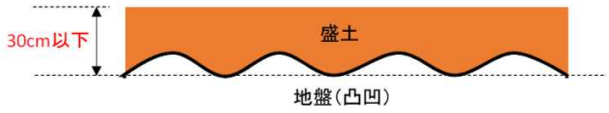
Ｑ－１：開発行為の定義について
土地の形質の変更のうち、どのような工事が都市計画法第４条第１２号に規定する開発行為にあたるのか。

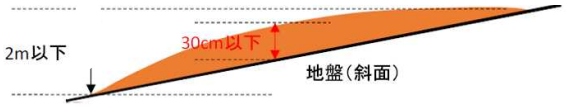
Ａ－１：

開発行為とは、主として建築物の建築また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であるが、不陸整正等により、盛土、切土又は盛土と切土を同時にする場合、当該切盛土の部分の厚さが３０ｃｍ以下の工事については、都市計画法第４条第１２号に規定する開発行為とは扱わない。

例１



例２



〈制定年月日〉令和７年５月７日

Ｑ－２：開発許可が不要である「造成行為（形質の変更）」について
開発許可が不要である「造成行為（形質の変更）」とはどのようなものか。

Ａ－２：

次の第１（１）から（７）のいずれかの土地において、第２（１）から（４）の行為のみを行う場合は、区画の変更をしない限り、開発許可は不要と取り扱う。

第１
（１）現に建築物の敷地となっている土地
（２）都市計画法第３６条第２項の検査済証が交付された土地
（３）旧住造法（住宅地造成事業に関する法律）第１２条の検査済証が交付された土地
（４）土地区画整理法第１０３条の換地処分を宅地として受けた土地
（５）旧宅地造成等規制法第１３条第２項の検査済証が交付された土地。ただし、目的が青空資材置場等（建築物を建築する目的以外のもの）の場合を除く。
（６）宅地造成及び特定盛土等規制法第１７条第２項又は同法第３６条第２項の検査済証が交付された土地。ただし、目的が青空資材置場等（建築物を建築する目的以外のもの）の場合を除く。
（７）過去（建築物除却後１年以内）に建築物の敷地となっていた土地で区画が明らかなもの。

第２
（１）アプローチ等の設置（参考図図１参照）
（２）一戸建ての住宅等に附属するガレージ（オープン）の設置（参考図図２参照）
（３）既設擁壁のやり替えで軽微なもの（参考図図３参照）
（４）擁壁の設置で軽微なもの（参考図図４参照）

参考図

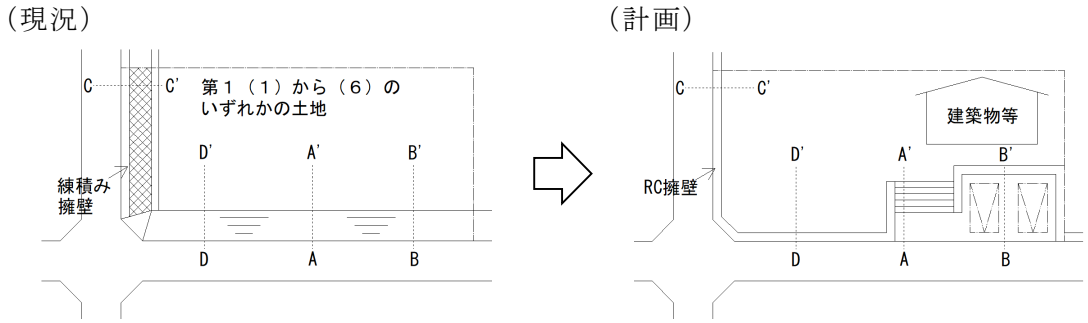
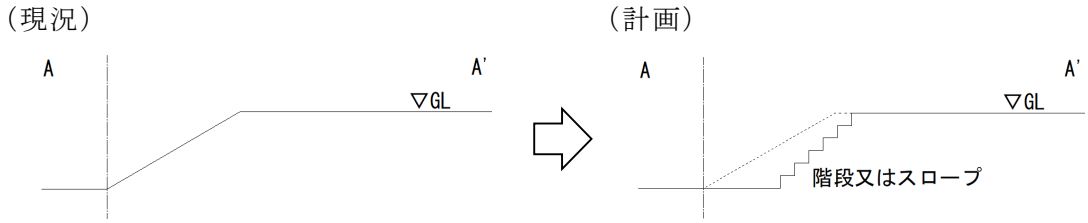
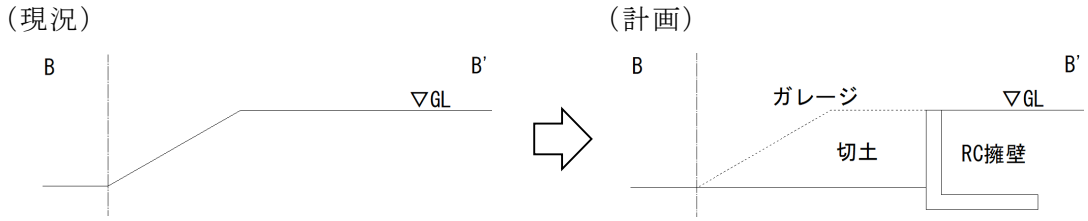


