

第1章 法第4条関係

(第一種特定工作物)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第11項に規定するコンクリートプラント、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第1条第1項第1号に規定するアスファルトプラント及び同項第2号に規定するクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（り）項第3号（13の2）、（ぬ）項第1号（21）及び同表（り）項第3号（13）の用途に供する工作物であるものとする。

2 令第1条第1項第3号に規定する「危険物の貯蔵又は処理に供する工作物」には、貯蔵又は処理に係る危険物の数量が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の数量の欄に掲げる限度を超えないものを含まないものとする。

(第二種特定工作物)

第1条の2 令第1条第2項第1号に規定する「その他の運動・レジャー施設である工作物」とは、観光植物園、サーキット及びゴルフの打放し練習場等、運動の場及びレジャー活動の場が主として屋外であるものをいう。

2 工作物であっても、運動・レジャー施設とはいえない博物館法（昭和26年法律第285号）に規定する施設等は、第二種特定工作物に該当しない。

3 運動・レジャー施設であっても、工作物とはいえない、自然地形を利用したキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー、モトクロス場等は、第二種特定工作物に該当しない。

4 令第1条第2項第2号に規定する「墓園」には墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）によらないペット霊園も該当する。

(特定工作物の併設建築物)

第2条 法第4条第11項に規定する特定工作物の管理上又は利用増進上必要不可欠であり、物理的及び機能的にみて社会通念上当該工作物に一体不可分のものとして附屬的に併設される建築物（以下「併設建築物」という。）は、当該工作物に包含されるものとみなす。

※1 併設建築物で、第二種特定工作物と一体のものとして開発許可を行うものの例

- (1) ゴルフ場のクラブハウス
- (2) ゴルフ打放し練習場の打席
- (3) 管理事務所
- (4) 休憩室
- (5) 更衣室（シャワー室、浴室を含む。）
- (6) トイレ
- (7) 墓地、ペット霊園の納骨堂

※2 次に掲げるものは、併設建築物には該当しない。

- (1) 特定工作物の利用者以外の者が主たる利用者である休憩施設、レストラン
- (2) 墓地、ペット霊園における火葬場
- (3) 宿泊施設

(土地の区画形質の変更)

第3条 法第4条第12項に規定する「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) 切土又は切盛土をする行為であって、高さが2 mを超えるがけができるもの
- (2) 盛土をする行為であって、高さが1 mを超えるがけができるもの
- (3) 切土又は盛土をする行為であって、当該切土又は盛土をする面積が500 m²を超えるもの
- (4) 宅地以外の土地を利用する行為
- (5) 道路を新設又は変更する行為

※1 (1)～(3) について

- ① 防災措置が不要な盛土等は、(1) 及び(2) に該当しない。
 - 例1 凹地（池、沼等）を埋める行為で当該区域の内外に段差を生じないもの
 - 例2 小規模な築山の造成、除却
- ② 建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる行為は、(1)～(3)に該当しない。
 - 例1 建築における基礎打、土地の掘削
 - 例2 建物解体における底地部分の埋戻し
 - 例3 樹木の伐採、抜根の埋戻し
- ③ (1) 及び (2) に規定する「がけ」とは、地表面が水平面に対し30° を超えて傾斜している土地をいう。
- ④ 敷地地盤高を変更する場合で、変更高が30 cm以内のものは、(3)に該当しない。

※2 (4) について

- ① 「宅地」とは、次のいずれかに該当する一団の土地をいう。
 - ア 新たに上水道（配水管）及び下水道（下水道管）の整備を要しない既存道路（※3に同じ。）に接する一団の土地
 - イ 予定建築物の用途が第15条の2に規定する自己居住用の住宅のみである一団の土地
- ② ①に該当しないもので、次のいずれかに該当する土地の面積の合計が9割以上を占める一団の土地は宅地とみなす。
 - ア 土地登記記録の地目が1年以上前から宅地である土地
 - イ 固定資産課税台帳の課税地目が宅地である土地
 - ウ 建築物（仮設建築物を除く。）の敷地として利用されている土地
 - エ 開発許可（法第29条第1項に基づく開発行為の許可をいう。以下同じ。）を得た事業が完了した区域、旧住宅地造成事業（旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第2条第2項に定めるもの。以下同じ。）が完了した区域、土地区画整理事業（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に定めるもの。以下同じ。）により仮換地の指定又は換地処分が行われた区域及び市、地方住宅供給公社等が開発事業を行った区域内の土地

