

2 建築

建築基準法においては、第2条第13号で「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することと定義しているが、「新築」等の定義は法令上になく、運用解釈として解説書等によって流布しているものが「新築」等の意味と考えられている。

一方、都市計画法の開発許可制度においては、第4条第10項で「建築」は建築基準法と同義としているが、こちらも「新築」等の定義は法令上はない。実際、通達等においては、「建築」が「新築」等の四種類によって構成されることは同じであるが、「新築」等の意味は建築基準法と異なるとしている。表2-1において建築基準法での扱い方と対比しながら概説する。また、法第43条の運用に関しては4-3-2を参照のこと。

なお、本便覧の記述においては、「移転」という言葉を「既存建築物を除却し、他の敷地に同様の建築物を改めて建築する行為」として使っている場合がある。

表2-1 新築、増築、改築、移転

「建築」の事例	建築基準法での扱い	開発許可制度での扱い
① 建築物がなかった土地での建築	「新築」	「新築」
② 既存建築物が存する敷地内での別棟の建築	単体規定の適用に関しては通常「新築」 ----- 集団規定の適用に関しては「増築」	「増築」 ただし、法第43条の適用に関しては「新築」と扱われる場合がある。(参考1)
③ 既存建築物が存する敷地内での棟続きの建築	「増築」	
④ 既存建築物の全部又は一部を除却した後、引き続いてこれと用途、規模及び構造の著しく異なる建築物の建築	「改築」	「改築」(参考2、参考4)
⑤ 既存建築物の全部を除却した土地での建築物の建築(④を除く。)	「新築」	「新築」 ただし、法第43条の適用に関しては「改築」と扱われる場合がある。(参考2、参考3、参考4)
⑥ 同一敷地内で建築物を移動する行為	「移転」	「移転」

(参考1) 法第43条でいう「新築」とは、建築物のなかった敷地内での建築物の新築に限られず、同一敷地内での建築物面積の増加の場合であっても、従前の建築物と用途、規模・構造が著しく異なる場合には、「新築」に該当すると解される。(解説p365)

(参考2) 建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以内であるものについては、従前の建築物と構造及び用途が同一であれば、(法第43条の)許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない。(参考：指針Ⅲ-7-(9)-③)

(参考3) 従前の建築物又は第一種特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物等の全部若しくは一部が滅失した場合において、従前の建築物等と規模、構造、用途、敷地の位置が同様の建築物等の建築等をする場合は、文理上、本条(法第43条)の規制を受けない。(解説p365)

(参考4) 市街化調整区域における「改築」については、4-3-2を参照。

2-1-6 第一種特定工作物、第二種特定工作物（法第4条第1項）

法第4条（定義）

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

令第1条（特定工作物）

法第4条第1項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）

の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電機事業を除く。）の用に供する同項第16号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同法第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

2 法第4条第1項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ha以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

1 第一種特定工作物

第一種特定工作物は、法第4条第1項本文及び令第1条第1項により、次の(1)から(4)が定められており、それぞれ建築基準法の定義に対応している。なお、第一種特定工作物の附属建築物（管理棟等）の立地については、第一種特定工作物本体が許容される場合に限り、必要最小限の規模のものが認められる。

(1) コンクリートプラント（建築基準法別表第2(ぬ)項第3号13の2）

レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kwを超える原動機を有するものの用途に供する工作物をいう。

(2) アスファルトプラント（建築基準法別表第2(る)項第1号21）

アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造の用途に供する工作物をいう。

(3) クラッシャープラント（建築基準法別表第2(ぬ)項第3号13）

鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物をいう。

(4) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

危険物とは、表2-3に掲げる危険物をいう。貯蔵又は処理に供する工作物とは、タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたものをいう。

表 2-3 第一種特定工作物に関連する危険物一覧（建築基準法施行令第 116 条第 1 項の表より作成）

火薬類 (玩具煙火を除く。)	火薬、爆薬、工業雷管及び電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空包、信管及び火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号炎管及び信号火箭、煙火、その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	
消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物	第一類 酸化性個体	塩素酸塩類、過塩素酸塩類、無機過酸化水素、亜塩素酸塩類、臭素酸塩類、硝酸塩類、よう素酸塩類、過マンガン酸塩類、重クロム酸塩類、その他政令で定めるもの（過よう素酸塩類、過よう素酸、クロム、鉛又はよう素の酸化物、亜硝酸塩類、次亜塩素酸塩類、塩素化イソシアヌル酸、ペルオキシ二硫酸塩類、ペルオキシほう酸塩類、炭酸ナトリウム過酸化水素付加物） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第二類 可燃性個体	硫化りん、赤りん、硫黄、鉄粉、金属粉、マグネシウム、その他政令で定めるもの（政令の指定なし） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの、引火性固体
	第三類 自然発火性物質 及び禁水性物質	カリウム、ナトリウム、アルキルアルミニウム、アルキルリチウム、黄りん、アルカリ金属（カリウム及びナトリウムを除く。）、アルカリ土類金属、有機金属化合物（アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く。）、金属の水素化物、金属のりん化物、カルシウム又はアルミニウムの炭化物、その他政令で定めるもの（塩素化けい素化合物） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第四類 引火性液体	特殊引火物、第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類、第四石油類、動植物油類
	第五類 自己反応性物質	有機過酸化水素、硝酸エステル類、ニトロ化合物、ニトロソ化合物、アゾ化合物、ジアゾ化合物、ヒドラジンの誘導体、ヒドロキシルアミン、ヒドロキシルアミン塩類、その他政令で定めるもの（金属のアジ化物、硝酸グアニジン、1-アリルオキシ-2,3-エポキシプロパン、4-メチリデンオキセタン-2-オン） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第六類 酸化性液体	過塩素酸、過酸化水素、硝酸、その他政令で定めるもの（ハロゲン間化合物） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス		