図１　アプローチ等の設置



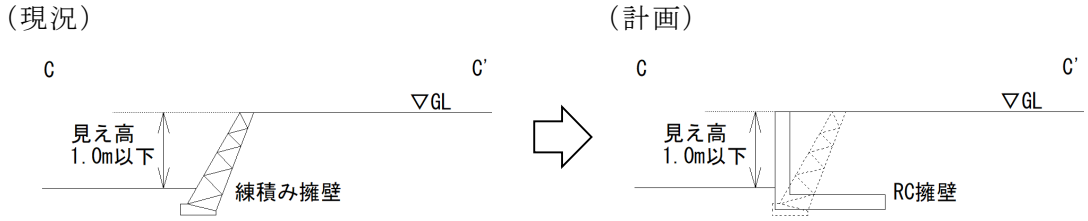
Ａ－Ａ’断面図

図２　一戸建ての住宅等に付属するガレージ（オープン）の設置



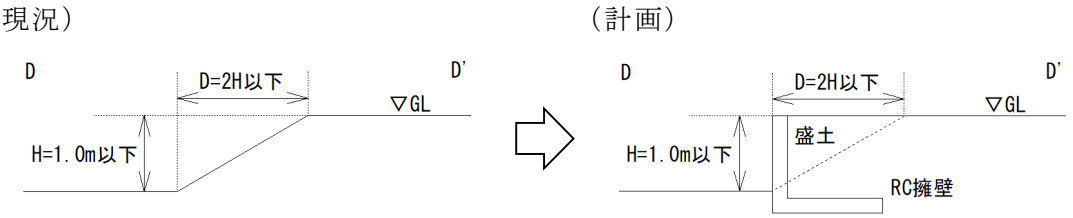
Ｂ－Ｂ’断面図

図３　既設擁壁のやり替えで軽微なもの



Ｃ－Ｃ’断面図

図４　擁壁の設置で軽微なもの



Ｄ－Ｄ’断面図

【留意事項】

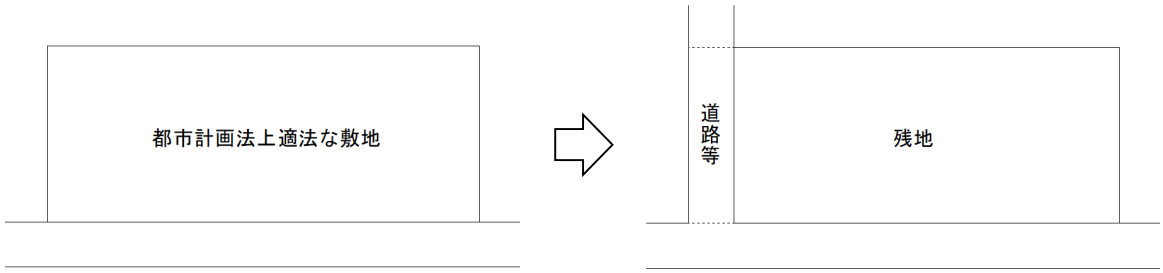
※　上記の図１～４に該当する場合であっても、これ以外に都市計画法第２９条の規制の対象となる開発行為があるために開発許可申請を要することになる場合は、図１～４に該当する造成行為についても当該申請にかかる審査の対象となる。

Ｑ－３：公共事業により、建築基準法施行令第１条第１項に規定する敷地（以下「敷地」という。）の一部が切り取られる場合について
敷地の一部が、国または地方公共団体が施行する道路、河川等の公共事業により切り取られたことにより「区画の変更」が生じたが、その残地に建築物を建築する場合は、開発行為にあたるのか。