※3 (5) について

「道路」とは、建築基準法第42条に規定する道路をいう（以下、特に断りがない場合、本審査基準において同様とする。）。

(建築等の用に供する目的)

第3条の2 区画形質の変更が行われた土地の区域において、当該行為と同一時期に建築物

の建築又は特定工作物の建設（以下「建築等」という。）が行われるものは、法第4条第12項に規定する「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」があったものとする。建築等が行われた敷地内において同一時期に土地の区画形質の変更が行われるものも、同様とする。ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。

(1) 区画形質の変更の主たる目的が月極め駐車場や資材置き場等である場合

(2) 既存道路の拡幅（予定建築物を建築するために必要な幅員を確保する場合は除く。）を行う場合

※「同一時期」について

(1) 「同一時期」とは、原則として、先に行われた行為の完了時と、後に行われた行為に係る開始時との間隔が1年未満であるものをいう。

(2) 各行為の完了時は、各行為の根拠法に基づく完了検査日（根拠法がない場合は完了したと推察される日）をもって判断し、開始時は、各行為の根拠法に基づく行為申請時（根拠法がない場合は行為着手時）をもって判断するものとする。

（開発区域）

第4条 法第4条第13項に規定する「開発区域」とは、開発行為を行う区域を含む一団の土地であって、開発計画により次に掲げる土地として開発者が利用を定めた土地の区域をいう。

(1) 予定建築物の敷地および予定する特定工作物の敷地

(2) 新設される公共施設用地

※(1)について

「敷地」とは建築確認申請における申請敷地、及び当該申請敷地を利用する際に必要となる用地（駐車場、通路、雨水貯留池等）を言う（以下、特に断りが無い場合を除き、本審査基準において同様とする。）

（道路新設を伴う開発行為の特例）

第4条の2 道路の新設が行われる開発行為にあつては、既存道路に面する敷地は開発区域に該当しない。ただし、次条に定める「一体の土地の区域」に該当する場合はこの限りでない。

（一体の土地の区域）

第5条 区画形質の変更、建築、造成行為又は土地利用が行われた区域（以下「先行区域」という。）の隣接区域において、区画形質の変更、建築、造成行為又は土地利用が行われる場合で、かつ、次のいずれかに該当する場合は、両区域は一体の区域であるものとする。

(1) 先行区域と一体的な土地利用を行う場合

(2) 先行区域と同一の造成主が建築目的の造成行為を行う場合

(3) 先行区域及び隣接区域の行為がどちらも開発行為の場合であつて、両区域の開発行為者が同一である場合

(4) 先行区域及び隣接区域の行為がどちらも開発行為の場合であつて、両区域の土地所有者が同一である場合

2 前項に該当する場合でも、次のいずれかに該当する場合は本条に規定する「一体の土地の区域」に該当しない。

(1) 先行区域の行為の完了時期と隣接区域の行為の開始時期との間隔が1年以上である場

合

(2) 先行区域又は隣接区域の開発行為が法第 29 条第 1 項第 2 号から第 11 号までのいずれかに該当する場合

3 先行区域と隣接区域の行為がいずれも法第 29 条による許可を受ける場合にあっては、次のいずれかに該当する場合は本条に規定する「一体の土地の区域」に該当しない。

(1) 先行区域、隣接区域を一体の区域としても令第 25 条に規定する公園・緑地・広場（以下「公園等」という。）の整備を要しない場合

(2) 先行区域、隣接区域それぞれで公園等を整備し、一体の区域全体で必要となる公園等が確保される場合

(3) 先行区域、隣接区域のどちらか一方で公園等を整備し、一体の区域全体で必要となる公園等が確保される場合

※1 「隣接区域」とは先行区域に隣接する敷地を指し、既存道路や河川等で分断される場合は該当しない。

※2 「一体的な土地利用」とは、新たに設けられた公共施設（道路・下水道・上水道等）を共用する関係にある敷地をいう。

※3 この基準により一体の区域とみなされた場合は、当該区域全体において法第 29 条の該当及び許可の要否を判断するものとする。