

第2章 用語の解説と運用

1 用語の解説

都市計画法（以下「法」という。）に基づく開発許可等の適正な運用を図るために、主な用語について解説をしたものです。

（1）市街化調整区域に関する都市計画の決定の日

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日とは、市街化区域及び市街化調整区域が定められ、開発許可制度が発足した昭和45年6月10日又は当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域に編入となった日をいう。

（法第7条第1項）

（2）敷地

1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。

（建築基準法施行令第1条第1号）

（3）開発区域

開発行為をする土地の区域をいう。

（法第4条第13項）

（4）公共施設

道路、公園、その他政令で定める公共の用に供する施設（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）をいう。

（法第4条第14項、都市計画法施行令（以下「政令」という。）第1条の2）

（5）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扉、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をいう。

（法第4条第10項）

（建築基準法第2条第1号）

（6）仮設建築物

短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法第85条（仮設建築物に対する制限の緩和）の許可を受けられるもの、又は工事を施工するためにその工事期間中に現場に設ける仮設建築物（事務所、資材倉庫等の建築物）をいう。

（法第29条第1項第11号、政令第22条第1号）

（建築基準法第85条）

（7）建築

建築物を新築し、増築し、改築し、建替えし又は移転することをいう。

ア 新築

新たに建築物を建築するもので増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。

イ 増築

既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次のいずれにも該当するものをいう。

（ア）既存の建築物と同一の敷地内で建築されるものであること。

（イ）既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であること。

(ウ) 規模・構造について

- a 延べ面積が従前の 1.5 倍を超えないもの、又は増築後の延べ面積が 300 平方メートル以下の小規模なもの。
- b 増築部分が最高の高さ 10 メートル以下のもの。ただし、増築部分（既存部分はないものとみなす。）が建築基準法別表第 4 4 の項の規定に関らず、同表 1 の項（1）の号に規定する時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合はこの限りでない。

(エ) 用途の変更を伴う場合

- a 市街化区域においては、用途地域に適合していること。
- b 市街化調整区域においては、用途変更の許可が不要なもの、又は許可を得られる見込みのものであること。

ウ 改築

建築物の全部又は一部を除去し、同一用途で建て直すことをいい、敷地、規模、構造が著しく異なるものをいう。ただし、次のいずれにも該当するものは、法第 42 条第 1 項ただし書の許可及び法第 43 条第 1 項許可を要しないとして取り扱うものとする。

(ア) 従前の建築物と同一の敷地内において、建築されるものであること。

(イ) 規模及び構造については、延べ面積が従前の 1.5 倍を超えない範囲内（計画建築物の延べ面積が 200 平方メートル以下の小規模な建築物は、当該規模の範囲内）で、改築部分が最高の高さ 10 メートル以下のものであること。ただし、改築部分（既存部分はないものとみなす。）が建築基準法別表第 4 4 の項の規定に関らず、同表 1 の項（1）の号に規定する時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合における最高の高さについてはこの限りでない。

エ 建替え

ウのただし書の内容に基づき法第 42 条第 1 項ただし書の許可及び法第 43 条第 1 項の許可を要しない建築物として取り扱うもの以外の建築物を改築する場合をいう。

オ 移転

従前から建築物が存する建築敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

(法第 4 条第 10 項)

(建築基準法第 2 条第 13 号)

(8) 用途の変更

建築物の使用目的の変更をいう。ただし、法第 42 条及び第 43 条の規定の運用に当たり、これらの規定でいう「用途の変更」とは次の行為をいう。

ア 表 6.3 「建築物の用途変更取扱基準」のハ項各欄記載の用途間以外の変更を行う場合

イ 市街化調整区域に建築された、農林漁業者用住宅、農家等分家住宅、法第 34 条第 13 号の届出に基づく自己用建築物など建築主の属性に基づいて許可不要とされ、又は許可された建築物を他人へ譲渡等する場合。ここで「他人」とは、推定相続人以外の者をいう。

取扱方針

法第 34 条第 13 号の届出に基づき、又は厚木市開発審査会提案基準 9・12 若しくは神奈川県提案基準⑧（昭和 46 年廃止前のもの）・13・17 に基づき、法第 29 条、法第 42 条第 1 項ただし書きの許可又は法第 43 条第 1 項の許可を得た自己用建築物の場合は、建築後 10 年を経過したときは、用途変更の許可は不要とするものとする。