Ａ－３：

敷地の一部が道路、河川等の公共事業用地として、国または地方公共団体へ所有権移転された又は移転されることが確実な場合、当該行為により生じる敷地の「区画の変更」については開発行為とは扱わない。（ただし、従来より敷地が、都市計画法上適法であることが必要。）

例



Ｑ－４：開発区域が接する「道路」について

開発区域内の主要な道路が接続すべき「開発区域外の道路」又は予定建築物等の敷地が接する「既存道路」にはどのようなものがあるか。（政令第２５条第２号道路、政令第２５条第４号道路）

Ａ－４：

開発区域内の主要な道路が接続すべき「開発区域外の道路」及び予定建築物等の敷地が接する「既存道路」は、次の①～③のいずれかに該当するものとする。

① 建築基準法第４２条第１項各号に規定する道路。ただし、同法第４２条第１項第４号については、当該道路が既に概成（既設道路からつながる道路が概ね造成され、道路の位置が概ねわかり、工事用車両が通行可能な状況であること）されて、通行に支障がないものに限る。

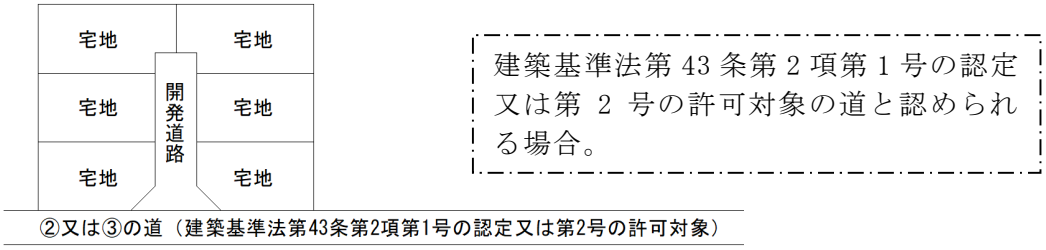
② 建築基準法施行規則第１０条の３第１項第１号の規定による「農道その他これに類する公共の用に供する道」に該当する道のうち「建築基準法第４３条第２項第１号の規定に基づく認定基準」の第３（１）～（３）に該当すると認められるもの。

③ 建築基準法施行規則第１０条の３第４項第２号の規定による「農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員４ｍ以上のものに限る。）」に該当する道のうち「建築基準法第４３条第２項第２号許可に係る建築審査会提案基準」の第２にて定める基準別表第２　イ欄「許可対象とする公共の用に供する道（幅員４ｍ以上のものに限る。）」と認められるもの。又は許可を受けたもの。

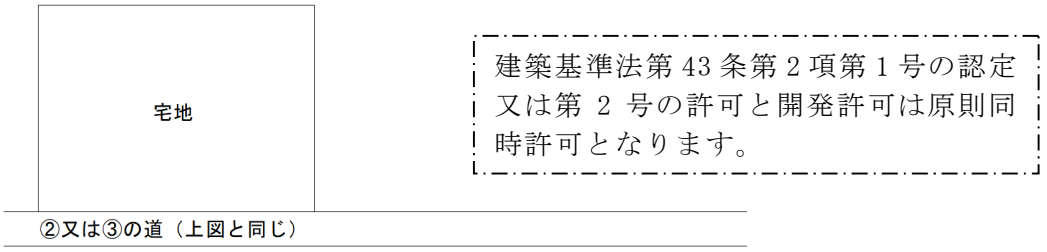
※②③は原則であり、これ以外のものについては、県建築安全課（3000 ㎡未満の開発許可については各土木事務所）と事前に相談してください。

（参考）

（A）開発区域内に新たに道路を整備する場合



（B）開発区域内に新たに道路を整備しない場合



Ｑ－５：開発区域が接続する既存道路の「有効幅員」について （政令第２５条第２号、政令第２５条第４号）
開発区域が接続する既存道路又は、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の広い公道に至るまでの区間において、電柱等の工作物が存在する場合、「有効幅員」はどのように取り扱うのか。

Ａ－５：

電柱等の工作物の存在により、局所的に必要な「有効幅員」が不足する場合であっても、車両の通行に支障がないと認められるときは、当該道路に電柱等の工作物がないものとみなすことができる。

※本取り扱いを適用できるかどうかについては、県建築安全課（3000 ㎡未満の開発許可については各土木事務所）と事前に相談してください。