念上、当該複数の法人格者による共同行為、すなわち、一体の行為としてとらえるべき場合もあります。隣接する土地の造成工事が、異なる人や会社の合意に基づき一体的に行われる場合等が考えられます。

また、法人格は別であっても、社会通念上、同一の主体とみなすべき関係が法人間にある場合は、一体の行為としてとらえるべき場合もあります。例えば、親会社と連結決算子会社のような、社会通念上、同一の主体と判断されるような場合等が考えられます。

#### (3) 計画性に関する事項

ひとつの計画に基づく宅地開発を複数の工期に分割して施工することは、しばしば見受けられます。開発許可制度では、工区分けをした開発許可を認め、工区ごとに時期をずらした検

※近接とは、直接隣り合っていないものの、相当程度に距離が接近し、利用上の一体性が認められる範囲をいいます。

査、完了公告に至る一連の制度を設けていますので、一つの計画に基づいた宅地開発の工期分割は、別々の宅地開発としてとらえるのではなく、一つの宅地開発として取り扱われるべきと考えられます。

したがって、隣接、近接した土地において、土地の区画形質の変更が期間を異にして行われる場合に、それぞれの行為が、独立したものであるか、あるいは一体のものであるかは、各行為が、ひとつの計画に基づくものであるか否かによって判断されるべきものと考えられます。各工期の間の時間的な間隔は、計画の一体性を判断する際のひとつの材料となる場合がありますが、「1年間」等の画一的基準をもって形式的に一体性を判断すべきものではありません。この計画的な一体性は、主体が一般の個人であるのか、又は宅地の分譲を業とする者であるのか、あるいは、その土地は新たに購入したものであるのか、又は相続したものであるのか等、諸般の事情を総合的に勘案して判断する必要があります。

土地の分譲を業とする者が、土地を購入する場合は、購入の時点から、そのすべてについて販売する等の事業計画を有しているのとらえることが、一般的には妥当であると思われます。このように、土地の分譲を業務として行う者が、物理的な一体性を有する土地を数回に分けて造成・分譲を行う場合には、原則として一体の「土地の区画形質の変更」行為を複数の工期に分割したもの、すなわち「一体開発」であると解することが社会通念に照らし妥当であると考えられます。

なお、宅地建物取引業者でない者が宅地の分譲を行う場合は、宅地建物取引業法に抵触する場合があります。これを宅地建物取引業者が仲介する行為も同様です。

## 第2節 開発区域（法第4条第13項）

（定義）

### 法第4条

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。

### 〈解説〉

本項は、「開発区域」を定義しています。開発区域とは、開発行為が行われる土地の区域をいうと規定しています。

- 1 開発行為は「土地の区画形質の変更」ですから、土地の区画形質の変更がない範囲には開発区域は及びません。
- 2 開発行為は一体と認められる「土地の区画形質の変更」の範囲に及びますから、建築物の敷地に直接には供されない土地の部分についても開発区域に含まれます。
- 3 開発行為は、建築物の建築行為や工作物の建設・設置行為とは区別されます。

法は、道路を「公共施設」と位置付け（法第4条第14項）、道路法第29条は「道路の構造は…」と規定しています。道路とは、単なる土地の区域のことではなく、構造物・工作物と解されます。

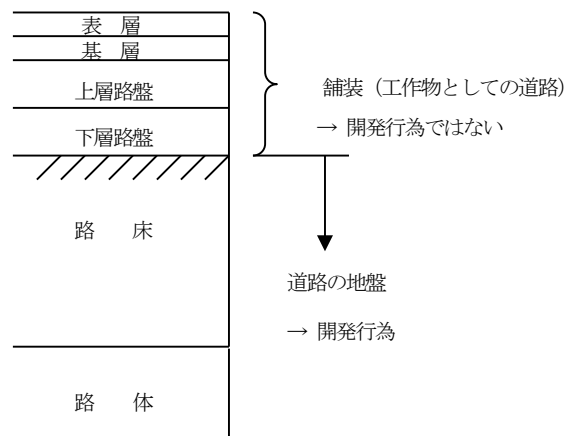
したがって、一般に「道路の工事」といわれているものも、その内容に応じて、建築物に相当する構造物・工作物としての「道路」そのものに係る工事と、その地盤としての土地に関する工事に分けてとらえることができます。このうち、工作物としての道路の整備工事そのものは、建築行為の場合と同様に開発行為ではありません。このような工事のみで、開発行為が存在しない区域は、開発区域に含まれません。具体的には、既存道路の舗装や側溝の改修工事のみが行われる場合等です。建築基準法第

