

番号	内容	関係条項
7	開発行為の定義	法第4条第12項

「**開発行為**」とは、主として建築物の建築又は特定工作物（コンクリートプラント等の第一種特定工作物及びゴルフコース、1ヘクタール以上の墓園等の第二種特定工作物）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。

「土地の区画形質の変更」とは、次の(1)から(3)までのいずれか一つに該当する行為をいいます。
(具体例は、別紙のイメージ図をご参照ください)

(1) 区画の変更：道路、水路、公園などの公共施設を新設、変更又は廃止することをいいます。

- ・「区画」とは、1軒の住宅の敷地など、物理的な状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことです。
- ・公共施設の新設、変更又は廃止に伴い、あるいは、敷地の拡張に伴い、物理的な利用形態上ひとまとまりの土地の範囲に変更が生ずる場合などが「区画の変更」に該当します。
- ・単なる分合筆のみを目的としたいいわゆる権利区画の変更は該当しません。
- ・いわゆる「2項道路」（建築基準法第42条第2項の規定により、「建築基準法上の道路」とみなされる道）において、道路の中心線からの水平距離2メートルの線を道路の境界線とみなす場合（セットバック）は区画の変更に該当しません。

(2) 形の変更：盛土（もりど）又は切土（きりど）を行う造成行為により土地の形状を変更することをいいます。

- ・盛土又は切土の前後における地盤の高さの差が50cm未満の造成行為については、形の変更に該当しないため、開発行為とはなりません。
- ・開発許可を要する「形の変更」の対象規模は、審査基準 p.1 の表を参照。

(3) 質の変更：農地などの宅地以外の土地を建築物等の建築の用に供するために宅地に変更することをいいます。

- ・既に建築物又は工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為には該当しません。

<参照審査基準>

●福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.1～2 §1-1(2)

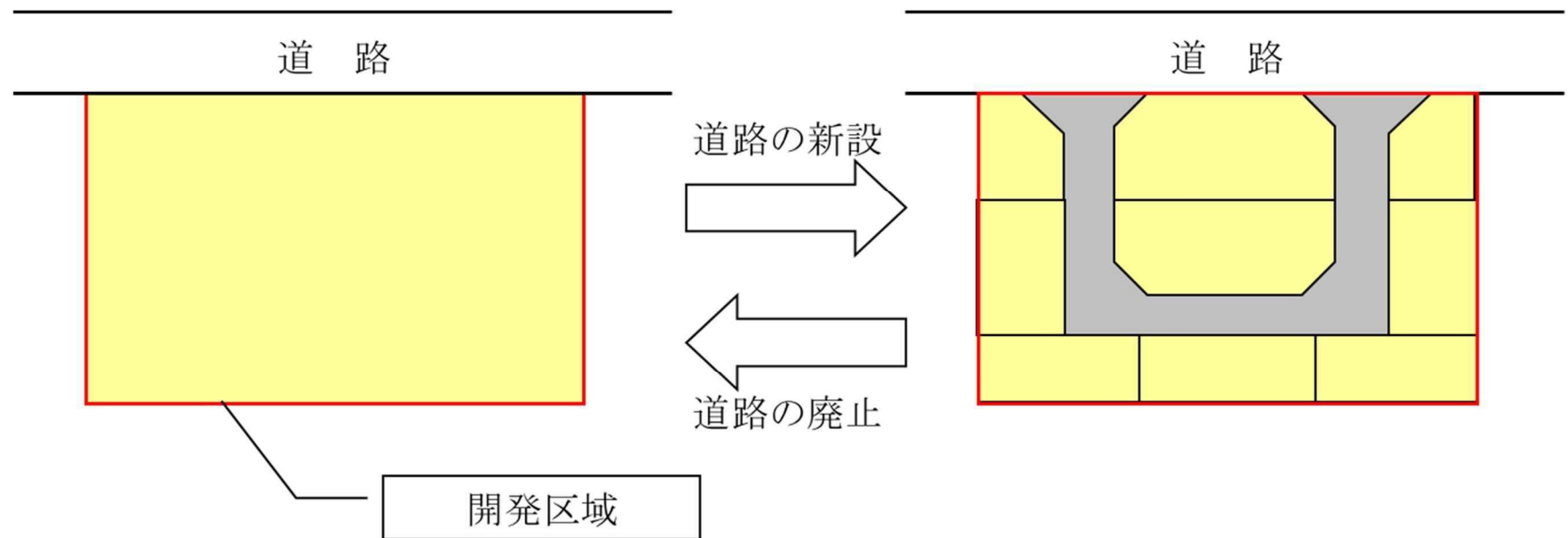
（別紙）土地の区画形質の変更の例

（１）区画の変更

開発区域内における道路、里道、水路等の公共施設（※）の新設又は廃止を伴う既存建築物の敷地の増減、統合・分割等建築物の敷地区画の変更

（※）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（法第４条第１４号）
- ・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（政令第１条の２）



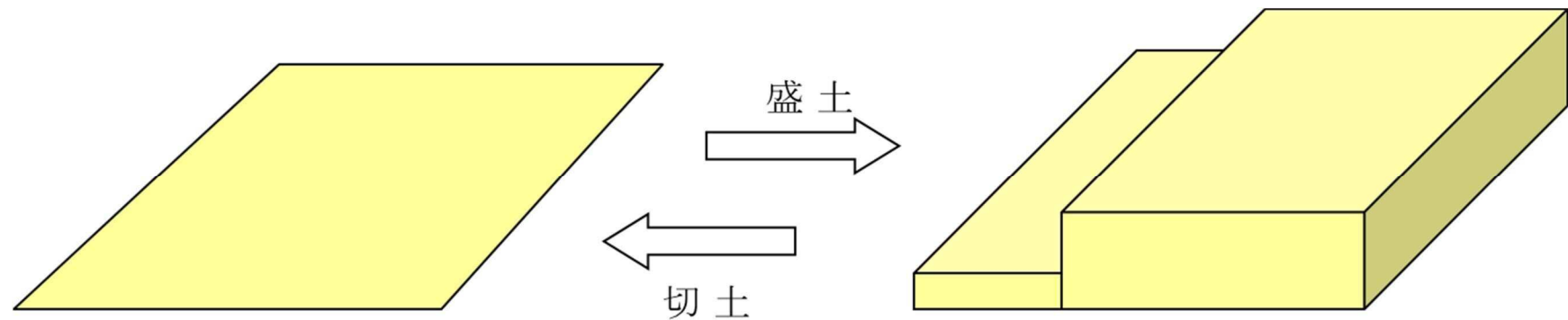
（注意）建築基準法第４２条第２項に基づく道路（２項道路）に該当する場合のセットバックは区画の変更に該当しない

(別紙) 土地の区画形質の変更の例

(2) 形の変更

盛土又は切土の造成行為による変更

ただし、現況地盤高と計画地盤高の高さの差が50cm未満の盛土又は切土に該当するものは形の変更には含まれない。



(注意) 建物と一体の計画である場合は、建物をなくした仮想の切盛図で面積を判断する。

建物工事のための根切り、埋め戻しは形の変更の対象外とする。

(別紙) 土地の区画形質の変更の例

(3) 質の変更

農地等宅地以外の土地の宅地への変更

