

第1章 用語の解説及び取扱い

この「審査基準」に使用されている用語は、都市計画法（以下「法」という。）、建築基準法により定められているもののほか、小田原市における開発許可制度の適正な運用を図るために、用語の解説及び取扱いを定めたものです。

なお、各項目の末尾の括弧内は、当該用語の解説の根拠となる条文を示す。

1 線引き

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域を区分することをいう。

(法第7条第1項)

2 市街化区域

都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域又は当該都市計画決定後おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。

(法第7条第2項)

3 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいう。

(法第7条第3項)

4 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日

本市において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となった日をいう。

(法第7条第1項)

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とする。

(法第4条第10項、建築基準法第2条第1号)

6 仮設建築物

次のいずれかに該当する建築物をいう。

- ① 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条の許可を受けられるもの
- ② 工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物

(法第29条第1項第11号、同施行令第22条第1号、建築基準法第85条)

7 建築

(1) 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。

(2) 新築

新たな建築物の建築で増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。

(3) 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。

- ① 従前と同一の敷地において建築させるものであること。
- ② 既存の建築物と用途上不可分の建築物であること
- ③ 延べ面積が従前の 1.5 倍を超えないもの
- ④ 増築部分が最高高さ 10メートル以下のもの

なお、用途の変更を伴う場合は、市街化区域においては、用途地域に適合していること。市街化調整区域においては、許可を得られる見込みであること。

(4) 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、又は、災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築することをいう。また、改築のうち次の要件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 項本文に基づく建築許可を不要として取り扱うものとする。なお、以下に該当するものであっても区画形質の変更があるものについては、法第 29 条許可を取得するものとする。

- ① 従前と同一の敷地において建築されるものであること。
- ② 規模及び構造については、次のいずれにも該当するものであること。

ア 延べ面積が従前の 1.5 倍を超えないもの

イ 3階以下かつ最高高さ 10メートル以下のものであること

ウ 木造または軽量鉄骨造から木造及び軽量鉄骨造以外の構造の変更がないもの

(5) 建替え

改築のうち、(4)の取扱方針に基づき、法第 42 条第 1 項ただし書の許可及び法第 43 条第 1 項の許可を不要として取り扱うもの以外の改築をいう。

(6) 移転

移転とは、同一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 条及び法第 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。

- (1) 「建築物の用途変更取扱基準」(別添 1)の(ハ)項各欄記載の用途間以外の変更を行う場合
- (2) 市街化調整区域において建築された、農林漁業者用住宅、都市計画法に基づく市街化調整

区域における開発許可等の基準に関する条例第6条第1号及び第2号に基づく専用住宅、提案基準③に基づく農家等の親族の自己用住宅、法第34条第13号の届出に基づく自己用建物を他人に譲渡する等一身専属性の解除を行う場合

(法第42条第1項、第43条第1項、同施行令第22条、第35条)

9 特定工作物

(1) 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及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

(2) 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

(法第4条第11項、同施行令第1条、建築基準法別表第二、同施行令第116条第1項)

10 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う。なお、「土地の区画形質の変更」とは、次の各号のいずれかに該当する行為をいう。

(1) 区画の変更

従来の敷地の境界の変更を行うことをいう。ただし、次の場合は該当しない。

- ① 分合筆等単なる権利区画の変更
- ② 建築基準法第42条第2項の規定による道路（以下「2項道路」という。）のみなし境界線までの後退に係る敷地の境界の変更
- ③ 従来の敷地の境界の変更であって、法第4条第1項第14号に定める「公共施設」について、整備の必要がないと認められる場合。具体的には、「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取り扱いに係る運用基準」（別添2）による。

(2) 形の変更

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの。ここで、「切土、盛土又は一体の切盛土」とは下記のいずれかに該当する行為をいう。

- ① 高さ2メートルを超える切土又は高さ1メートルを超える盛土を行うもの
- ② 一体の切盛土で高さ2メートルを超えるもの
- ③ 上記以外で、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの。ただし、市街化区域において、当該行為を行う土地の面積の合計が500平方メートル未満の場合は、この限りでない。

ただし、次の場合については「切土、盛土又は一体の切盛土」として扱わない。（敷地内の地盤高さの変更を行うものは除く。）

- ① 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
- ② 2項道路の後退にかかるもの
- ③ 道路からのアプローチとしての局部的なスロープ、階段又は駐車場の設置に係るもの
(高さ2メートル以下、幅6メートル以下のものに限る。)
- ④ 既存擁壁を同じ位置で造りかえるもの

※ 形の変更に該当しない造成工事についても、法第36条第2項に定める検査の対象とするものとする。

(3) 質の変更

農地や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするもの。ここで、「宅地以外の土地」とは、次の各号のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

- ① 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）
- ② 土地登記簿の地目（5年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- ③ 固定資産課税台帳の現況地目が、5年以上前から「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- ④ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（5年以上前に建築物を除去した土地は除く。）
- ⑤ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地
 - ア 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 - イ 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 - ウ 土地区画整理法に基づく認可を受け、仮換地処分の公告がなされた土地（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による集合農地区として仮換地された土地及び生産緑地法による生産緑地として仮換地された土地を除く）
 - エ 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が終了した土地
 - オ 宅地造成等規制法に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地
 - カ 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体に造成された土地

(法第4条第12項、宅地造成等規制法)

11 敷地

一の建築物又は用途上不可分の関係にある二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)

12 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)

13 公共施設

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いう。

(法第4条第14項、同施行令第1条の2)

14 共通形態制限

市街化調整区域における法第29条等の許可に当たって建築物につけられる高さの制限をいい、具体的には「市街化調整区域内の都市計画法第29条等に基づく許可に係る建築物の形態制限」(別添3)による。

(法第41条第1項、法第79条)

15 「おおむね」規定について

都市計画法第34条各号の基準等にある「おおむね」を冠した数値は、個別に規定がない場合は、その20パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲内の数値とする。

16 「自己用」・「非自己用」の判断について

開発行為は、その行為の形態により「自己の居住の用に供するもの(自己居住用)」「自己の業務の用に供するもの(自己業務用)」「その他のもの(自己用外)」に区分される。

(1) 自己居住用の開発行為

「自己の居住の用に供する」とは、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及び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は、自己居住用の開発行為に該当しない。

(2) 自己業務用の開発行為

「自己の業務の用に供する」とは、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、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、不動産賃貸借を業とする者の貸事務所、貸店舗等も該当しない。

(3) 自己用外の開発行為

自己居住用及び自己業務用以外がすべて自己用外の開発行為となるが、自己業務用に利用する部分と自己用外で、例えば賃貸する部分等が併用されているような場合は、自己用外の一部がごく小規模で付随的と認められる場合を除き、自己用外の開発行為として扱うこととする。自己業務用に利用することを目的に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、自己業務用には該当せず、自己用外の開発行為として取り扱う。

【具体例】

自己業務用・・・ホテル・旅館、結婚式場、

企業の従業員のための福利厚生施設(寮、社宅等を除く)

自己用外・・・分譲住宅・賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、有料老人ホーム、

企業の従業員のための福利厚生施設(寮、社宅)