42条第2項に基づき道路とみなされる部分を整備する工事も、既に道路としてみなされる土地に工作物としての道路を築

開発区域

※P4「土地の区画形質の変更」参照

### 〈道路の構造〉



造する工事のみである場合は、開発区域に含まれません。

一方、道路を新設する場合や既存道路の拡幅であっても道路でない土地を道路とする場合には「質」の変更があります。

既に道路である土地の区域における工事であって、「質」の変更がない場合であっても、切土・盛土等があつて、工作物としての道路の地盤（路床、路体）の工事、すなわち「形」の変更があると認められる場合は、開発行為があり、開発区域に含まれます。

ただし、主たる目的が「建築・建設」にある場合に限られるのは、先に述べたとおりです。

### 第3節 公共施設（法第4条第14項）

（定義）

#### 法第4条

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。

（公共施設）

政令第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。

#### 〈解説〉

##### 1 概要

本項は、都市計画法における公共施設を定義しています。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、都市計画法上の公共施設とすることを定めています。

##### 2 道路

「道路」とは、建築基準法第42条第1項及び第2項に規定するもの、道路法第2条第1項に規定するもの、道路運送法第2条第8項（自動車道）に規定するもの及び道路交通法第2条第1項第1号（一般交通の用に供するその他の場所）に規定するものをいいます。

道路

##### 3 公園

「公園」とは、主として自然的環境の中で、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地で、都市公園法第2条第2項に準ずる公園施設が敷地規模に応じて適当に設置されているものをいいます。

公園

##### 4 緑地

「緑地」とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地をいいます。

緑地

## 5 広場

「広場」とは、主として歩行者等の休息、観賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地をいいます。

広場

## 6 下水道

「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定するものをいいます。下水道法第2条第2号では、下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設（屎尿浄化槽を除く。）又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設、貯留施設その他の施設の総体、と規定されています。ただし、同法第10条第1項で規定する建築物の所有者等が設置する公共下水道に下水を流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設は、公共の用に供する施設とはいえないので、公共施設としての下水道には含まれません。

下水道

## 7 河川

「河川」とは、河川法第3条第1項で規定する河川（一級河川、二級河川）、同法第100条第1項で市町村長が指定したもの（準用河川）、普通河川をいいます。

河川

## 第4節 建築物（法第4条第10項）

（定義）

### 法第4条

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。

### 建築基準法第2条

一 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。

十三 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。

### 〈解説〉

本項は、「建築物」及び「建築」について定義しています。「建築物」「建築」ともに建築基準法を引用しています。

#### 1 建築物

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根と柱を有する、屋根と壁を有する等の条件を満たすものをいい、その附属施設等を含みます。

建築物

なお、「土地に定着する」とは、必ずしも「基礎」を必要とするものではありません。車輪がある等、移動可能な構造であっても、具体的な設置状況によっては定着していると解される場合もあります。

土地に定着する

#### 2 建築

「建築」とは、建築物の新築、増築、改築、移転をいいます。

建築

##### （1）新築

「新築」とは、新たに建築物を建築する行為です。

新築

更地に初めて建築物を建築する場合に限りません。以下の増築、改築及び移転のいずれにも該当しない場合を含みます。

##### （2）増築

「増築」とは、既存の建築物の床面積を増加させる建築行

増築

為のうち、改築に該当しないものをいいます。

一の敷地内に、既存の主たる建築物と一体と認められる、すなわち、用途上不可分の別棟を建築する場合、建築基準法では、単体規定に関しては新築、集団規定に関しては増築として取り扱われます。開発許可制度は、土地利用に関する制度ですから、建築基準法における集団規定と同様、敷地単位で取り扱います。