(法第 42 条第 1 項、第 43 条第 1 項、政令第 22 条、第 35 条)

(9) 特定工作物

ア 第一種特定工作物

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又は危険物の貯蔵若しくは処理に供する工作物をいう。

イ 第二種特定工作物

ゴルフコース又はミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場、その他の運動・レジャー施設及び墓園、ペット霊園で、その規模が1ヘクタール以上のものをいう。

(法第4条第項、政令第1条)

(建築基準法(別表第二)、同施行令第116条第1項)

(10) 共通形態制限

市街化調整区域内における許可にあたっての条件については、建築物の最高高さの制限をいい、具体的には第5章1に掲げる「形態制限(法第41条)」による。

(法第41条第1項、第79条)

(11) おおむね

法第34条各号規定する基準の内容にある「おおむね」を冠した数値については、その数値に20パーセントに当たる数値を加えた数値を上限とし、減じた数値を下限の数値とする。

(12) 開発行為における「自己用」、「自己用外」等の判断について

開発行為は、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為(以下「自己居住用開発行為」という。)、主として住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(以下「自己業務用開発行為」という。)及びその他の開発行為(以下「自己用外開発行為」という。)に区分される。

区分は、次のとおりとする。

ア 自己居住用開発行為「自己の居住の用に供する」

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、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、別荘等のセカンドハウスはこれに該当しない。

イ 自己業務用開発行為「自己の業務の用に供する」

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、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等共同組合が設置する組合員の事業の用に供する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するが、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、貸事務所、貸店舗等も該当しない。

ウ 自己用外開発行為

自己居住用開発行為及び自己業務用開発行為以外のすべての開発行為をいう。

自己用に利用する部分と、それ以外の部分が併用されているような場合は、それ以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、自己用外開発行為とする。

自己業務用に利用することを目的と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、自己業務用開発行為には該当せず、自己用外開発行為とする。

(13) 山林現況分譲等における開発行為の取扱基準

都市計画法第4条第12項によれば『「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う。』と定義されているが、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、都市計画法の適用を逃れている事例も見受けられるため、以下の基準に従い、総合的かつ客観的に判断した上で、開発行為の有無の判定を行うものとする。

なお、原則として当該土地分譲が下記の基準ア及び基準イに加えて、基準ウから基準クまでのうち2項目以上に該当する場合には、当該土地分譲は「建築目的」が有ると判断するものとする。

ア 「土地の区画割」について

(ア) 戸建て住宅等の建築に適した区画割の判断は、1の区画の形状が4辺形で面積がおおむね100平方メートル以上のものであること。

(イ) 分譲地の現地で区画割が、なわ張り等で表示されているもの及び公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆が予め行われているものは、区画割がなされているものと見なす。

イ 「区画街路」について

(ア) 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員おおむね4メートル以上の道（建築基準法第42条第2項に規定する道路を含む。）があるものは、区画街路が整備されているものとして扱う。

(イ) 分譲地の現地で、なわ張り等で道路位置が表示されているもの、広告等の宣伝物のイラスト等で道路の形態が描かれているもの及び公図上で道路相当部分が明示されているものは、整備が予定されているものとみなす。

ウ 「擁壁」について

(ア) 擁壁工事が行われているものは、すべてこの項目に該当するものとして扱う。

(イ) 広告等の宣伝物のイラスト等で擁壁が描かれているものは、整備が予定されているものとみなす。

エ 「販売価格」について

(ア) 周辺宅地の売買実例価格のおおむね3分の1を超えるものは、この項目に該当するものとして扱う。

(イ) 適当な売買実例がない場合は、周辺宅地の「固定資産税台帳登録価格」（市固定資産税担当部局所掌）を著しく超えるか否かをもって判断するものとする。

オ 「利便施設」について

利便施設についての説明がなされているかの判断は、広告等の宣伝物の宣伝文句、イラスト等によって行うものとする。

カ 「交通関係」について

オと同様に扱うものとする。

キ 「附近の状況」について

オと同様に扱うものとする。

ク 「名称」について

「〇〇ランド」「〇〇台」「〇〇ヒル」「〇〇苑」等のネーミングがなされているものは、すべてこの項目に該当するものとする。