2 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第 4 条第 1 項本文及び令第 1 条第 2 項により、次の(1)から(3)が定められている。なお、第二種特定工作物は市街化調整区域の用途規制の対象外であり、市街化調整区域に建設できる。

第二種特定工作物の用途に包含される附属建築物（例えば、ゴルフコースのクラブハウス、陸上競技場のスタンド等）は、必要最小限のものに限り、第二種特定工作物の一部として建築が認められる。

一方、例えば宿泊施設は第二種特定工作物に包含される建築物とはみなされないため、開発審査会提案基準 3-2（4-2-14 を参照）に該当し、やむを得ないものとして許可が得られる場合に限り建築できる。

- (1) ゴルフコース
- (2) 次のいずれかに該当する運動・レジャー施設で規模が 1 ha 以上のもの。ただし、学校教育法に基づく学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）、法第 29 条第 1 項で許可不要とされている都市公園等の施設に該当するものは除く。
 - ① 野球場、庭球場、陸上競技場
 - ② 遊園地、動物園
 - ③ その他（観光植物園、サーキット、ゴルフ練習場等は該当するが、キャンプ場、スキー場等は該当しない。）

(注) 上記の用途であっても屋外型でない施設（ドーム型野球場、室内庭球場、全体に上屋を架けたバッティング練習場等）は、第二種特定工作物として扱われない。

- (3) 墓園で規模が 1 ha 以上のもの（ペット霊園も含まれる（解説 p45））

モータリゼーションの進展等を背景に、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や、大規模集客施設の郊外立地が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行していることから、都市機能の適正立地を確保するため、平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）により、国、県等が行う開発行為及び公共公益施設の建築を目的とする開発行為について、原則、開発許可制度が適用されることとなった。

1 開発行為の許可

平成12年の法改正により、都市計画区域外の区域においても一定規模以上の開発行為等について開発許可制度が適用されることとされ、都市計画区域及び準都市計画区域内における一定規模以上の開発行為については法第29条第1項の許可が、「都計・準都計」以外の区域における一定規模以上の開発行為については法第29条第2項の許可が、それぞれ必要となった。（図2-16を参照）

都市計画区域内		都市計画区域外	
線引き都市計画区域 市街化調整区域	非線引き都市計画区域 市街化区域	準都市計画区域	その他の区域
すべての開発行為	1,000㎡以上	3,000㎡以上	
法第29条第1項許可			法第29条第2項許可

図2-16

なお、開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の適用については、法第29条第3項に規定されている。（2-2-2を参照）

2 建築確認との関係

本条の許可は、開発行為についての許可であり、建築物自体の用途、構造、設備等を対象とする建築確認とは異なることから、建築物の建築や特定工作物の建設に関して、建築基準法の建築確認を要する事項については同法による建築確認の手続きが必要である。

なお、建築確認手続きにおいて、その計画が本条、第35条の2、第41条から第43条又は第53条の規定に適合していることを証する書面が必要となる場合があるが、これに対応して規則第60条により、証明書の交付を開発許可権者に求めることができる。（8-1-14、9-4-4を参照）

3 許可の法的性格

本条の許可は、一般的な禁止を特定の場合に解除するいわゆる「講学上の許可」であり、開発許可申請者に対して新たに権利を設定するものではない。したがって、実際に開発行為を行うためには、開発行為の妨げとなる権利を有する土地所有者等から権原を取得する必要がある。（解説p77）

4 開発行為の許可に関する経過措置等

平成18年の法改正に際しては、経過措置を置いていないため、以下のとおりとなる。

- (1) 平成19年11月29日以前に許可申請がなされていても、11月30日以降に許可されたものは、改正法に基づく許可である。
- (2) 平成19年11月29日以前に許可を受けた開発行為は、11月30日以降も適法に行うことができる。
- (3) 旧法第29条第1項第3号に該当する社会福祉施設、医療施設及び学校、第4号に該当する国、県等の庁舎等の建築を目的とする開発行為が平成19年11月30日に現に行われていた場合は、開発許可は不要である。ただし、市街化調整区域内においては、平成19年11月30日までに建築工事に着手していない場合は、別途、法第43条第1項の建築許可を受ける必要がある。

2-3-3 公益施設（法第29条第1項第3号・第2項第2号）

法第29条ただし書（適用除外）

1 ……略……ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

2 （略）

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

令第21条（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一～三十 （略） 表2-6を参照

表2-6に掲げる一定の公益上必要な建築物等に係る開発行為は、都市計画区域の内外を問わず公益上不可欠なものであって、ほとんどが国若しくは地方自治体又はこれらに準ずる法人が設置主体であり、また、設置についての管理法が定められている等、都市や地域社会に弊害を生ずるおそれが少ないので適用除外とされている。

平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）により、社会福祉施設、医療施設、学校は法第29条第1項第3号から除外され、開発許可が必要となった。