

2 開発行為の制限

(1) 開発許可申請の対象となる開発行為

「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う土地の区画形質の変更をいいますが、この場合の「土地の区画形質の変更」とは、次に掲げるものが対象となります。

① 土地の区画の変更

建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土地の区画の変更であって、道路、敷地境界工作物等によって土地の物理的形狀の区画変更を行う場合が開発行為に該当します。

したがって、単なる分筆又は合筆による権利区画の変更の場合は、対象となりません。

区画の変更が開発行為に該当するかどうかの検討を要するものとしては、次のような場合があります。

ア 既存建築物の建替をする場合

切土、盛土等の造成工事が伴う場合、又は、公共施設の整備による敷地区画の変更を行う場合は該当します。ただし、それらの行為を行わない、かき、さく等の除去又は設置による敷地区画の変更については、開発行為に該当しません。（市街化調整区域内では、法第43条の建築許可を受けなければ、建替できない場合があります。）

イ 造成工事の完了している土地の分割をする場合

(ア) 土地の分割を道路で行う場合は、開発行為に該当します。なお、この場合、道路を、あらかじめ土地の権利者が築造する場合、土地の分割後各権利者が合意して築造する場合のいずれの場合であっても開発行為に該当します。

(イ) 単に複数の建築敷地に分割する場合は、開発行為には該当しません。

② 土地の形質の変更

ア 形状の変更（造成行為）

切土又は盛土あるいはその両方によって土地の物理的形狀を変更する造成行為であり、次のいずれかに該当する場合はいいます。

a) 50cmを超える高さの切土又は盛土あるいはその両方を行う場合。

b) 切土又は盛土あるいはその両方によって1mを超える崖ができる場合。

c) 30cmを超える高さの切土又は盛土をする土地の面積の合計が500㎡を超える場合。ただし、次のような場合は、形状の変更に該当しないものとして取り扱う。

1. 建築物の建築と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち等に伴う土地の掘削行為
2. 現況の地盤高を変更しない場合であって、既存法面や既存擁壁の改修などの維持管理行為（法起こしの場合は地上高1m以内に限る）
3. 建築基準法第42条第2項及び同条第3項に該当する道路に接する敷地内で後退が必要な部分又は同法第43条ただし書許可の規定に適合するために敷地内で後退が必要な部分を後退する行為

イ 性質の変更（宅地への転用行為）

農地及び山林等の宅地または宅地同様の土地以外の土地において、主として建築物又は特定工作物の建設を目的とした土地利用を行う場合で、土地利用上の造成行為、区画の変更の有無を問わず規制の対象とする。なお、宅地または宅地同様の土地以外の土地とは次に該当しないものをいう。

a) 現に建築物の敷地として利用している土地。

b) 土地の登記簿又は土地課税台帳地目が、1年以上前から宅地である土地。

c) 土地の登記簿又は土地課税台帳地目が、3年以上前から雑種地である土地。

d) 過去に建築物の敷地として利用していた土地で、その後同様な状態にある土地。