なお、既存の建築物と規模、構造が著しく異なる場合及び既存の建築物の用途を変更し、従前と異なる建築物とする場合には、増築ではなく、新築となります。

また、既存の建築物とは一体と認められない（用途上可分の）建築物を建築する場合には、敷地の分割が必要となり、当然に、新築となります。

### (3) 改築

「改築」とは、既存建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物又はその部分を造ることをいいます。したがって、既存建築物を除却して行う建築行為であっても、従前の建築物と用途や構造が著しく異なる場合には、「改築」ではなく「新築」となります。

改築

なお、土地区画整理事業や土地改良事業等により換地が行われ、それぞれの法律によって換地後の土地が従前地とみなされる場合、特別な規定のない限り、従前地に存していた建築物と規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物を建築する行為は改築に該当します。

### (4) 移転

「移転」とは、同一の敷地内で建築物を移すことをいいます。

移転

建築物を現在の敷地から他の敷地に移す場合は、ここにいう「移転」ではありません。従前の敷地における建築物の除却と新しい敷地における新築ということになります。

## 3 建築物の用途

建築基準法では、建築物の用途とは何かについて、定義づけをしていません。また、例えば、建築基準法別表第1(イ)欄には建築物の用途が具体的に列記されていますが、用途のすべてを網羅しているわけではありません。



一方、都市計画法で考えられている建築物の用途は、例えば、「住宅」の場合、法第34条第13号（既存権利の届出に基づく開発行為）に基づくもの等は、「Aさんの（専用）住宅」と限定されている場合があります。また、「店舗」の場合、法第34条第1号に基づくものは、「当該開発区域の周辺の地域において居住している者の・・・日常生活のため必要な・・・店舗」であり、埼玉県審査基準では、「建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項第2号に掲げるもの」として、床面積が150㎡以下の店舗としているため、床面積が150㎡を超える店舗は、従前と同一用途とはみなされず、用途変更が生じます。

このように、都市計画法においては、建築物の用途の考え方が限定されている場合がありますので、注意が必要です。

## 第5節 特定工作物（法第4条第11項）

（定義）

### 法第4条

- 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<sup>（政令第1条第1項）</sup>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<sup>（政令第1条第2項）</sup>で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

（特定工作物）

**政令第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。

- 一 アスファルトプラント
  - 二 クラッシュャープラント
  - 三 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16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18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年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）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1ヘクタール以上のものとする。
- 一 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。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園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。）
  - 二 墓園

## 〈解説〉

本項は、特定工作物について定義しています。特定工作物に係る開発行為は、昭和49年の法律改正により規制対象として追加されたものです。

### 1 第一種特定工作物

「第一種特定工作物」とは、法第4条第11項に定めるコンクリートプラントのほか、周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で政令第1条第1項各号に定めるものです。

第一種特定工作物

法と政令では、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及び危険物の貯蔵・処理工作物と規定されていますが、いずれも規模に関する法令上の明文規定はありません。しかし、法が第一種特定工作物を定める趣旨は、当該工作物が周辺環境に与える影響を考慮したものであることから、規制対象となる工作物は限定されていると考えられます。そこで、建築基準法における立地制限を受ける規模を有する場合にのみ、開発許可制度における規制対象である第一種特定工作物に該当するとして取り扱います。

#### (1) コンクリートプラント

「第一種特定工作物となるコンクリートプラント」とは、建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)の用途(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2.5キロワットを超える原動機を使用するもの)に供する工作物です。

第一種特定工作物となるコンクリートプラント

#### (2) アスファルトプラント

「第一種特定工作物となるアスファルトプラント」とは、建築基準法別表第2(る)項第1号(21)の用途(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)に供する工作物です。

第一種特定工作物となるアスファルトプラント

#### (3) クラッシャープラント

「第一種特定工作物となるクラッシャープラント」とは、建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13)の用途(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)又は、同(と)項第3号(4)の用途(コルク、エポナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの)に供する工

第一種特定工作物となるクラッシャープラント

作物です。

(4) 危険物の貯蔵・処理用工作物

「危険物」とは、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です。

「第一種特定工作物となる危険物の貯蔵・処理用工作物」とは、建築基準法別表第2(と)項第4号の用途(建築基準法施行令第130条の9において、準住居地域に定める数量(下表の網掛け部分)を超える危険物を貯蔵又は処理するもの)に供する工作物です。

なお、建築基準法施行令第116条第1項の表に定める危険物の数量は、立地制限の基準ではなく、耐火又は準耐火構造としなければならない場合に関する基準です。

危険物

第一種特定工作物となる危険物の貯蔵・処理用工作物

(危険物の貯蔵又は処理に供する建築物)

**建築基準法施行令第130条の9** 法別表第二(と)項第4号、(ぬ)項第4号及び(る)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第7項、第10項及び第11項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物(同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充填するための設備(安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものに限る。)により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類(消防法 別表第一の備考12に規定する第一石油類をいう。以下この項において同じ。)、アルコール類(同表の備考13に規定するアルコール類をいう。)、第二石油類(同表の備考14に規定する第二石油類をいう。以下この項において同じ。)、第三石油類(同表の備考15に規定する第三石油類をいう。以下この項において同じ。)及び第四石油類(同表の備考16に規定する第四石油類をいう。以下この項において同じ。)並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。)の貯蔵又は処理に供する建築物とする。

| 用途地域<br>危険物 |    | 用途地域    |         |       |  |
|-------------|----|---------|---------|-------|--|
|             |    | 準住居地域   | 商業地域    | 準工業地域 |  |
| (1)         | 火薬 | 20キログラム | 50キログラム | 20トン  |  |
|             | 爆薬 |         | 25キログラム | 10トン  |  |

|   |                          |   |   |   |
|---|--------------------------|---|---|---|
| 類<br>(玩具煙火を除く。)   | 工業雷管、電気雷管及び信号雷管          |   | 1万個   | 250万個                                   |
|   | 銃用雷管                     | 3万個   | 10万個  | 2500万個                                  |
|   | 実包及び空包                   | 2000個   | 3万個   | 1000万個                                  |
|   | 信管及び火管                   |   | 3万個   | 50万個                                    |
|   | 導爆線                      |   | 1.5キロメートル   | 500キロメートル                               |
|   | 導火線                      | 1キロメートル   | 5キロメートル   | 2500キロメートル                              |
|   | 電気導火線                    |   | 3万個   | 10万個                                    |
|   | 信号炎管、信号火箭及び煙火            | 25キログラム   | 2トン   |   |
|   | その他の火薬又は爆薬を使用した火工品       | 当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。  |   |   |
|   | (2)                      | マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は可燃性ガス  | A/20  | A/10                                    |
| (3)   | 第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類 | A/2 (危険物の規制に関する政令第2条第1号に規定する屋内貯蔵所のうち位置、構造及び設備について国土交通大臣が定める基準に適合するもの(以下この表において「特定屋内貯蔵所」という。))又は同令第3条第2号イに規定する第一種販売取扱所(以下この表において「第一種販売取扱所」という。)にあつては、3A/2) | A (特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は危険物の規制に関する政令第3条第2号ロに規定する第二種販売取扱所(以下この表において「第二種販売取扱所」という。)にあつては、3A) | 5A                                      |
| (4)   | (1)から(3)までに掲げる危険物以外のもの   | A/10 (特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A/10)   | A/5 (特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A/5)   | 2A (特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は第二種販売取扱所にあつては、5A) |
| この表において、Aは、(2)に掲げるものについては第116条第1項の表中「常時貯蔵する場合」の欄に掲げる数量、(3)及び(4)に掲げるものについては同項の表中「製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量を表わすものとする。 |                          |   |   |   |

## 2 第二種特定工作物

「第二種特定工作物」とは、ゴルフコースのほか、大規模な工作物として政令第1条第2項各号で定められているもの（1ヘクタール以上の開発行為に限る。）で、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と墓園が該当します。

第二種特定工作物に併設される附属建築物は、第二種特定工作物に包含され、その建築行為は、当該第二種特定工作物の建設行為に包含されます。遊園地にレストランが併設される場合、入園者のみの利用に供される場合は附属建築物となりますが、入園者以外の外来者も利用できる場合は附属建築物には該当しません。このほか、遊園地や墓地の管理事務所、休息所等、第二種特定工作物の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物が該当します。

第二種特定工作物

※その他の運動・レジャー施設として、観光植物園、サーキット場、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場等が挙げられます。

※P.7「例⑤」参照